

---

# REGOLAMENTO EDILIZIO

**approvato con:**

**delibere consiliari n° 42 del 30/01/1996 e n° 94 del 21/03/1996**

**modificato con:**

**delibera consiliare n° 307 del 19/12/1997**

**delibera consiliare n° 109 del 27/03/2001**

**delibera consiliare n° 99 del 11/03/2003**

**delibera consiliare n° 231 del 17/07/2003**

**delibera consiliare n° 340 del 16/12/2004**

**delibera consiliare n° 167 del 29/05/2007**

**delibera consiliare n° 398 del 16/12/2008**

---

# Indice del Regolamento Edilizio

## Parte Prima – DISPOSIZIONI GENERALI

[Art. 1 Contenuto del Regolamento Edilizio](#)

## Parte Seconda – NORME GENERALI

[Art. 2 Commissione Edilizia](#)

[Art. 3 Funzioni della Commissione Edilizia](#)

[Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia](#)

## Parte Terza – NORME PROCEDURALI

### Titolo I: Ammissibilità degli interventi

[Art. 5 Opere soggette a permesso di costruire](#)

[Art. 6 Opere soggette a denuncia di inizio attività](#)

[Art. 7 Opere non soggette ne a permesso di costruire ne a denuncia di inizio attività: comunicazione al Sindaco](#)

[Art. 8 Opere con carattere d'urgenza](#)

[Art. 9 Autorizzazioni sottoposte a parere d'ufficio](#)

[Art. 10 Attuazione degli interventi diretti](#)

### Titolo II: Adempimenti d'obbligo

[Art. 11 Procedure per la presentazione delle istanze relative a permessi di costruire e relative varianti](#)

[Art. 12 Procedure per la presentazione delle denuncia di inizio attività e relative varianti](#)

[Art. 13 Validità, proroga e rinnovo degli atti abilitativi](#)

[Art. 14 Opere e strutture a carattere temporaneo](#)

[Art. 15 Procedure di cui al D.P.R. n° 447 del 20 Ottobre 1998 – Sportello Unico per le Imprese](#)

[Art. 16 Acquisizione di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni essenziali per la valutazione del progetto](#)

[Art. 17 Pratiche con parere Vigili del Fuoco](#)

[Art. 18 Determinazioni del Dirigente del Servizio competente sulle domande di Permesso di Costruire](#)

[Art. 19 Titolare, committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore](#)

[Art. 20 Inizio dei lavori](#)

[Art. 21 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori](#)

### Titolo III: Conduzione dei lavori e verifiche

[Art. 22 Organizzazione del cantiere](#)

[Art. 23 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri](#)

[Art. 24 Occupazione e manomissione di suolo pubblico](#)

[Art. 25 Visite di controllo](#)

[Art. 26 Ultimazione dei lavori](#)

[Art. 27 Collaudi](#)

[Art. 28 Opere soggette a certificazione di abitabilità o agibilità](#)

[Art. 29 Certificato di conformità, di abitabilità o agibilità, inizio di attività produttive](#)

## **Parte Quarta – NORME TECNOLOGICHE**

### Titolo I: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- [Art. 30 Salubrità del terreno](#)
- [Art. 31 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza](#)
- [Art. 32 Requisiti di carattere tecnico](#)
- [Art. 33 Requisiti di carattere acustico](#)
- [Art. 34 Requisiti illuminotecnici](#)
- [Art. 35 Requisiti relativi all'aereazione](#)
- [Art. 36 Requisiti relativi al dimensionamento](#)
- [Art. 37 Requisiti relativi alla sicurezza](#)
- [Art. 38 Requisiti relativi all'accessibilità ed uso](#)
- [Art. 39 Cortili e chiostrine](#)
- [Art. 40 Locali per allevamento e ricovero di animali](#)

### Titolo II: requisiti specifici degli impianti

- [Art. 41 Rifornimento idrico](#)
- [Art. 42 Modalità di scarico delle acque](#)
- [Art. 43 Concimaie](#)
- [Art. 44 Impianti di aereazione](#)
- [Art. 45 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi, degli impianti di spegnimento, degli impianti di gas per uso domestico](#)
- [Art. 46 Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini](#)
- [Art. 47 Volumi tecnici](#)

## **Parte Quinta – DEFINIZIONI URBANISTICHE**

- [Art. 48 Indice di fabbricabilità fondiario](#)
- [Art. 49 Indice di fabbricabilità territoriale](#)

## **Parte Sesta – STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

- [Art. 50 Piani attuativi](#)
- [Art. 51 Progetto di massima unitario](#)
- [Art. 52 Lottizzazione obbligatoria e d'ufficio](#)
- [Art. 53 Richiesta parere di massima e domande di approvazione](#)
- [Art. 54 Procedura di approvazione](#)
- [Art. 55 Convenzione urbanistica](#)
- [Art. 56 Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni](#)
- [Art. 57 Opere di urbanizzazione](#)
- [Art. 58 Il Piano di Recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti](#)
- [Art. 59 Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente](#)
- [Art. 60 Domanda di approvazione del Piano di Recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo](#)
- [Art. 61 Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero](#)

## **Parte Settima – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### Titolo I: Esecuzione dei lavori comunali

#### Art. 62 Opere comunali

### Titolo II: Disposizioni sull'uso del suolo

#### Art. 63 Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde

#### Art. 64 Chioschi

#### Art. 65 Piscine

#### Art. 66 Parcheggi

#### Art. 67 Sistemazione delle aree scoperte

#### Art. 68 Passi carrai e accessi

#### Art. 69 Recinzioni

### Titolo III: Disposizioni varie

#### Art. 70 Disposizioni per la toponomastica

#### Art. 71 Demolizione dei fabbricati

#### Art. 72 Aggetti dei fabbricati

#### Art. 73 Tende solari

#### Art. 74 Insegne e vetrine

#### Art. 75 Soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne

#### Art. 76 Sottotetto

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

### Titolo IV: Sanzioni e disposizioni finali

#### Art. 78 Definizioni ai sensi delle norme igienico-sanitarie

#### Art. 79 Sanzioni

#### Art. 80 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

#### Art. 81 Consulta Edilizia Cittadina

#### Allegato A Elaborati richiesti per la domanda di Permesso di costruire

Allegato B Elaborati richiesti per la domanda di Autorizzazione Edilizia **(eliminato)**

#### Allegato C Elaborati richiesti per denuncia di inizio attività

(ai sensi dell'art. 4 comma 1° della L.R. n° 52/99)

#### Allegato C bis Elaborati richiesti per Denuncia di Inizio Attività

(ai sensi dell'art. 4 comma 5° lett. a) b) ed e) ed art. 5 della L.R. n° 52/99)

#### Allegato D Elaborati richiesti per la domanda di lottizzazione

#### Allegato E Elaborati richiesti per il Piano di Recupero



## **Parte Prima**

- [1.1](#) [Contenuti e scopi del Piano del Colore](#)
- [1.2](#) [Procedure e modalita' per l'ottenimento dell'autorizzazione degli interventi di recupero dei piani verticali del Centro Storico](#)
- [1.3](#) [Fine lavori](#)
- [1.4](#) [Norme transitorie](#)

## **Parte Seconda**

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



- [Art. 1](#) [Contenuti e scopi del piano dei chioschi](#)
- [Art. 2](#) [Procedure e modalità per il rilascio del Permesso di Costruire](#)
- [Art. 3](#) [Fine lavori](#)
- [Art. 4](#) [Norme transitorie](#)
- [Art. 5](#) [Norme guida](#)
  - [5.1](#) [Struttura portante interna](#)
  - [5.2](#) [Struttura portante involucro esterno](#)
  - [5.3](#) [Pannelli di rivestimento](#)
  - [5.4](#) [Vetrine espositive](#)
  - [5.5](#) [Sportelli elementi di chiusura](#)
  - [5.6](#) [Tende parasole](#)

[5.7 Copertura](#)

[5.8 Insegne](#)

[5.9 Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli](#)

[5.10 Norme generali di igiene pubblica](#)

## Allegato H      **Piano Energetico Ambientale Comunale**      ◀

[Art. 1    Quadro normativo e obbligo di ricorso alle fonti energetiche rinnovabili](#)

[Art. 2    Indicatori, misure e ambiti della progettazione “energeticamente ed ambientalmente sostenibili”](#)

[Art. 3    Obbligo di redazione di relazione tecnico-descrittiva](#)

[Art. 4    Interventi sul lay-out urbano](#)

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

[Art. 6    Interventi sugli involucri](#)

[Art. 7    Predisposizione degli impianti per il miglior sfruttamento delle fonti rinnovabili e assimilate](#)

[Art. 8    Interventi sugli impianti per il riscaldamento/raffrescamento ambientale](#)

[Art. 9    Interventi sull'illuminazione](#)

[Art. 10  Interventi per riduzione dei consumi d'acqua \(RAC\)](#)

[Art. 11  Risparmio energetico e fonti rinnovabili di energia](#)

[Appendice 1: Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione](#)

[Appendice 2: Verifica del fabbisogno di raffrescamento](#)

## Allegato I      **Installazioni Radio-base per Telefonia Mobile**      ◀

[Art. 1    Il Piano di Razionalizzazione delle Emissioni Energetiche](#)

[Art. 2    Tipologie degli impianti](#)

[Art. 3    Definizioni delle tipologie](#)

[Art. 4    Requisiti tecnici](#)

[Art. 5    Tipologia degli atti](#)

[Art. 6    Convenzione](#)

[Art. 7    Permessi e nulla-osta](#)

[Art. 8    Contenuti del progetto](#)

## Allegato L      **Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione in quota in condizioni di sicurezza**      ◀

[Art. 1    Oggetto](#)

[Art. 2    Ambito di applicazione](#)

[Art. 3    Definizioni](#)

[Art. 4    Adempimenti](#)

[Art. 5    Elaborato tecnico della copertura](#)

[Art. 6    Adempimenti collegati all'elaborato tecnico della copertura](#)

[Art. 7    Criteri generali di progettazione](#)

[Art. 8    Percorsi di accesso alla copertura](#)

[Art. 9    Accessi alla copertura](#)

[Art. 10  Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture](#)

# PARTE PRIMA

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Contenuto del Regolamento Edilizio ▲

- 1.1 Il presente regolamento, redatto ai sensi dell' articolo 33 della Legge n° 1150/1942, della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n° 52 e dei criteri e schede di orientamento del Regolamento tipo della Regione Toscana, disciplina le attività di trasformazione edilizia/urbanistica nell'ambito del territorio comunale contestualmente alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
- 1.2 Il presente regolamento contiene:
- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
  - b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legate alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e alla sua gestione.

## PARTE SECONDA

### NORME GENERALI

### Art. 2 Commissione Edilizia ▲

- 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 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:
  - b) ingegnere;
  - c) architetto;
  - d) geologo;
  - e) geometra;
  - f) perito industriale edile;
  - g) agronomo;
  - h) perito agrario;
- nonchè
- 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 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:

- 2.4 La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) esprime a maggioranza il parere di cui al comma 4 dell'art. 89 della L. R. 1/05, sulle istanze di 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 della Direzione Territorio. Partecipa alla Commissione e ai lavori del Collegio, con funzioni di relatore, un tecnico dello Sportello Unico per l'edilizia e le attività produttive.
- 2.6 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) 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), 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) 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** ▲

- 3.1 La Commissione Edilizia esprime pareri:
- a) sulle domande di permesso di costruire; sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
  - b) sull'annullamento dei permessi di costruire;
  - c) sulle varianti 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 nuovo permesso di costruire a seguito di decadenza di un precedente permesso sia per mancato inizio dei lavori nei termini, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato 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 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). 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.

## **PARTE TERZA**

### **NORME PROCEDURALI**

#### Titolo I: AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

#### **Art. 5 Opere soggette a permesso di costruire** ▲

- 5.1 Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al permesso di costruire in conformità alla vigente normativa.
- 5.2 Sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere da realizzare da 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) 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 dei volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione o destinazione d'uso.

## **Art. 6 Opere soggette a denuncia di inizio attività**



6.1 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, non sono computate al fine dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse 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. 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, purchè 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 Permessi di costruire 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 nei precedenti Permessi di costruire;
  - 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.

6.2 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.

6.3 La richiesta di abbattimento di alberi non connessa ad attività agricolo-forestale è comunque assoggettata ad autorizzazione comunale.

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 permesso di costruire ne a denuncia di inizio attività: comunicazione al Sindaco ▲**

7.1 Non sono soggette a 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 nonché 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 che alterino la sagoma dell'edificio.

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

#### **Art. 8 Opere con carattere d'urgenza** ▲

- 8.1 Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi, quando siano motivate da carattere di necessità e urgenza.
- 8.2 Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve essere data però Comunicazione al Sindaco, unitamente ad una attestazione che motivi l'urgenza e che descriva la natura dell'intervento redatta da tecnico abilitato, mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

#### **Art. 9 Autorizzazioni sottoposte a parere d'ufficio** ▲

- 9.1 Ad esclusione delle opere soggette a rilascio di Permesso di costruire, di quelle per cui sia prescritto il rilascio di autorizzazione di cui alla Legge 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo II e degli immobili assoggettati al vincolo di cui alla Legge 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo I, tutte le altre autorizzazioni sono rilasciate senza l'obbligo del parere della Commissione Edilizia.

#### **Art. 10 Attuazione degli interventi diretti** ▲

- 10.1 Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano a mezzo: comunicazione; denuncia di inizio attività; autorizzazione e permesso di costruire.
- 10.2 Comunicazione: per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera, in carta libera, contenente i dati indicati nell'apposita modulistica.
- 10.3 Denuncia di inizio attività: per effettuare gli interventi di cui all'art. 6 del presente Regolamento soggetti a denuncia di inizio attività e' necessario darne comunicazione al Sindaco, ai sensi dell'art. 84 della legge regionale n. 1/05. Detta denuncia, in doppia copia, deve contenere i dati e gli elaborati indicati nell'allegato C.
- 10.3.1 Se il comunicante non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla D.I.A. dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i

fabbricati appartenenti a persone giuridiche la stessa deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del rappresentante legale.

- 10.3.2 L'ufficio preposto apporrà su una delle copie, attestazione di "copia conforme" e la restituirà all'interessato; tale esemplare dovrà essere conservato, per essere esibito, sul luogo dei lavori e attesterà l'avvenuta denuncia di inizio attività. Nel caso vengano modificati o installati impianti tecnologici, alla conclusione dei lavori dovrà essere depositata la certificazione di conformità. I tecnici, che hanno asseverato la relazione, possono, a conclusione delle opere, comunicarne il termine.
- 10.3.3 La relazione tecnica conterrà una dichiarazione che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Nella denuncia sarà inoltre dichiarato se le opere rientrano o meno nell'ambito d'applicazione del D. lgs. 494/96 e successive modifiche e, se vi ricadono, conterrà l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi dell'art. 12 del D. lgs. 494/96 e successive modifiche. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.
- 10.3.4 Nel caso l'intervento proposto sia relativo ad immobili individuati nel vigente P.R.G. con asterisco (\*), dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti quei documenti indicati nell'allegato C bis o relativi alla specifica normativa del Piano del Colore del presente Regolamento Edilizio.
- 10.3.5 Per opere di restauro e risanamento conservativo, gli elaborati e la documentazione da prodursi sono gli stessi specificati per la richiesta di Permesso di costruire, di cui agli allegati A del presente Regolamento Edilizio; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto; non sono obbligatori i dati urbanistici relativi al lotto.
- 10.4 Il permesso di costruire: per effettuare gli interventi soggetti a permesso di costruire gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli indicati all'allegato A del presente regolamento. La domanda in carta legale, diretta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato; oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale.
- 10.4.1 Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario che dà titolo alla richiesta stessa. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del rappresentante legale.
- 10.4.2 E' facoltà della Commissione edilizia richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi, ecc., o eventuali sagome in grandezza reale, posizionate sul sito in cui l'opera sorgerà, per effettuare le verifiche del caso.

- 10.4.3 Per le opere ricadenti nell'ambito del D.lgs 494/96, l'efficacia del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività, è sospesa fino alla trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato III del D.lgs 494/96 e successive modifiche, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e coordinamento.

## TITOLO II: ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

### **Art. 11 Procedure per la presentazione delle istanze relative a permessi di costruire e relative varianti** ▲

- 11.1 Le istanze relative agli interventi edilizi diretti corredate dagli elaborati e dai documenti previsti devono essere presentate al protocollo generale del Comune. Successive comunicazioni ed integrazioni di documenti di testo potranno essere effettuate on-line
- 11.2 Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.
- 11.3 L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dal presente regolamento.
- 11.4 La completezza formale della domanda di permesso di costruire è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda risulti incompleta o non conforme al presente Regolamento Edilizio, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.
- 11.5 Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o dal ricevimento della documentazione integrativa di cui al precedente comma, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.
- 11.6 L'acquisizione dei pareri di cui al successivo art. 16, i nulla osta o atti di assenso comunque denominati, essenziali per la valutazione del progetto, è a carico del Comune nei termini temporali del procedimento, anche mediante la convocazione di apposita conferenza dei servizi.
- 11.7 Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documenti e certificazioni di competenza del Comune stesso.
- 11.8 Qualora i pareri necessari non siano resi entro il termine di cui al comma 11.5, si prescinde da essi.

- 11.9 Completata la documentazione, le istanze, con l'esclusione di quelle di cui al precedente art. 9, saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia, la quale ha facoltà di richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriori approfondimenti come previsto dal comma 10.4.2.
- 11.10 Per i Permessi di costruire convenzionati l'atto unilaterale o l'atto di convenzione deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima del rilascio del Permesso di costruire.
- 11.11 In caso di edificazione di nuovi volumi o nuovi garages, deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del "volume totale edificato" ed il prospetto di cui al D.M. 10.5.77, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
- 11.12 Qualora il richiedente intenda impegnarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione la relativa domanda deve essere presentata unitamente alla domanda di Permesso di costruire previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
- 11.13 Dovrà altresì essere predisposto l'apposito modello statistico che verrà consegnato dall'ufficio prima del rilascio del Permesso di costruire per ampliamenti e nuove costruzioni.
- 11.14 Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza di cui al comma 11.5 al proprietario o a chi ne abbia titolo.
- 11.15 Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati previsti dall'apposita modulistica e a queste si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio del Permesso di costruire.
- 11.16 Il permesso di costruire in variante al progetto viene rilasciata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 11.17 La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera .
- 11.18 In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dal permesso di costruire originario salvo quanto previsto dalla vigente normativa.
- 11.19 Per le varianti in corso d'opera che risultano conformi agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio, che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari o il loro numero, che sono effettuate su immobili non sottoposti ai vincoli previsti dal D.L. n° 490/99 e che non riguardino interventi di restauro, sussiste l'obbligo di presentazione del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata e gli elaborati previsti dall'apposita modulistica.

**Art. 12 Procedure per la presentazione delle denuncia di inizio attività e relative varianti**



- 12.1 Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare, al protocollo generale del Comune, la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché degli elaborati progettuali, di cui all'allegato C.
- 12.2 L'esame delle istanze si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dal presente regolamento.
- 12.3 La completezza formale della denuncia di inizio attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la stessa risulti incompleta o non conforme al presente Regolamento Edilizio, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità, contestualmente alla comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento.
- 12.4 Unitamente all'integrazione richiesta, verrà comunicato dal Direttore dei Lavori la nuova data di inizio dei lavori che non potrà essere inferiore a 20 gg. successivi dal ricevimento dei documenti in Comune.
- 12.5 Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documenti e certificazioni di competenza del Comune stesso.
- 12.6 Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al comma 11.5, si prescinde da essi.
- 12.7 Per le D.I.A. convenzionate, l'atto unilaterale o l'atto di convenzione deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima della presentazione della stessa.
- 12.8 Per le D.I.A. onerose deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del "volume totale edificato" ed il prospetto di cui al D.M. 10.5.77, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e quella delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
- 12.9 Qualora il richiedente intenda impegnarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata unitamente alla documentazione prevista, previo accordi con il Comune, per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
- 12.10 In caso di edificazione di nuovi volumi o nuovi garages, dovrà altresì essere predisposto l'apposito modello statistico che verrà consegnato dall'ufficio prima del rilascio della copia conforme degli elaborati progettuali per ampliamenti e nuove costruzioni.
- 12.11 In caso di richiesta di integrazioni documentali di cui al comma 11.4, il termine previsto dallo stesso comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
- 12.12 Il Comune, qualora entro il termine indicato dal comma 12.1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non

attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

- 12.13 Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati previsti dall'apposita modulistica e a queste si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.
- 12.14 La denuncia di inizio attività in variante al progetto viene effettuata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 12.15 La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.
- 12.16 In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dalla denuncia di inizio attività originaria salvo quanto previsto dalla vigente normativa.
- 12.17 Per le varianti in corso d'opera che risultano conformi agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio, che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari o il loro numero, che sono effettuate su immobili non sottoposti ai vincoli previsti dal D.L. n° 490/99 e che non riguardano interventi di restauro, sussiste l'obbligo di presentazione del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata unitamente agli elaborati previsti dall'apposita modulistica, contestualmente agli adempimenti relativi alla presentazione del certificato di conformità a lavori ultimati e, nei casi previsti, contestualmente alla dichiarazione di agibilità o abitabilità.

### **Art. 13 Validità, proroga e rinnovo degli atti abilitativi**



- 13.1 Nell'atto della permesso di costruire, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. La validità del permesso di costruire è di anni tre dalla data di rilascio delle stesse.
- 13.2 Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere accordato in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi o nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
- 13.3 La denuncia di inizio attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di inizio lavori.
- 13.4 La proroga deve essere richiesta prima della scadenza di validità dei termini indicati ai commi 13.1 e 13.3 e viene concessa esclusivamente per il completamento dei lavori: può avere luogo solo per fatti estranei alla volontà del titolare della pratica edilizia o per gravi e giustificati motivi che siano riconosciuti con provvedimento del Dirigente del Servizio e su proposta istruita dal responsabile del procedimento e comunque non più di una volta e per il massimo di un anno.
- 13.5 Le istanze di proroga dovranno contenere una dettagliata motivazione a dimostrazione che il ritardo nell'esecuzione dei lavori è imputabile a fatti estranei alla volontà del

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

- 13.6 Il responsabile del procedimento dovrà valutare la completezza e la congruità dell'istanza di proroga e della documentazione presentata in relazione al disposto di legge e a quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio. Dovrà quindi redigere relazione tecnica di cui al comma 11.5.
- 13.7 Il rilascio della proroga consente il dilazionamento dell'esecuzione dei lavori ma non anche del termine di pagamento della terza rata degli oneri che rimane quello indicato dall'atto originale.
- 13.8 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo atto autorizzativo concernente la parte non ultimata e alla stessa dovranno essere allegati esaurienti elaborati indicanti le opere realizzate e quelle per le quali si chiede il completamento.
- 13.9 Il nuovo atto di cui al comma precedente, non comporta un nuovo pagamento degli oneri per le opere da realizzare ma può comportare il conguaglio dei contributi stessi nel caso questi abbiano avuto variazioni.
- 13.10 Nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in contrasto con le nuove previsioni. In tali condizioni il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile.

#### **Art. 14 Opere e strutture a carattere temporaneo**



- 14.1 Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti normative, per l'installazione o il montaggio di opere a carattere temporaneo, il periodo indicato non potrà superare i 180 giorni nell'arco dell'anno solare.
- 14.2 Nella documentazione della pratica edilizia deve essere allegata la dichiarazione del proprietario o dell'avente titolo, che indica la data di inizio e quella della fine dello stesso e una documentazione fotografica sufficiente a verificare l'attuale stato dei luoghi.
- 14.3 Il periodo indicato è comprensivo anche di tutte le operazioni necessarie all'installazione o al montaggio di tali opere e quelle relative alla successiva rimozione e dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi.
- 14.4 L'installazione di opere temporanee potrà essere effettuata:
- a) nelle zone non soggette a vincolo ambientale mediante denuncia di inizio attività;
  - b) nelle zone soggette a vincolo ambientale mediante autorizzazione temporanea;

- c) nelle zone o edifici soggetti al D.L. n° 490/99 titolo I mediante denuncia di inizio attività previa acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici;

**Art.15 Procedure di cui al D.P.R. n° 447 del 20 ottobre 1998 – Sportello Unico per le Imprese** ▲

- 15.1 Le pratiche edilizie relative alle attività economiche sotto elencate sono di norma istruite dallo Sportello Unico per le Imprese:
- a) commercio pubblici esercizi;
  - b) commercio al minuto in sede fissa su aree private;
  - c) commercio su aree pubbliche;
  - d) distribuzione carburanti;
  - e) attività artigianali e industriali;
  - f) artigianato di servizio;
  - g) taxi e autonoleggio da rimessa;
  - h) affittacamere;
  - i) alberghi, residenze turistico alberghiere, motel e villaggi albergo;
  - j) residence;
  - k) case e appartamenti per vacanze;
  - l) campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, aree di sosta;
  - m) agriturismo;
  - n) attività agricole.
- 15.2 Il relativo procedimento è di competenza dello Sportello Unico mentre l'adozione dei singoli provvedimenti abilitativi previsti, compresi gli accertamenti ed i controlli, è riservata alla responsabilità dei singoli Dirigenti di Servizio.
- 15.3 L'adozione di provvedimenti abilitativi relativi a permessi di costruire è di competenza dello sportello unico per l'edilizia e le attività produttive.
- 15.4 I tempi e le modalità di rilascio dell'atto abilitativo finale sono regolamentati dal D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- 16.1 Ad esclusione delle materie di cui al D.P.R. 447/98 ed indicate nel precedente articolo, i seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di pubbliche amministrazioni diverse dal Comune dovranno essere acquisiti a cura del richiedente:
- a) I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico, ai sensi della vigente normativa, devono conseguire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza;
  - b) I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti;

- c) Per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico l'autorizzazione del competente ufficio provinciale, prevista dalla normativa vigente, è necessaria anche ai fini dell'edificazione;
- d) ARPAT per il parere relativo all'inquinamento acustico, elettromagnetico ed altri pareri previsti dalle vigenti leggi;
- e) INTESA per il parere preventivo sulla immissione degli scarichi in fognatura e impianti idrici;
- f) Eventuali pareri preventivi di altri enti previsti dalle vigenti leggi.

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

- a) per i progetti che prevedano modifiche che interessino viabilità, piazze e giardini di competenza comunali sarà richiesto il parere della U. O. Strade, Aree Verdi e Arredo Urbano;
- b) per i progetti che prevedano tagli di alberature al di fuori di attività agricolo-forestali sarà richiesto il parere della U. O. Strade, Aree Verdi e Arredo Urbano;
- c) per i progetti che presentino aspetti che incidano sulla circolazione e sulla sicurezza stradale sarà richiesto il parere del Servizio Polizia Municipale;
- d) per i progetti che incidano su aree di proprietà Comunale sarà richiesto il parere della U. O. Patrimonio;
- e) per la realizzazione di impianti fognari con fossa biologica sarà richiesto il parere della U. O. Ecologia, Antinquinamento e Nettezza Urbana;
- f) per i Piani Aziendali per il Miglioramento Agricolo Ambientale sarà richiesto il parere dell' Ufficio Agricoltura Amministrazione Provinciale.

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

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

Richiesta preventiva al Comando Provinciale dei VV. F., da parte di Enti e Privati responsabili delle attività, dell'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di modifiche a quelli esistenti (a tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'art. 1 del D.M. del 04/05/1998 pubblicato sulla G.U. n° 104 del 07/05/1998);

Ottenuto il parere favorevole e quindi - a seguito del perfezionamento della pratica edilizia - realizzate le opere previste dal progetto,  
Richiesta al Comando Provinciale dei VV. F., da parte di Enti e Privati responsabili delle attività, della visita di controllo (a tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'art. 2 del D.M. del 04/05/1998 pubblicato sulla G.U. n° 104 del 07/05/1998);

Fatto salvo quanto sopra indicato, l'interessato, in attesa del sopralluogo, può presentare una dichiarazione vistata dal Comando Provinciale dei VV. F. che costituisce, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 37/98 ed ai soli fini di antincendio,

Autorizzazione Provvisoria all'esercizio dell'attività e valida fino all'effettuazione della visita di cui sopra da parte del personale del VV.F.  
Tale dichiarazione dovrà essere redatta in conformità all'allegato III del D.M. 04/05/1998

- 17.2 In caso di attività che ricadano nel campo di applicazione del D.P.R. 30 ottobre 1998 n° 447 (Sportello Unico per le Imprese), la procedura sopra descritta rimane invariata salvo che la presentazione delle istanze avverrà presso lo Sportello Unico.
- 17.3 Le attività di seguito elencate, sebbene non ricadano tra quelle soggette ai controlli preventivi obbligatori di Prevenzione Incendi da parte dei VV. F., dovranno comunque rispettare le norme tecniche indicate a fianco di ciascuna di queste:

Attività di tipo alberghiero ed extra alberghiero fino a 25 posti letto (D.M. 09/04/94)  
Autorimesse fino a 9 autoveicoli (D.M. 01/02/86)  
Civili abitazioni tra mt. 12 e mt. 24 di altezza antincendio, intendendo quest'ultima come la misura compresa tra il suolo e il bordo dell'ultimo affaccio (D.M. 16/05/87 n° 246 G.U. n° 148 del 27/06/87)  
Impianti di produzione di calore di potenzialità compresa tra le 30.000 kcal/h e le 100.000 kcal/h (D.M. 12/03/96, Circ. Min. Int. n° 73/71 e Legge n° 615/66)  
Impianti sportivi con capienza inferiore a 100 posti (D.M. 18/03/96)  
Locali di pubblico spettacolo con capienza inferiore a 100 posti (D.M. 19/08/96)  
Musei con superficie lorda inferiore a 400 mq. in edifici storici (D.M. 20/05/92 n° 569)

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



- 18.1 Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, il Dirigente competente, o suo delegato, decide sulle domande rilasciando o negando il permesso di costruire.
- 18.2 Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.
- 18.3 In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione presso gli uffici tecnici comunali, del permesso di costruire dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri interni ed esterni secondo quanto stabilito dal Regolamento sul procedimento amministrativo.
- 18.4 Nel caso venga negato il rilascio del permesso di costruire, all'interessato verrà notificato il relativo provvedimento con la motivazione adottata.

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



- 19.1 Non necessita di elaborati firmati da tecnico abilitato la richiesta relativa alla apposizione di targhe in materiale leggero semplicemente avvitate.
- 19.2 La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, dottori agronomi, geometri, periti industriali edili, periti agrari,

iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

- 19.3 Il direttore dei lavori, anche mediante atti separati, deve, prima del rilascio degli atti abilitativi a costruire, comunicare l'accettazione dell'incarico e delle responsabilità ad essa connessa.
- 19.4 Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui all'articolo precedente.
- 19.5 Il titolare del permesso di costruire, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore, sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella vigente normativa, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché -unitamente al direttore dei lavori- al permesso di costruire, all'autorizzazione o alla denuncia di inizio attività.
- 19.6 Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- 19.7 Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 39 della L. R. 25/99, fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, autorizzazione o denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario verrà segnalata al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

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



- 20.1 Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori provvede a richiedere all'ufficio tecnico comunale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento: la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.  
Prima dell'inizio dei lavori è obbligatorio consegnare al Comune il nominativo dell'impresa, l'organico medio annuo impiegato distinto per qualifica, il contratto collettivo applicato e il certificato di regolarità contributiva
- 20.2 Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'ufficio tecnico comunale verifica in cantiere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
- 20.3 In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori redigeranno il verbale autonomamente; inviando o depositando una copia al Comune possono dare inizio ai lavori.

- 20.4 Le spese relative alle operazioni suddette sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire l'eventuale personale ed i mezzi necessari per effettuare le operazioni previste.

#### **Art. 21 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori ▲**

- 21.1 Il permesso di costruire, l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività e il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione, devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali preposti al controllo.
- 21.2 E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire, agli incaricati del controllo, la verifica della corrispondenza alle indicazioni contenute nel progetto approvato.
- 21.3 Il titolare del permesso di costruire che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti i lavori che, anche ad eventuale giudizio insindacabile del Sindaco, risultino necessari per garantire l'incolumità, l'igiene pubblica e assicurare la stabilità delle parti costruite, nonché il decoro e l'ornato.

### TITOLO IV: CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

#### **Art. 22 Organizzazione del cantiere ▲**

- 22.1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 22.2 Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singolo lavoratori.
- 22.3 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
- 22.4 Il cantiere situato in centro storico deve essere recintato con legname adeguato al carattere e al decoro dell'ambiente, se sia prevista l'occupazione di suolo pubblico.
- 22.5 Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensioni dei lavori.
- 22.6 Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
- 22.7 Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori e dal responsabile del cantiere.

- 22.8 Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con l'indicazione:
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e degli estremi dell'atto abilitativo;
  - del nominativo del titolare del permesso di costruire;
  - del nome del progettista;
  - del nome del calcolatore della struttura;
  - del nome del direttore dei lavori;
  - dei nomi dei costruttori e dell'assistente del cantiere.
- 22.9 In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:
- a) permesso di costruire o autorizzazione o denuncia di inizio attività firmata e relativi elaborati di progetto;
  - b) copia conforme della denuncia di inizio attività e relativi elaborati di progetto;
  - c) per opere in cui viene utilizzato cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, o strutture metalliche, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
  - d) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - e) progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico;
  - f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità esecutive del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
- 22.10 In corso di esecuzione di qualunque tipologia di intervento edilizio (principalmente su tetti e facciate), in caso di ritrovamento di nidiacei ed al fine di tutelare la salvaguardia di animali selvatici come: rondini, rondoni, balestrucci, civette, barbagianni, allocchi, ecc., è necessario prendere contatto con il W.W.F. di Siena che, in maniera gratuita, provvederà alla rimozione e all'assistenza dei medesimi o a fornire adeguati consigli al fine di evitare la perdita degli animali stessi.

#### **Art. 23 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri ▲**

- 23.1 E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di esercizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
- 23.2 I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento consentiti.
- 23.3 E' fatto assoluto divieto di abbandonare qualsiasi tipo di residuo in ogni area pubblica o privata che non sia espressamente autorizzata.
- 23.4 Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
- 23.5 Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

- 23.6 Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

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



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

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



- 25.1 Il titolare del permesso di costruire e il Direttore dei Lavori sono tenuti a comunicare al Sindaco :
- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
  - l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.
- 25.2 A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 15 giorni dalla data della richiesta.

- 25.3 L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.
- 25.4 Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, agli ispettori del lavoro, ecc. per i controlli di loro competenza.
- 25.5 Le presenti norme valgono anche per le denunce di inizio attività.

#### **Art. 26 Ultimazione dei lavori** ▲

- 26.1 I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.
- 26.2 L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del permesso di costruire, autorizzazione o denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del permesso di costruire e di ogni autorizzazione o prescrizione di altri enti o autorità.
- 26.3 Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 26.4 L'ufficio tecnico comunale redige apposito verbale dell'ultimazione dei lavori, in contraddittorio con il titolare del permesso di costruire o suo rappresentante e con il direttore dei lavori.
- 26.5 L'effettuazione della visita finale di controllo sarà concordata con il titolare del permesso di costruire e con la Direzione lavori.

#### **Art. 27 Collaudi** ▲

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

#### **Art. 28 Opere soggette a certificazione di abitabilità o agibilità** ▲

- 28.1 La certificazione di abitabilità o agibilità delle unità immobiliari è necessaria:

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

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

- 29.1 Una volta ultimati i lavori, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità del progetto e con le norme igienico-sanitarie.
- 29.2 Nel caso in cui tali lavori siano stati sottoposti ai controlli previsti dall'art. 16 (commi 1 e 2) della Legge 52/99, il collaudatore dovrà rilasciare:
- a) il certificato di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto presentato e con le norme igienico-sanitarie;
  - b) l'attestazione della conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni antisismiche di cui alla Legge 64/74 e alle prescrizioni relative al conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla Legge 1086/71;
  - c) il certificato di abitabilità o agibilità.
- 29.3 L'agibilità o l'abitabilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune la certificazione che ne restituisce copia con l'attestazione di avvenuto deposito. Il certificato verrà unito alla documentazione della pratica edilizia di riferimento.
- 29.4 Entro 180 giorni dall'attestazione di cui sopra, il Comune, tramite l'AUSL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.
- 29.5 Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'art. 216 del TU delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/98.
- 29.6 I criteri per l'individuazione del campione di cui sopra sono stabiliti con apposito provvedimento.
- 29.7 L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo Sportello Unico, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'inizio dei procedimenti di cui al presente articolo.

## **PARTE QUARTA**

## Titolo I : REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

### Art. 30 Salubrità del terreno ▲

- 30.1 E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
- 30.2 Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia più basso di quello riscontrato di massima esondazione per cui il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto possa risultare ostacolato.
- 30.3 Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti.
- 30.4 Gli scannafossi e le opere di drenaggio coperte non potranno avere larghezza superiore a cm 80.
- 30.5 Al momento della dismissione di impianti di distribuzione e deposito di carburanti deve essere presentato apposito progetto di smantellamento che deve contenere la proposta preventiva di piano di bonifica corredato di indagini atte a verificare la sussistenza di inquinanti.

### Art. 31 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza ▲

- 31.1 Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
- 31.2 Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 31.3 I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 50 cm; gli scannafossi o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.
- 31.4 Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
- 31.5 Negli edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che

circondi i locali per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

- 31.6 Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
- 31.7 Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
- 31.8 I locali posti al piano seminterrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti ad abitazione. E' considerata seminterrata quella parte di edificio, o quell'edificio, quando lo sviluppo del perimetro del pavimento si trova sotto il livello del terreno circostante per più del 30%, ad una profondità superiore a cm. 70. Non sono considerati seminterrati, ai fini dell'abitabilità quei locali che hanno un'altezza fuori terra uguale o superiore a mt. 1.50 tra il piano di calpestio del marciapiede e l'intradosso del solaio soprastante.
- 31.9 Non sono comunque trasformabili in abitazione locali che presentano le seguenti condizioni:
- affaccio pari al piano strada, con aperture retrostanti, che si configurano come "grate" o addirittura senza alcuna apertura;
  - il ricambio d'aria sia legato esclusivamente a sistemi meccanici di aspirazione;
  - l'affaccio pari-strada sia posto su una strada aperta al traffico;
  - la conformazione della via e dei palazzi finitimi sia tale da non consentire una accettabile incidenza della luce.

## **Art. 32 Requisiti di carattere tecnico**



- 32.1 La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati deve conformarsi alle vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici e alle specifiche leggi relative ai diversi impianti tecnologici.
- 32.2 Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, il Sindaco può richiedere, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai soprastanti vani aperti, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare
- 32.3 Sia nel caso di nuova edificazione che nel caso di ristrutturazione edilizia, i criteri di progettazione devono tenere conto delle indicazioni contenute nell'allegato H "Piano Energetico Ambientale Comunale" e comprendere una dettagliata relazione tecnica (come indicato dallo stesso Piano) che motivi le scelte proposte.
- 32.4 Per i nuovi edifici, per interventi di ristrutturazione e in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento dell'impianto elettrico, è obbligatorio predisporre apposita canalizzazione per il possibile allacciamento alla rete di fibre ottiche.
- 32.5 I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura in acciaio debbono adeguarsi alle disposizioni di legge vigenti. Per nuove costruzioni, per

ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture di questi edifici occorre presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia prevista dalla normativa in vigore.

32.6 Tutti gli impianti tecnici devono essere conformi alle vigenti normative.

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



33.1 Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.

33.2 I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da industrie.

33.3 Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

33.4 Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

33.5 I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale di cui alla L. 349/86, relativi a realizzazione, modifica e potenziamento di:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al D.lgs 285/92;
  - c) discoteche;
  - d) circoli privati e pubblici esercizi con macchinari o impianti rumorosi;
  - e) impianti sportivi e ricreativi;
  - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaie
- devono contenere la documentazione di impatto acustico secondo i criteri stabiliti dalla Delibera Regionale 788/99 e del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

33.6 I progetti relativi alla realizzazione di:

- a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extra-urbani;
  - e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente
- devono contenere la valutazione previsionale del clima acustico secondo i criteri stabiliti dalla Delib. Reg. 788/99 e del vigente Piano Comunale di Classificazione

Acustica, da sottoporre a nulla-osta del competente ufficio comunale per l'ambiente.

#### **Art. 34 Requisiti illuminotecnici**



- 34.1 Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti in riferimento alla specifica normativa.
- 34.2 L'illuminazione diurna di locali deve essere anche naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
- a) locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - c) locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
  - d) locali non destinati alla permanenza di persone;
  - e) spazi di cottura;
  - f) spazi destinati al disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali.
- 34.3 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% ([vedi formula](#)).
- 34.4 La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.
- 34.5 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano almeno la loro schermatura o il loro oscuramento.
- 34.6 Per i locali abitabili posti al piano terra prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, dovrà essere evitata l'introspezione.
- 34.7 Ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione, non potranno essere considerate le superfici delle porte di ingresso che si affacciano direttamente su spazi pubblici o d'uso pubblico.

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



- 35.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 35.2 L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
- 35.3 Possono fruire di sola aerazione artificiale i locali individuati nell'articolo precedente.

- 35.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, posto sulla copertura, ad aspirazione continua.
- 35.5 I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
- 35.6 Quando i bagni non sono provvisti di aperture finestrate devono essere dotati di congrui sistemi di aspirazione meccanica.
- 35.7 Anche i locali accessori devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata a tutela del benessere delle persone.
- 35.8 In presenza di aperture del tipo "grigliato" la superficie deve essere computata, ai fini dell'aerazione ed illuminazione, al 50% dell'effettiva dimensione; il locale interessato dovrà comunque essere dotato di superficie finestrata apribile con affaccio diretto nella misura del 50% del rapporto di 1/8 di cui al punto 34.3.
- 35.9 Lo stesso rapporto del 50% vale anche per i pozzi di luce provenienti da lucernari, abbaini, ecc. o comunque aperture finestrate poste sul tetto.

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



- 36.1 L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2,70. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a mt. 2,20. Per altezza media si intende la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
- 36.2 Nei locali accessori di classe B (vedi art. 78) l'altezza media può essere ridotta a mt. 2,40 e comunque l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2.00.
- 36.3 Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e non si modifichi la destinazione d'uso preesistente.
- 36.4 La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a mt. 2,20; la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
- 36.5 La superficie del soppalco aperto su ambienti abitabili o agibili non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. Non sono ammessi soppalchi in ambienti non abitabili o non agibili.

- 36.6 La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani.
- 36.7 I locali bagno degli alloggi devono essere disimpegnati (tramite antibagno o disimpegno) dai locali di classe A (vedi art. 78).
- 36.8 Può essere autorizzata una soluzione diversa da quelle indicate su parere motivato dell'ufficio competente, per opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nella quale sia previsto un miglioramento igienico-sanitario della situazione esistente.
- 36.9 Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:
- a) industriale e artigianale di produzione mt. 3.00 al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura;
  - b) artigianale di servizio mt. 3.00;
  - c) commerciale mt. 3.00;
  - d) turistico-ricettive mt. 2.70;
  - e) direzionali mt. 2.70;
  - f) pubbliche o di interesse pubblico mt. 3.00.
- 36.10 Negli edifici di interesse storico, individuati con \* (asterisco) nel P.R.G., le altezze minime sopraindicate sono ridotte del 10%, con la esclusione dei locali destinati ad attività turistico-ricettiva, dove l'altezza minima, anche in tali edifici, non può essere comunque inferiore a mt. 2,70.
- 36.11 La misurazione delle altezze interne dei locali deve intendersi calcolata secondo la distanza tra la superficie del pavimento finito e l'intradosso del solaio soprastante o, se presente, della struttura secondaria.
- 36.12 Il locale soggiorno dovrà avere una superficie di almeno 14 mq.
- 36.13 la cucina dovrà avere superficie di almeno 9 mq.
- 36.14 Il punto cottura dovrà avere una superficie di almeno 4 mq.; questo deve essere adiacente al soggiorno e, se sprovvisto di finestra, la comunicazione deve essere assicurata da un'apertura senza infissi di almeno 4 mq. a tutta altezza.
- 36.15 Il locale soggiorno, comprensivo del punto cottura, dovrà avere superficie di almeno 18 mq.
- 36.16 Nella monostanza la superficie minima abitabile, escluso il bagno, deve essere di 21 mq. per una persona e di 31 mq. per due persone.
- 36.17 I bagni dovranno avere una superficie non inferiore a 2 mq., con lato minimo pari ad un metro e disposizione tale da consentire un agevole utilizzo degli impianti igienici previsti dal D.M. del 05/07/75.
- 36.18 La camera singola deve avere una superficie di almeno 9 mq.; quella doppia dovrà avere una superficie di almeno 14 mq.

- 36.19 Nessun locale di classe A (vedi art. 78) potrà avere una larghezza inferiore a 2 mt.
- 36.20 I pozzi luce e le chiostrine non potranno avere i lati di delimitazione inferiori a 4 mt. e dovranno essere facilmente accessibili per la manutenzione e la pulizia. Non sono ammesse rientranze sul perimetro. Vi è consentita l'apertura dei locali accessori.

### **Art. 37 Requisiti relativi alla sicurezza**



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

### **Art. 38 Requisiti relativi all'accessibilità ed uso**



- 38.1 La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.
- 38.2 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
- 38.3 Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani abitabili.
- 38.4 I fabbricati devono essere adeguati secondo quanto previsto delle leggi vigenti, relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche.

- 38.5 Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere la larghezza inferiore a cm. 90.
- 38.6 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 38.7 Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un bagno.
- 38.8 Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio cottura, di un bagno e di un ripostiglio.
- 38.9 I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere di norma almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo, sono esclusi da tale prescrizione i locali di servizio.
- 38.10 I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
- 38.11 Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.
- 38.12 Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- 38.13 I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
- 38.14 Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- 38.15 Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 38.16 Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione. ([vedi Allegato L del presente regolamento Edilizio](#))
- 38.17 I progetti riguardanti la costruzione e il recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli edifici privati devono essere redatti in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 38.18 Nelle progettazioni delle varie costruzioni dovranno essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

- 38.19 Ogni nuovo fabbricato deve avere un posto auto coperto pari ad ogni unità residenziale, escludendo dal conteggio quelli realizzati o da realizzare in base alla L. 122/89. Nel caso in cui, per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del vigente PRG, il numero di posti auto coperti sia già inferiore al numero di unità residenziali, questo non può essere ulteriormente diminuito nemmeno realizzando altri parcheggi coperti in base alla L. 122/89.

#### **Art. 39 Cortili e chiostrine** ▲

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

#### **Art. 40 Locali per allevamento e ricovero di animali** ▲

- 40.1 I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento, alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria, nonché dovranno sottostare, alle leggi particolari, vigenti in materia.
- 40.2 Tali locali devono essere posti ad una distanza minima di mt. 30 dalle abitazioni.

### Titolo II: REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

#### **Art. 41 Rifornimento idrico** ▲

- 41.1 Per le modalità di rifornimento di acqua potabile valgono le norme dello specifico Regolamento dell'Acquedotto.  
Per tutti i lavori che prevedano il rifacimento dei locali igienici, nonché per tutti i nuovi edifici è fatto obbligo dotare gli impianti igienico-sanitari di cassetta a doppio pulsante per il risparmio idrico.

#### **Art. 42 Modalità di scarico delle acque** ▲

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

#### **Art. 43 Concimaie** ▲

- 43.1 Non sono ammesse concimaie all'interno del centro abitato.
- 43.2 Le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle prescrizioni vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente, e devono distare almeno mt. 25 30 da edifici rurali destinati ad abitazione, fossi, acquedotti o serbatoi.
- 43.3 Le concimaie devono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta; concimaie e annessi pozzetti devono avere fondo e pareti resistenti ed impermeabili.
- 43.4 Gli impianti di smaltimento a dispersione devono essere collocati ad almeno mt. 100 dalle abitazioni.

#### **Art. 44 Impianti di aerazione** ▲

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

#### **Art. 45 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi, degli impianti di spegnimento, degli impianti di gas per uso domestico** ▲

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

- 46.1 Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione prolungata almeno un metro al di sopra del tetto, misurato dalla base del camino, costruita in materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parte esterna dei muri.
- 46.2 Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento, è sufficiente una idonea aspirazione dei vapori.
- 46.3 I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
- 46.4 Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
- 46.5 Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
- a) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari
  - b) ristrutturazioni di impianti termici centralizzati
  - c) ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali
  - d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato
- 46.6 Le disposizioni del comma 46.5 possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:
- a) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
  - b) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

- c) all'interno nelle zone individuate nelle tavole di PRG Vc "la città dentro le mura" quanto sopra potrà essere eseguito previo rilascio di autorizzazione la cui richiesta è da valutarsi singolarmente da parte della Commissione Edilizia.

46.7 limitatamente al centro storico per i locali adibiti a preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici o di comprovata incompatibilità ambientale opportunamente e dettagliatamente documentata e avvalorata da idonea relazione motivata a firma congiunta dei competenti uffici del Comune e dell'Azienda USL 7, non sia possibile il rispetto di quanto previsto al punto 46.5, dovrà essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito descritte:

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

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

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

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

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

Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore

I punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto degli edifici distanti metri 10,00. Qualora il forno per la cottura della pizza sia elettrico e, data la struttura dell'immobile non sia possibile realizzare la canna fumaria (dimostrabile con adeguata documentazione), è consentito lo scarico terminale dei fumi a parete dopo adeguata filtrazione, in posizione da non creare disturbo o disagi ai passanti ed al vicinato, detto obbligo vale anche per le attrezzature indicate al comma 46/2.

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

## **Art. 47 Volumi tecnici**



47.1 Si intendono per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, parafulmini, ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

- 47.2 Detti volumi, sporgenti dalla sagoma dell'edificio, sono esclusi dal calcolo del volume e dalla misurazione dell'altezza massima del fabbricato.

## PARTE QUINTA

### Titolo I: DEFINIZIONI URBANISTICHE

#### **Art. 48 Indice di fabbricabilità fondiario** ▲

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

#### **Art. 49 Indice di fabbricabilità territoriale** ▲

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

## PARTE SESTA

### Titolo I: STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

#### **Art. 50 Piani attuativi** ▲

- 50.1 Nelle zone previste dallo strumento urbanistico generale, il rilascio del permesso di costruire 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 la 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 essi previsti
  - qualora i lavori comportino aumenti di superficie utile e/o la completa ricostruzione del fabbricato, dovrà essere previsto un posto auto coperto per ogni unità abitativa.

#### **Art. 51 Progetto di Massima Unitario**



- 51.1 Qualora sia richiesto dallo strumento urbanistico generale, dovrà essere presentato un Progetto Unitario di Massima per le sottozone di interesse storico inserite in apposita scheda, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire e denuncia di inizio attività.
- 51.2 Il Progetto Unitario di Massima dovrà essere esteso all'intero perimetro indicato nella scheda di P.R.G., anche oltre i limiti di proprietà, e consiste in una serie di elaborati, tra i quali una relazione storica e una ricognizione fotografica dell'intero complesso, finalizzati ad evidenziare tutti quegli elementi tecnico-morfologici, formali e di interesse, dei quali il progetto esecutivo dovrà tener conto.

#### **Art. 52 Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio**



- 52.1 Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

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

#### **Art. 53 Richiesta parere di massima e domande di approvazione** ▲

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

#### **Art. 54 Procedura di approvazione** ▲

- 54.1 I piani di lottizzazione, quali strumenti urbanistici attuativi, sono adottati dal Consiglio Comunale e successivamente, in conformità alla normativa vigente, approvati dallo

stesso Consiglio, secondo quanto disposto dagli artt. 30 e 31 della L. R. 16/1/1995 n. 5. e successive modifiche ed integrazioni.

- 54.2 A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico e della commissione edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.
- 54.3 Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.
- 54.4 Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

## **Art. 55 Convenzione Urbanistica**



- 55.1 L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:
- la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
  - la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
  - l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
  - l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
- 55.2 Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto d'intervento non contenga spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria; ugualmente può convenire che, in luogo della concessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.
- 55.3 Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare, secondo le modalità previste, la somma corrispondente alla quota parte, in proporzione agli insediamenti, delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
- 55.4 Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa; avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o

parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nelle tabelle regionali o comunali con le quali sono calcolati gli oneri, che stabiliscono preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

- 55.5 Le opere realizzate e le aree cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascun permesso di costruire in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.
- 55.6 Il rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ad interventi da realizzare sulla base di piani urbanistici attuativi può avvenire esclusivamente dopo la realizzazione di non meno dell'80% dell'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria, e previa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 56 Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni** ▲

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

#### **Art. 57 Opere di urbanizzazione** ▲

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

#### **Art. 58 Il Piano di Recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti** ▲

- 58.1 Il piano di recupero deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle norme statali e regionali vigenti.

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

#### **Art. 59 Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente** ▲

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

#### **Art. 60 Domanda di approvazione del Piano di Recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.** ▲

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

#### **Art. 61 Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero** ▲

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

## **PARTE SETTIMA**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

## Titolo I: ESECUZIONE DEI LAVORI COMUNALI

### **Art. 62 Opere Comunali** ▲

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

## TITOLO II: DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO

### **Art. 63 Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde** ▲

- 63.1 Tutte le piante del territorio comunale costituiscono, quali risorse straordinarie, l'irripetibile patrimonio storico-ambientale della Città e come tali devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione.
- 63.2 Ogni abbattimento di piante può essere effettuato solo previa autorizzazione dell'autorità comunale competente qualora si verificano, le seguenti condizioni:
- piante sia vive che morte, aventi diametro del tronco superiore a 10 cm. rilevato a 1 mt. dal colletto
  - piante di qualunque tipo o diametro, situate all'interno di zone sottoposte a vincolo monumentale di cui al D. L.vo 490/99 titolo I
- 63.3 Nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento andranno esposti i motivi per cui la si richiede ed in particolare nei seguenti casi:
- manifesta pericolosità da accertare mediante apposita relazione tecnica da parte dei tecnici comunali nel caso di alberature ricadenti sul territorio comunale o da tecnici professionisti architetti, agronomi o forestali nel caso di alberature di proprietà privata mediante il metodo VTA (Valutazione Visiva dell' Albero - Università di Karlsruhe, Germania) o analoghi sistemi d'indagine non distruttiva
  - caratteristiche infestanti della specie o in stridente contrasto in rapporto alla flora autoctona e/o caratterizzante dei siti storici (ad es. Ailanthus Altissima - Robinia Pseudoacacia - Cupressus Arizonica - Pinus Nigra)
  - epidemie diffusive irreversibili, conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria
  - gravi problemi dovuti alla vicinanza della pianta ad edifici e/o a manufatti in genere di primaria importanza ed inerenti la stabilità e/o il danneggiamento degli stessi.
- 63.4 Sono esclusi dalla presente disposizione :
- gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio della attività agricola, con l'esclusione delle seguenti essenze:

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

- b) gli interventi sulle alberature connessi agli interventi edilizi in attuazione dello strumento urbanistico generale.

#### 63.5 Sostituzione piante

- 63.5.1 Gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a mt. 4 di altezza e cm. 6 di diametro rilevato a mt. 1 dal colletto, fermo restando le compatibilità fitosanitarie e di ordine agronomico ad utilizzare la stessa specie per dette sostituzioni e salvo i casi in cui, con apposita Determinazione Dirigenziale, vengono impartite particolari disposizioni.
- 63.5.2 Qualora a seguito di richiesta di abbattimento di piante sia prescritta la sostituzione è necessario inviare comunicazione di inizio e fine lavori. L'avvenuta sostituzione delle piante abbattute deve essere certificata dal tecnico incaricato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
- 63.5.3 Qualora la sostituzione non avvenisse d'iniziativa o in caso di inottemperanza alle indicazioni di cui sopra, verrà applicata la sanzione prevista dal comma 12.2.

#### 63.6 Potature

- 63.6.1 Le potature debbono essere eseguite a regola d' arte; ogni intervento di potatura non eseguito con tale criterio e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell' albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui al comma 12.4.
- 63.6.2 Le potature, principalmente dirette a mantenere o ripristinare lo stato di equilibrio tra i vari organi della pianta e ad assicurare al soggetto le migliori condizioni vegetazionali e di stabilità, avranno carattere limitato ai casi di effettiva necessità, al fine di garantire la salvaguardia dell'incolumità pubblica.
- 63.6.3 La potatura dei grossi rami, se realmente necessaria, dovrà essere eseguita con tecniche appropriate.
- 63.6.4 La "capitozzatura" è sempre vietata

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

#### 63.8 Cantieri di varia natura

- 63.8.1 Gli scavi in prossimità di alberi (entro 3 metri dal limite esterno del tronco) dovranno essere segnalati ai tecnici del competente Servizio all'atto della domanda di O.S.P. temporanea o mediante fax-simile in caso di scavi urgenti per guasti.

- 63.8.2 La distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non può essere inferiore a m.3 per le piante di prima e seconda grandezza e m 1,5 per gli alberi di terza grandezza e per gli arbusti.
- 63.8.3 In caso di comprovata e documentata necessità e comunque su istanza scritta del richiedente, il competente Servizio potrà rilasciare deroghe in difformità alle distanze minime sopracitate alle seguenti condizioni:
- a) che detti scavi siano eseguiti a mano
  - b) rispetto delle radici portanti evitandone il danneggiamento o l'amputazione
  - c) impiego di attrezzature particolari (spingitubo, ecc.)
- 63.8.4 Qualora non sia possibile evitare la rimozione delle radici e sempre previo parere scritto del competente Settore, queste dovranno essere asportate con taglio netto (e non strappate) con motosega e cesoia, provvedendo alla tempestiva disinfezione del taglio per mezzo di opportuni anticrittogamici che devono essere distribuiti più volte sulle superfici interessate dai tagli e lasciati asciugare per almeno 2 ore
- 63.8.5 Se le piante interessate sono del genere *Platanus* si richiama l'osservanza puntuale di quanto disposto dal D.M. 412 del 3 settembre 1987.
- 63.8.6 Tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma ed apparato radicale.
- 63.8.7 Non saranno ammessi la posa di pavimentazioni impermeabili anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro le piante, arredi, ecc., l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi, ecc.
- 63.8.8 Particolare attenzione dovrà essere posta nello smaltimento delle acque di lavaggio, nella manipolazione e accumulo in cantiere di altre sostanze inquinanti (carburanti, lubrificanti, leganti, ecc.) nonché nel governo delle fonti di calore e di fuoco.
- 63.8.9 In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.
- 63.8.10 Nelle aree di pertinenza delle alberature è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a mt. 0,20.
- 63.8.11 Al termine dei lavori di cui al presente comma, il Tecnico responsabile dei lavori certifica la conformità delle opere e dei lavori stessi ai criteri ed alle modalità sopra indicate.
- 63.9 Nuovi Impianti
- 63.9.1 I nuovi impianti di alberi dovranno tenere conto delle nuove esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione.
- 63.9.2 Le distanze tra pianta e pianta in gruppi arborei costituiti da 2 o più soggetti dovranno essere funzionali agli obiettivi d'impianto, avendo cura di valutare in particolar modo l'ampiezza dei luoghi d'inserimento, l'espansione del sistema radicale, la velocità di accrescimento e la dimensione della chioma a maturità, i condizionamenti procurati dall'ombreggiamento di eventuali edifici adiacenti o dalla presenza di pali della pubblica illuminazione dai quali devono distare almeno mt. 6.
- 63.9.3 Per quanto concerne la disposizione lungo gli assi stradali, l'asse delle alberature deve distare almeno mt.6 dall'allineamento degli edifici ed almeno mt.1,50 dal ciglio del marciapiede e prevedere un sesto d'impianto da m.8 a m. 12 in funzione dello sviluppo definitivo della chioma. Le alberature dovranno rispettare un arretramento di m. 25 dagli incroci stradali ed assicurare le esigenze dei passi carrabili; le sopraindicate distanze si riferiscono per alberi di prima grandezza.

- 63.9.4 Per alberi di seconda e terza grandezza nonché per varietà selezionate per ambienti urbani a portamento fastigiato le distanze di piantagione possono essere consentite fino a mt.4.
- 63.9.5 Le doppie alberature di prima grandezza richiederanno una larghezza delle sezioni stradali di almeno mt. 24; le sezioni stradali inferiori a m.t. 20 potranno consentire un solo filare di alberi di prima grandezza.
- 63.9.6 Per quanto riguarda le distanze dai confini, i nuovi impianti sono regolati dall'art. 892 e seguenti del Codice Civile.
- 63.9.7 Al fine di dare adeguata protezione alle alberature stradali contro urti accidentali o costipamenti del terreno dovuti al passaggio di pedoni od alla presenza di parcheggi, è fatto obbligo di salvaguardare la base dei tronchi dei nuovi impianti con elementi di protezione (cordoli rialzati, pali, ecc.) e di garantire la corretta aerazione del suolo per uno spazio minimo di m. 1,5 x 1,5 attorno al colletto delle piante con grigliati protettivi e di garantire l'approvvigionamento idrico mediante sistema a sub irrigazione.
- 63.10 Nuova edificazione
- 63.10.1 Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standards fissati dal P.R.G. o dalle vigenti normative, gli spazi coperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.
- 63.10.2 Nei lotti privi di idonee alberature, all'attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere poste a dimora nuove alberature ad alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta; la scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze autoctone o naturalizzate ed almeno il 50% delle alberature messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
- 63.10.3 Le piante ad alto fusto da mettere a dimora non devono essere di altezza inferiore a m. 3, devono avere diametro non inferiore a cm. 6 (rilevato ad un metro dal colletto), presentare l'impalcatura ad una altezza non inferiore a m. 2 da terra ed avere un apparato radicale che abbia subito almeno 3 trapianti (l'ultimo da non più di tre anni) con zolla compatta.
- 63.11 Progettazione
- 63.11.1 In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, dovranno essere rigorosamente rilevate le alberature esistenti ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
- 63.11.2 I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature ad alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 63.11.3 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.
- 63.11.4 Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
- 63.11.5 Il Dirigente del competente Settore, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, (sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico professionista agronomo e/o forestale) o, nel caso di giardini o edifici a carattere storico (\*), la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
- 63.11.6 Quando il progetto prevede operazioni di trapianto, questo deve essere corredato da una relazione tecnica che indichi le modalità esecutive sempre a firma di un tecnico

professionista agronomo e/o forestale il quale dovrà certificare anche che l'avvenuta operazione di trapianto è stata eseguita a regola d'arte.

63.11.7 L'autorizzazione di cui sopra può essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

#### 63.12 Sanzioni

63.12.1 L'abbattimento abusivo di alberi di cui al punto 63.2, comporta la sanzione prevista dall'art. 164 del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99.

63.12.2 L'inottemperanza totale o parziale alla sostituzione delle piante o la non corretta messa a dimora delle stesse, comporta il pagamento, disposto con apposita Determinazione Dirigenziale, di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore del reimpianto.

63.12.3 La stessa sanzione si applica in caso di violazione delle altre disposizioni contenute nel presente articolo.

63.12.4 In caso di:

- a) danneggiamento rilevante all'apparato radicale a causa di scavi di qualunque natura effettuati non conformemente a quanto prescritto al punto 63.8;
- b) esecuzione di capitozzatura o potatura la cui entità e/o modalità sia assimilabile a questa, in quanto il grave danneggiamento della chioma e/o dell'apparato radicale si configura come danno irreversibile per la salute e/o la stabilità della pianta stessa, si applica il pagamento, disposto con apposita Determinazione Dirigenziale, di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore del reimpianto e comunque non inferiore a euro 1549,370.

### **Art. 64 Chioschi** ▲

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

### **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 fontoni 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.

## **Art. 66 Parcheggi** ▲

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

#### **Art. 67 Sistemazione delle aree scoperte** ▲

- 67.1 Le aree libere nei lotti edificati devono essere sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente coltivate a giardino.
- 67.2 Nei progetti di nuovi edifici o di recupero dovrà prevedersi la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo alle recinzioni, ai passi carrai e agli accessi pedonali con indicazione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.
- 67.3 La superficie di pertinenza di ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile per una percentuale non inferiore al 30%
- 67.4 E' ammessa la costruzione di cisterne interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento del giardino e del resede.
- 67.5 I muri a retta in cemento armato con altezza superiore a mt. 0,50 dovranno essere rivestiti in laterizio, pietra, o materiali analoghi.
- 67.6 Nelle aree agricole l'illuminazione degli spazi aperti privati deve avvenire attraverso corpi illuminanti ad incasso o a scomparsa. Sono vietate lampade a stelo di altezza superiore ai 70 cm.

#### **Art. 68 Passi carrai e accessi** ▲

- 68.1 L'accesso dei veicoli agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai; ove la costruzione fronteggi più strade l'accesso andrà posto di regola su quella a minor traffico.

- 68.2 L'accesso diretto dalla strada non é consentito quando:
- a) lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio, autorimessa d' uso pubblico, negozio, laboratorio, deposito e simili e richiede perciò passi carrabili multipli;
  - b) lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia;
- 68.3 E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su indicazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrai nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
- a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carraio non sia superiore a mt. 6,00;
  - b) la distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non sia inferiore a mt. 10,00.
  - c) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a mt. 1,00.
- 68.4 L' accesso dalle strade ai garages interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinata o percorsi dentati per il transito di pedoni o cancelli e di tratti in piano non inferiori a mt. 6,00.
- 68.5 I cancelli posti sui passi carrai devono essere arretrati, di norma, dal confine della strada almeno mt. 6,00.

## **Art. 69 Recinzioni**



- 69.1 Nelle aree non agricole, le aree scoperte, private e pubbliche, potranno essere recintate con:
- a) cancellate e balaustre in ferro o legno;
  - b) muretti in laterizio o pietra naturale;
  - c) rete a maglia sciolta se schermata con siepe
  - d) siepi.
- 69.2 L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza previste dalle vigenti leggi. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a cm. 0,80.
- 69.3 La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto.  
Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento a cui riferirsi per la loro realizzazione.
- 69.4 Nelle aree agricole le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate da esigenze di salvaguardia delle colture o allevamenti in atto o in progetto; di norma dovranno essere di tipo tradizionale a staccionata o in pali di castagno e rete ed essere posizionate in modo da seguire elementi morfologici e naturali del terreno e possibilmente schermate da essenze quali biancospino, rovo, ginestra, ecc.
- 69.5 Nelle aree agricole le recinzioni attorno agli edifici sono consentite solo se coincidenti o all'interno della pertinenza catastale, e realizzate preferibilmente con siepi di essenze

autoctone oppure in muratura di pietra e calce, in laterizio, intonacate o meno a seconda delle caratteristiche del contesto.

### TITOLO III: DISPOSIZIONI VARIE

#### **Art. 70 Disposizioni per la toponomastica**



- 70.1 Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.
- 70.2 Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.
- 70.3 Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente stabilita.
- 70.4 Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Sindaco; altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio toponomastica del Comune.
- 70.5 In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così a essere aboliti, consegnandoli all'ufficio preposto.
- 70.6 Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti, a lavori ultimati, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico ed eventualmente i criteri per quella interna da effettuarsi a cura del proprietario stesso. Il nuovo numero civico ed eventuale numero interno dovrà essere riportato nel certificato di agibilità o abitabilità depositato presso il Comune e comunque nella comunicazione di fine lavori.
- 70.7 Sia nel caso di nuove costruzioni che di completa o parziale ristrutturazione di unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
- 70.8 L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato planimetrico, che oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.
- 70.9 Le richieste di attribuzione del numero civico e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello predisposto dell'Ufficio Toponomastica.

#### **Art. 71 Demolizione dei fabbricati**



- 71.1 Chiunque voglia o debba demolire in tutto o in parte un fabbricato deve sistemare e pulire, a proprie spese e cure, l'area di pertinenza dell'edificio demolito, in base a specifico progetto da attuarsi ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento.
- 71.2 Il Sindaco può imporre che vengano convenientemente sistemate le parti dei fabbricati contigui alle quali eventualmente aderiva l'edificio demolito.
- 71.3 Nella demolizione dei fabbricati si deve procedere con ogni cautela, adoperando le tecniche più idonee per eliminare sia possibili pericoli per la pubblica incolumità, sia per assicurare l'incolumità degli addetti ai lavori.
- 71.4 Dovrà evitarsi il sollevamento di polvere, sia usando tutte le cautele durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento.
- 71.5 Nella demolizione dei fabbricati dovranno altresì osservarsi le disposizioni specifiche previste all'art. 23 del presente Regolamento.

## **Art. 72 Aggetti dei fabbricati**



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

## **Art. 73 Tende Solari**



- 73.1 L'applicazione di tende a ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato; le stesse dovranno presentare, nella posizione di massima estensione, un'altezza superiore a metri 2,20.
- 73.2 Le tende devono essere di aspetto compatibile con l'estetica dell'edificio e dei luoghi e, quando vengono installate sulla facciata di un edificio condominiale, più simili possibile, per forme e colori, a quelle già eventualmente esistenti. In caso di contemporanea installazione di più tende sullo stesso edificio, queste dovranno essere il più possibile uguali.

#### **Art. 74 Insegne e vetrine**



- 74.1 I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici, devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali non possono collocarsi che negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio.
- 74.2 In caso di modificazione dei prospetti di fabbricati esistenti, questi devono essere adeguati a quanto previsto al comma precedente.
- 74.3 Le insegne di esercizio possono essere installate solo all'interno delle aperture dei fabbricati.
- 74.4 Sono vietate le vetrine e le insegne che aggettino dal filo del muro, o che alterino in qualsiasi modo le linee architettoniche dei prospetti, salvo situazioni particolari relative alla tipologia e importanza del fabbricato esistente, per i quali è previsto un aggetto massimo di cm. 6 come indicato all'articolo precedente.
- 74.5 Nella progettazione di fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali, o alberghiere dovranno prevedersi le eventuali future sistemazioni delle insegne.

#### **Art. 75 Soppalchi, doppi pavimenti , controsoffitti, scale interne**



- 75.1 Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata normalmente alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.
- 75.2 Per doppio pavimento si intende una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.
- 75.3 Per controsoffittatura strutturale si intende una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.
- 75.4 Per scala interna si intende quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.

#### **Art. 76 Sottotetto**



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

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



- 77.1 Ai fini della applicazione dell'Art. 79, comma 2, lettera d), punto 3) L.R. 1/05 in merito alle addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
- a) i servizi igienici 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'areazione, 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 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 delle autorimesse in base all'art. 9 L. 122/89, ci deve essere coincidenza tra la proprietà del terreno o dell'edificio in cui si intende costruire il garage e l'immobile di cui questo sarà pertinenza.

## **Art. 78 Definizioni ai sensi delle norme igienico-sanitarie**



78.1 Ai fini dell'applicazione degli indirizzi tecnico-igienico-sanitari, si definisce:

a) locali di abitazione (Classe A):

- soggiorno
- pranzo
- cucina
- camera
- studio

b) locali accessori (classe B)

- bagno
- ingresso
- disimpegno e ripostiglio
- corridoio
- lavanderia privata
- guardaroba
- scala
- cantina
- garage

78.2 Si definisce altresì:

a) Civile abitazione - unità abitativa composta almeno dai seguenti vani abitabili ed accessori:

- soggiorno
- cucina o in alternativa punto cottura ampiamente comunicante con il soggiorno, se privo di finestra
- camera
- bagno completo di tutti gli impianti igienici di cui al D.M. del 05/07/75

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

### TITOLO IV: SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

## **Art. 79 Sanzioni**



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

## **Art. 80 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**



- 80.1 Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

## **Art. 81 Consulta Edilizia Cittadina**



Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale, viene istituito entro 180 gg dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, la Consulta Edilizia Cittadina, nominata dal Sindaco per un periodo di tre anni, composta da un Tecnico della Direzione competente, da un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica, da un esperto in progettazione architettonica e in qualità ambientale e da un esperto in tecnica e tecnologia delle costruzioni; detti esperti vengono scelti tra gli iscritti ai rispettivi organismi rappresentativi e nominati sulla base dei loro curricula.

Entro il 30 giugno di ogni anno la Consulta presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio, la Consulta cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.

Alle circolari di cui al precedente comma verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.

I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, la Commissione Edilizia, il Collegio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

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

## A1: Elenco dei documenti

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

## SECONDO LA NATURA DELL'INTERVENTO:

- Conteggio volumi e superfici
- Calcolo degli oneri
- Perizia Giurata
- 4 copie sezioni quotate
- 4 copie documentazione fotografica
- 4 copie tavola delle sistemazioni esterne
- Dichiarazione sulla verifica delle norme igienico-sanitarie dei locali
- Nulla Osta Vincolo Idrogeologico
- Piano Quotato del terreno
- Piante quotate con distanze da confini e fabbricati
- Progetto impianto termico e risparmio energetico
- Relazione Geologica e Geotecnica
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- 2 copie schema fognario (per parere Consorzio Intesa)
- 2 copie schema idrico (per parere Consorzio Intesa)
- 2 copie schema fognario (per parere U.O. Servizi Idrici relativo ad impianti posti a distanza superiore ai 300 mt. dal collettore fognario principale)
- Verifica standards parcheggi ai sensi della Legge 122/89
- Progetto e dichiarazione ai sensi della Legge n° 64 del 02/02/1974
- Altri e ed eventuali (secondo la natura dell'intervento)

## A2: Contenuti

1. Stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale.
2. Stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, nonché quanto richiesto dall'art.31 delle Norme tecniche di attuazione del Prg;

3. Una o più planimetrie d'insieme (comprendenti il piano quotato) estese per un raggio di almeno mt.40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
4. Almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm.10x15, dello stato di fatto;
5. Nei progetti di demolizione e ricostruzione, anche il rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e con le sezioni più significative;
6. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
7. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche costruttive dell'opera progettata, e delle finiture.
8. La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema delle cosiddette "barriere architettoniche", specificatamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.
9. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.
10. Sempre per le attività produttive, vanno specificati:  
l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.
11. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.
12. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo giurato.
13. Alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti:
  - a) superficie catastale di intervento;
  - b) superficie territoriale (St) della (o delle) zone dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
  - c) superficie fondiaria del lotto di intervento;
  - d) superficie coperta;
  - e) superficie utile e/o volume totale;
  - f) superficie utile residenziale;
  - g) superficie utile destinata ad altri usi (specificando);
  - h) superficie destinata ad accessori;
  - i) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - l) altezza delle fronti e altezza massima dell'edificio;
  - m) indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
  - n) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
  - o) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;

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

fognature tubazioni adduzione gas-metano), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.

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

**ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
**(ai sensi dell'art. 4 comma 1° della L. R. n°52/99)**



C1: Elenco dei documenti

- Comunicazione del Proprietario
- Relazione Tecnica Asseverata ai sensi dell'Art. 4 contenente:
  - Descrizione dei lavori da eseguire, dei materiali utilizzati e loro modalità di impiego
  - Dichiarazione che le opere da eseguire:
    - a) sono conformi allo strumento urbanistico ed al Regolamento Edilizio vigenti
    - b) rispettano le norme di sicurezza
    - c) rispettano le norme igienico-sanitarie

e che inoltre:

- d) non rientrano nei casi previsti dall'art. 4 comma 5° della L.R. 52/99
  - Indicazione degli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile
  - Indicazione della sigla di P.R.G. e dell'articolo di riferimento delle N.T.A.
  - Dichiarazione del tipo di intervento massimo previsto dal P.R.G. sull'immobile
  - Dichiarazione sull'obbligo di deposito del progetto ai sensi della Legge 64/74

se l'immobile ricade nelle zone individuate dalle Norme come aree o sottozone di interesse storico (zone asteriscate):

- e) rispettano le originali caratteristiche costruttive

In quest'ultimo caso, quando l'intervento incide in modo significativo sull'esistente, il rispetto delle originarie caratteristiche dovrà essere dimostrato mediante un'adeguata analisi storico-critica dell'immobile che dovrà comunque contenere:

- l'individuazione della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico-tipologico-documentario o architettonico-ambientale
  - l'individuazione degli eventuali ampliamenti non storicizzati, nonché delle alterazioni o modifiche non coerenti con l'organismo edilizio
  - la dettagliata esposizione degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare
- Dichiarazione di accettazione della Direzione dei Lavori
  - 2 copie del progetto (attuale, modificato, sovrapposto)
  - Planimetria ubicativa (scala 1:2000 o comunque appropriata)
  - Planimetria catastale dell'unità immobiliare interessata
  - Visura catastale
  - Dichiarazione che le opere non sono ricadenti nell'ambito di applicazione del d.lgs. 494/96 e successive modifiche  
oppure:

che ricadendo le opere nell'ambito di applicazione dell'art. 11 o degli artt. 12 e 13 del d. lgs. 494/1999 verrà comunicata al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare

- Dichiarazione sulla verifica delle norme igienico-sanitarie dei locali
- Dichiarazione sui materiali di risulta
- Dichiarazione sugli scarichi fognari
- Dichiarazione eventuali istanze di Sanatoria presentate
- Eventuale documentazione fotografica
- Ricevuta di versamento postale di £ 150.000 (Euro 77.47) per diritti di segreteria sul c.c.p. n° 14146534 intestato a Comune di Siena – Servizio Tesoreria c/o Monte dei Paschi di Siena – V/le V. Emanuele II nc. 27 – 53100 SIENA

#### SECONDO LA NATURA DELL'INTERVENTO:

- Estratto di Mappa Catastale
- Conteggio volumi e superfici
- Calcolo degli oneri
- Perizia Giurata
- Progetto impianto termico e risparmio energetico
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- 2 copie schema fognario (per parere Consorzio Intesa)
- 2 copie schema idrico (per parere Consorzio Intesa)
- 2 copie schema fognario (per parere U.O. Servizi Idrici relativo ad impianti posti a distanza superiore ai 300 mt. dal collettore fognario principale)
- Verifica standards parcheggi ai sensi della Legge 122/89
- Progetto e dichiarazione ai sensi della Legge n° 64 del 02/02/1974
- Altri e ed eventuali (secondo la natura dell'intervento)

C2: Contenuti: vedi allegato A punto A2

**ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
**(ai sensi dell'art. 4 comma 5° lett. a), b) ed e) ed art. 5 della Legge Regionale 52/99)** ▲

C1bis: Elenco dei documenti

- Comunicazione del Proprietario
- Relazione Tecnica Asseverata contenente:
  - Descrizione dei lavori da eseguire, dei materiali utilizzati e loro modalità di impiego
  - Dichiarazione che le opere da eseguire:

- f) sono conformi allo strumento urbanistico ed al Regolamento Edilizio vigenti
- g) rispettano le norme di sicurezza
- h) rispettano le norme igienico-sanitarie

e che inoltre:

- i) rispettano gli elementi tipologici, strutturali e strutturali dell'organismo edilizio
- e) che pur rientrando tra i casi previsti dall'art. 4 comma 5° lett. a) della Legge Regionale 52/99, i lavori vengono svolti ai sensi dell'art. 36 del D. Lgs. N° 490 del 29/10/99, avendo preventivamente acquisito il Parere Favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici che si allega quale parte integrante e sostanziale comprensivo degli elaborati grafici timbrati dalla stessa.

oppure:

che pur rientrando tra i casi previsti dall'art. **4 comma 5° lett. b)** della Legge Regionale 52/99, per l'esecuzione di queste opere non è prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 152 del D. Lgs. N° 490 del 29/10/99.

oppure:

che pur rientrando tra i casi previsti dall'art. **4 comma 5° lett. e)** della Legge Regionale 52/99, i lavori vengono svolti a seguito della redazione del Piano del Colore che si allega quale parte integrante e sostanziale comprensivo degli elaborati grafici e fotografici

oppure:

che rientrando gli interventi nell'ambito di quelli previsti dall'art. **5** della Legge Regionale n° 52/99, viene allegata relazione Tecnica che documenta gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile stesso e dimostra la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dello stesso.

- f) Indicazione degli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile
- g) Indicazione della sigla di P.R.G. e dell'articolo di riferimento delle N.T.A.
- h) Dichiarazione del tipo di intervento massimo previsto dal P.R.G. sull'immobile
- i) Dichiarazione sull'obbligo di deposito del progetto ai sensi della Legge 64/74

- se l'immobile ricade nelle zone rappresentate dal vigente P.R.G. nelle tavole Vc ("la città murata"):

l) rispettano le originali caratteristiche costruttive

In quest'ultimo caso, quando l'intervento incide in modo significativo sull'esistente, il rispetto delle originarie caratteristiche dovrà essere dimostrato mediante un'adeguata analisi storico-critica dell'immobile che dovrà comunque contenere:

- l'individuazione della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico-tipologico-documentario o architettonico-ambientale
- l'individuazione degli eventuali ampliamenti non storicizzati, nonché delle alterazioni o modifiche non coerenti con l'organismo edilizio
- la dettagliata esposizione degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare

- Dichiarazione di accettazione della Direzione dei Lavori
- 2 copie del progetto (attuale, modificato, sovrapposto)
- Planimetria ubicativa (scala 1:2000 o comunque appropriata)
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare interessata
- Visura catastale
- Dichiarazione che le opere non sono ricadenti nell'ambito di applicazione del d.lgs. 494/96 e successive modifiche  
oppure:  
che ricadendo le opere nell'ambito di applicazione dell'art. 11 o degli artt. 12 e 13 del d. lgs. 494/1999 verrà comunicata al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare
- Dichiarazione sulla verifica delle norme igienico-sanitarie dei locali
- Dichiarazione sui materiali di risulta
- Dichiarazione sugli scarichi fognari
- Dichiarazione eventuali istanze di Sanatoria presentate
- Eventuale documentazione fotografica
- Ricevuta di versamento postale di £ 150.000 (Euro 77.47) per diritti di segreteria sul c.c.p. n° 14146534 intestato a Comune di Siena – Servizio Tesoreria c/o Monte dei Paschi di Siena – V/le V. Emanuele II nc. 27 – 53100 SIENA

SECONDO LA NATURA DELL'INTERVENTO:

- 2 copie documentazione fotografica
- 2 copie tavola delle sistemazioni esterne
- Piano del Colore
- Estratto di mappa o planimetria (scala 1:2000)
- Conteggio volumi e superfici
- Calcolo degli oneri
- Perizia Giurata
- Nulla Osta Vincolo Idrogeologico
- Piano Quotato del terreno
- Piante quotate con distanze da confini e fabbricati
- Progetto impianto termico e risparmio energetico
- Relazione Geologica e Geotecnica
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- 2 copie schema fognario (per parere Consorzio Intesa)
- 2 copie schema idrico (per parere Consorzio Intesa)

- 2 copie schema fognario (per parere U.O. Servizi Idrici relativo ad impianti posti a distanza superiore ai 300 mt. dal collettore fognario principale)
- Verifica standards parcheggi ai sensi della Legge 122/89
- Progetto e dichiarazione ai sensi della Legge n° 64 del 02/02/1974
- Altri e ed eventuali (secondo la natura dell'intervento)

C2 bis: Contenuti: vedi allegato A punto A2

**ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE**

1. stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
2. documentazione fotografica esaustiva dell'area;
3. destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);
4. documenti attestanti la proprietà;
5. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
6. progetto planivolumetrico consistente in:
  - una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un minimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 1,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
  - l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
  - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
7. eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
8. tabella comprendente:
  - la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - a superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - a superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
9. elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
  - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria;
  - eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, cabine elettriche o impianti necessari per i pubblici servizi;
10. computo metrico di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
11. relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
12. schema della convenzione;
13. relazione particolareggiata sulla struttura geologica e idrogeologica
14. relazione particolareggiata come previsto dalla S.U.G. nel caso che i terreni soggetti alla lottizzazione interessino aree con fattibilità 3 e 4.

**ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI RECUPERO**

1. Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto edilizio urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dalla normativa vigente.
2. Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
  - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti ecc.);
  - vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
  - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare)
3. Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
  - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
  - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
  - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
  - caratteristiche costruttive del fabbricato;
  - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite del medesimo fabbricato);
  - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, tecnologico e igienico - sanitario.
4. Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe e alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate se la zona interessata al recupero è stata come tale individuata dal Consiglio Comunale ai sensi della vigente normativa.
5. Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte, direttamente interessate all'intervento, nonché alle particelle circostanti, per un profondità di almeno mt. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.
6. Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno di 1:500, nella quale risultino indicati:
  - orientamento;
  - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
  - tracciato delle opere di urbanizzazioni esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche del terreno e dei fabbricati.
7. Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettati lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali;
8. documentazione fotografica nel formato 13 x 18, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
9. Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
  - programma di attuazione (metodologie d'intervento tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.
- Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
  - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
  - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'amministrazione comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
10. Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
- le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata (P.R.G.), il piano di recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sotto categorie;
  - allineamenti planimetrici ad altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
  - destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
  - standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento alle disposizioni di legge e direttive nazionali o regionali vigenti in materia;
  - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
  - tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
  - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
  - tipo di recinzione da adottare;
  - la relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi della normativa vigente.
11. Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti da apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
  - individuazione e numerazione delle "unità minime d'intervento" della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico d'urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
  - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici d'urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
  - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
12. Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.
13. Planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base

ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

14. Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizia caratterizzanti il progetto, e cioè:
  - superficie d'intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
  - superficie utile e/o volume di progetto su ciascuna "unità minima d'intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - superficie utile e/o volume totale, realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
  - superficie destinata alle opere d'urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete.  
Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - superficie destinata alle opere d'urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e anche distinta in superficie esistente e superficie in progetto;
  - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
  - totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento";
  - superficie destinata a verde privato;
  - superficie destinata a verde condominiale;
  - superficie destinata ai parcheggi privati
15. Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo, approvata con delibera di consiglio comunale.
16. Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano, deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi;
17. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

## Piano del Colore - Norme Tecniche di Attuazione



Introduzione:

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

La normativa si divide in due parti:

- la prima stabilisce le iniziative che dovranno essere adottate dall'Amministrazione Comunale e le modalità al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione per gli interventi sulle facciate del Centro Storico.
- la seconda illustra invece le norme guida da seguire per ogni tipo d'intervento, rispettando, anzi puntualizzando gli articoli relativi al decoro dell'aspetto esterno degli edifici di cui al Capo III del Regolamento Edilizio Comunale ("Opere esteriori ai fabbricati").

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

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

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

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

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

## INDICE

### PARTE PRIMA

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

## PARTE SECONDA

### 2.1.0 Coperture

2.1.1 Manto di copertura

2.1.2 Canne fumarie e torrini esalatori

2.1.3 Abbaini e lucernari

2.1.4 Antenne televisive

2.1.5 Mensole di gronda e gronde

2.1.6 Canali di gronda e pluviali

2.2.7 Pannelli solari e impianti tecnologici in genere

### 2.2.0 Superfici di facciata

2.2.1 Intonaci

2.2.2 Rivestimento di facciata – Particolari architettonici – Decorazione plastica

2.2.3 Coloriture e tinteggiature

### 2.3.0 Elementi di finitura

2.3.1 Serramenti interni ed esterni

2.3.2 Porte – Portoni - Vettrine

2.3.3 Grate – Ringhiere – Cancelli – Cancellate – Ferri battuti

### 2.4.0 Impianti tecnologici

2.4.1 Cavi elettrici – Fili telefonici – Tubazioni del gas e dell'acqua

2.4.2 Impianti tecnologici privati

### 2.5.0 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

2.5.1 Insegne

2.5.2 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

2.5.3 Tende frangisole

2.5.4 Illuminazione privata a servizio dei negozi

2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi

### 2.6.0 Segnaletica ed affissioni

2.6.1 Targhe toponomastiche – Numeri civici – Segnaletica stradale affissione

## PARTE PRIMA

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

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

1. costituzione di un archivio con relativo personale responsabile mirante alla catalogazione di tutti gli elementi che compongono le facciate, composto da:
  - tavolozza dei colori;
  - abbachi dei singoli elementi tecno-morfologici che compongono la facciata;
  - elaborazione di una scheda uniformata, relativa ad ogni singola facciata, comprensiva del rilievo metrico, del rilievo critico- descrittivo con l'indicazione degli elementi tecno-morfologici, come previsto dalla specifica legenda, e del rilievo degli impianti tecnologici e degli elementi di arredo della facciata. Tale scheda dovrà essere opportunamente memorizzata a mezzo di un elaboratore;
  - rilievo cromatico di ogni singola facciata, comprensivo del rilievo fotografico e di quello dei singoli elementi tecno- morfologici, il quale dovrà essere presentato ogni qual volta venga richiesta l'autorizzazione;
2. eventuale istituzione di un contributo da assegnare in merito al restauro, sia globale, sia per parti omogenee delle facciate, che l'Amministrazione Comunale preciserà in futuro con apposito regolamento;
3. eventuale istituzione di un contributo da assegnare a scuole di formazione aventi come scopo la formazione e la qualificazione di maestranze che opereranno nel campo del restauro delle facciate;
4. accordo programmatico fra l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici dell'Enel, della Sip e del Gas-Int e dell'U.O.Centro Storico che stabilisca le procedure operative per un riordino globale degli elementi in vista delle reti distributive dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua, sulla base dei criteri illustrati al punto 2.4.1;
5. elaborazione di norme transitorie, come illustrato al punto 1.4;
6. progetto organico, su iniziativa da parte dell'Amministrazione Comunale, per il riordino della segnaletica stradale e per l'affissione.

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

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

sistemazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda.

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

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

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

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

1. elaborazione della scheda di rilievo architettonico della facciata, esteso a tutte i fronti prospicienti la pubblica via.
2. elaborazione della scheda di rilievo cromatico comprensiva della indagine fotografica, con stampe riprodotte da negativo o
3. diapositiva, delle dimensioni minime 18x24, sia di facciata sia degli elementi tecno-morfologici.
4. tavola di progetto in scala 1:100 con la indicazione degli elementi tecnico morfologici e dell'eventuale progetto cromatico eseguito con tecnica ad acquerello o pastello.  
Tale tavola dovrà essere estesa ad almeno due facciate contigue al fine di valutare contestualmente la compatibilità dell'intervento.
6. eventuali tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate in scala 1:10 o 1:20, illustranti gli elementi di facciata: architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo, tale documentazione può essere eseguita anche con la tecnica del fotomontaggio, purché in scala adeguata.
7. eventuale indagine chimico-fisica degli intonaci, da conservare, se espressamente richiesta.
8. relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.
9. nel caso di ridipintura di facciata o di infissi esterni o di elementi in ferro e' obbligatorio presentare una campionatura del colore desunto dalle tavolozze dei colori.
10. comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori che dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi.

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

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

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

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

Nel caso di intonacatura, tinteggiatura degli infissi esterni ed elementi in ferro, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può delegare per la approvazione definitiva, l'incaricato del Comune al decoro delle facciate a visionare le varie tonalità della tinta prescelta, che dovranno

essere opportunamente campionate sul posto ed accostate in posizione opportuna, al fine di valutarne la validita' sia tonale sia tecnologica.

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

### **1.3 Fine lavori**

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

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

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

### **1.4 Norme transitorie**

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

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

## **PARTE SECONDA**

### **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

Introduzione:

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

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

Le parti omogenee sono così illustrate nei capitoli seguenti:

- 2.1 Coperture
- 2.2 Superfici di facciata
- 2.3 Elementi di finitura
- 2.4 Impianti tecnologici

- 2.5 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo
- 2.6 Segnaletica ed affissioni

## **2.1.0 Coperture** ▲

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

- 2.1.1 Manto di copertura
- 2.1.2 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
- 2.1.3 Abbaini e lucernari
- 2.1.4 Antenne televisive
- 2.1.5 Modiglioni di gronda e gronde
- 2.1.6 Canali di gronda e pluviali
- 2.1.7 Pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda

### **2.1.1 Manto di copertura** ▲

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

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

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

### **2.1.2 Canne fumarie e torrini esalatori** ▲

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

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

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

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

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

### **2.1.3 Abbaini e lucernari**



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

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

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

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

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

### **2.1.4 Antenne televisive**



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

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

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

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

- apparecchi con diametro massimo di cm 45;
- colorazione della gamma del cotto e comunque adeguatamente mimetizzata rispetto alle caratteristiche cromatiche della copertura;
- posizione non visibile dalla strada su cui prospetta l'edificio interessato in funzione all'angolo di visuale e che comunque non interferisca in modo negativo con vedute da punti di vista pubblici in elevazione;
- in caso di rifacimento completo della copertura le utenze dovranno essere opportunamente accorpate su una o, comunque, su un numero il più possibile ridotto di parabole."

### **2.1.5 Mensole di gronda e gronde**



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

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

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

- travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei passafuori in legno
- legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato
- tavelloni forati o solettine di c.a.(anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno

Inoltre le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; e' ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

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

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

### **2.1.6 Canali di gronda e pluviali**



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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.0 Superfici di facciata**



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

2.2.1 Intonaci

2.2.2 Rivestimenti di facciata - Particolari architettonici - Decorazioni plastiche

### 2.2.1 Intonaci ▲

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.3 Coloriture e tinteggiature ▲**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà.
- b) quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

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

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

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

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

## **2.3.0 Elementi di finitura della facciata** ▲

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati ai punti:

- 2.3.1 Serramenti esterni ed interni di finestre e porte-finestre
- 2.3.2 Porte, portoni e vetrine
- 2.3.3 Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti

## **2.3.1 Serramenti interni ed esterni** ▲

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

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

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

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3.2 Porte - Portoni - Vetrate**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3.3 Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti**



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

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

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

## **2.4.0 Impianti tecnologici**



Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- pubblici
- privati

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

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

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



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

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unita' edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprieta': per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Comunque e' tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il piu' possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia

- c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche
- d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

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

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

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

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se cio' non fosse possibile e' tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

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

#### **2.4.2 Impianti tecnologici privati**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate,

sotto l'apparecchiature dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice.

La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta.

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

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

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

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

## **2.5.0 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale** ▲

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

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

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

2.5.1. Insegne

2.5.2. Targhe

2.5.3. Tende frangisole

2.5.4. Illuminazione privata a servizio dei negozi

2.5.5. Contenitori distributivi ed espositivi,

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

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

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

## **2.5.1 Insegne** ▲

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

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

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

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

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

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

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

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

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

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

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



Non è 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 l'obbligo del "Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" approvato con D.P.G.R. 23 Aprile 2001 n° 18R, la loro apposizione potrà essere autorizzata previo parere della Commissione 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 è collocata l'attività

## **2.5.3 Tende frangisole**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.5.4 Illuminazione privata a servizio dei negozi**



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

## **2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi**



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

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

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

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

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.: per tali contenitori e' vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata. Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non 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.

## **2.6.0 Segnaletica ed affissione**



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

### **2.6.1 Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione**



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

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

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

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in pietra locale con scritte incise e colorate di rosso

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

## Piano dei Chioschi - Norme Tecniche di Attuazione

### Introduzione:

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

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

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

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

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

## INDICE

- art. 1   Contenuti e scopi del piano dei chioschi
- art. 2   Procedure e modalità per il rilascio del permesso di costruire
- art. 3   Fine lavori
- art. 4   Norme transitorie
- art. 5   Norme guida
  - 5.1    Struttura portante interna
  - 5.2    Struttura portante involucro esterno
  - 5.3    Pannelli di rivestimento
  - 5.4    Vetrine espositive
  - 5.5    Sportelli elementi di chiusura
  - 5.6    Tende parasole
  - 5.7    Copertura
  - 5.8    Insegne
  - 5.9    Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli

## PARTE PRIMA

### Art. 1 Contenuti e scopi del piano dei chioschi ▲

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

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

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

- normativa tecnica di attuazione (insediamenti di progetto)
- elaborati di progetto e doc. fotografica finale ( nuovi insediamenti )

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

7) norme transitorie vedi punto 1.4

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

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

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

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

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

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

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

- riferimento alle schede di piano -En- -Nn-
- planimetria ubicativa 1/2000
- inquadramento con distanze dai fabbricati circostanti con segnalazione di eventuali opere significative ispezionabili sportelli o pozzetti ( enel sip gas fognatura antincendio, ecc.) , segnaletica, marciapiedi, pubblica illuminazione, piante aiuole - (minimo scala 1/500)
- pianta ingombro a terra , pianta copertura, prospetti e sezioni del chiosco in scala 1/25 con indicazione delle eventuali dotazioni tecnologiche interne ( W.C. , attrezzatura per bar)
- particolari esecutivi in scala adeguata
- doc. fotografica a colori dello stato attuale formato minimo 18x24
- elaborato particolareggiato a colori dello stato di progetto, per valutazione inserimento ambientale in rapporto alle caratteristiche di colore e morfologiche della zona circostante (plastico, prospettive, rendering fotorealistico)
- relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto
- presentazione di campionatura di tutti i materiali e colori usati nell'intervento
- indicazione delle utenze di cui si intende dotare il chiosco ENEL - SIP-ACQUEDOTTO- SCARICO IN FOGNATURA (acquisizione certificazioni come previsto nel R.E.)

- indicazione della Ditta esecutrice dei lavori che dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi
- documentazione inerente i disposti della L.46/90 qualora ne ricorrano gli estremi

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

### **Art. 3 Fine Lavori** ▲

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

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

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

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

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

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

### **Art. 4 Norme transitorie** ▲

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

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

### **5.0 Norme guida** ▲

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

Gli elementi sono così elencati nei capitoli seguenti:

- 5.1 Struttura portante interna
- 5.2 Struttura portante involucro esterno
- 5.3 Pannelli di rivestimento
- 5.4 Vettrine espositive

- 5.5 Sportelli elementi di chiusura
- 5.6 Tende parasole
- 5.7 Copertura
- 5.8 Insegne
- 5.9 Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli
- 5.10 Norme generali di igiene pubblica

## **5.1 Struttura portante interna** ▲

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

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

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

## **5.3 Pannelli di rivestimento** ▲

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

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

## **5.4 Vetrine espositive** ▲

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

## **5.5 Sportelli elementi di chiusura** ▲

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

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

- 5.5.1 con apertura scorrevole a libro verticale in modo da formare una pensilina
- 5.5.2 con apertura a cerniera orizzontale verso l'alto in modo da formare una pensilina
- 5.5.3 con apertura a cerniera orizzontale verso il basso
- 5.5.4 con apertura scorrevole orizzontale a scomparsa nella struttura
- 5.5.5 con apertura scorrevole verticale a scomparsa nella struttura
- 5.5.6 con apertura scorrevole a libro

## **5.6 Tende parasole**



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

## **5.7 Copertura**



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

- 5.7.1 In acciaio trattato con bagni, vernici ed interventi meccanici (satinatura, spazzolatura)
- 5.7.2 In alluminio verniciato come da campionatura
- 5.7.3 Lamiere stratificate in lega di alluminio e materiale sintetico estruso ( liscie o corrugate) da verniciarsi secondo campionatura o rivestite con pannelli sottili di legno lamellare essenza pich pine trattato bruciato, spazzolato,mordentato e protetto con vernice trasparente.
- 5.7.4 In rame naturale o trattato con bagni ossidanti

## **5.8 Insegne**



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

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



- 5.9.1 Edicole: è consentito solo ed esclusivamente l'uso dei normali espositori di locandine delle testate dei quotidiani entro un raggio di mt 1,00 dal chiosco purchè gli stessi non siano di pericolo ed intralcio alla circolazione pedonale o veicolare e siano rimossi nelle ore di chiusura dell'attività. Per la disciplina di tali occupazioni di suolo pubblico si applicheranno le disposizioni di legge in materia.
- 5.9.3 Bar: l'installazione di tavoli, sedie, ombrelloni ed altro sarà rilasciata dalla Amministrazione Comunale U.O. polizia nel rispetto delle norme in vigore.

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



- 5.10.1 Nei casi che nei chioschi avvenga preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande o che vi sia presenza di lavoratori dipendenti e soci, dovrà essere prevista la realizzazione di idoneo wc, con annesso spogliatoio, oltre all'approvvigionamento di acqua potabile
- 5.10.2 Le pareti seminterrate dovranno essere protette con idonei accorgimenti
- 5.10.3 Il pavimento del piano dovrà essere sollevato da quello circostante
- 5.10.4 Le acque immonde dovranno essere smaltite come da vigenti norme

**Piano Energetico Ambientale Comunale  
Legge 10/91 art. 5, comma 5**

**misure di contenimento energetico, miglioramento dell'efficienza energetica,  
sviluppo delle fonti rinnovabili**

**INDICE**

- art. 1 Quadro normativo e obbligo di ricorso alle fonti energetiche rinnovabili
- art. 2 Indicatori, misure e ambiti della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibili"
- art. 3 Obbligo di redazione di relazione tecnico-descrittiva
- art. 4 Interventi sul lay-out urbano
- art. 5 Interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto "isola di calore"
- art. 6 Interventi sugli involucri
- art. 7 Predisposizione degli impianti per il miglior sfruttamento delle fonti rinnovabili e assimilate
- art. 8 Interventi sugli impianti per il riscaldamento/raffrescamento ambientale
- art. 9 Interventi sull'illuminazione
- art. 10 Interventi per riduzione dei consumi d'acqua (RAC)

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

Appendice 2: Verifica del fabbisogno di raffrescamento

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

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

vigente P.R.G., sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica .

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

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



2.1 Tra gli “indicatori” principali vengono individuati:

- a) la diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/mq),
- b) la diminuzione dei consumi energetici assoluti e specifici (kWh/mq/anno)
- c) la riduzione delle emissioni in atmosfera (ktonCO<sub>2</sub>eq/anno)

A parità o migliorando il servizio reso, confrontando le modalità costruttive tradizionali (e verificate dall'attuale) con gli elementi innovativi introdotti (migliorativi della normativa stessa).

2.2 Tra le “misure” si possono distinguere:

- a) *misure prescritte* (OBL), misure che per normativa, condizioni climatiche locali, tecnologia disponibile sul mercato si rendono obbligatorie;
- b) *misure raccomandate* (RAC), intese come linee guida d'intervento a cui i progettisti e costruttori possono riferirsi come quelle indicate dal presente Piano;

2.3 Tra gli “ambiti” di applicazione delle misure previste vi sono prioritariamente:

- a) gli edifici (sia pubblici che privati) di medie-grandi dimensioni (volumetrie superiori a 10.000 mc.), ricadenti in quelle nelle aree in cui stanno avvenendo processi di trasformazione e/o riqualificazione indicati nei “Progetti Norma” fatto salvo quanto indicato all'art. 1 comma 2 e 3;
- b) in secondo luogo a progetti di recupero, restauro, ristrutturazione di singoli edifici di proprietà pubblica (in particolare quelli di proprietà comunale) fatto salvo quanto indicato all'art. 1 comma 2 e 3.

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



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

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



##### 4.1 *Valorizzazione del rapporto sito-edificio*

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

##### 4.2 *Descrizione del sito*

La relazione descrittiva del sito dovrà contenere:

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

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

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

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

### 5.1 *Isola di calore*

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

### 5.2 *Il controllo dell'albedo*

Il controllo delle albedo della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc...) deve permettere la riduzione delle temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno).

### 5.3 *Verde nell'area circostante l'edificio*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4 *Verde sull'edificio*

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

#### 5.5 *Verde nelle aree a parcheggio*

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

- il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 40% dell'area lorda ed il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%
- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde;

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



#### 6.1 *Limitare la trasmissione del calore*

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

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

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

#### 6.2 *Controllare la radiazione solare*

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

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

### 6.3 *Aggetti orizzontali e “schermature naturali”*

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

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

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

### 6.4 *Uso di vetri doppi*

E' fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico. Per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività, e con un valore di  $K_e > 1$ ; lo stesso valore di  $K_e$  è raccomandato anche per le altre esposizioni. Sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso-emissiva. La proprietà di selettività dovrà consentire di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.

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

### 6.5 *Materiali di finitura superficiale*

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

### 6.6 *Schermatura del tetto*

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

### 6.7 *Ventilazione naturale (RAC)*

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

### 6.8 *Aumento del volume*

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati di valore "storico" (\*) dal vigente P.R.G., è consentito l'aumento del volume, prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm. per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm. 30 per quelli di nuova costruzione. Tale aumento non verrà computato ai fini del volume edificabile, salvo diverso parere motivato della C.E (INC).

#### 6.9 *Serre solari (RAC)*

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati di valore "storico" (\*) dal vigente P.R.G., sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, purché tale chiusura non determini nuovi locali riscaldati o abitabili (cioè tale incremento di volume deve essere equivalente ad un volume tecnico) e sia realizzata con specifico riferimento al risparmio energetico, certificato da una relazione tecnica . Tale relazione deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare I, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza Q<sub>0</sub> e quella dispersa in presenza della serra, Q. Deve essere verificato:

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

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

#### 6.10 *Incentivi per involucri "passive energy"*

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

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

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

### 7.1 *Classificazione del DPR 412/93*

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

### 7.2 *Collegamento al pannello solare*

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

### 7.3 *Aree teleriscaldabili*

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

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

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

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

### 8.2 *Raffrescamento estivo*

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

### 8.3 *Riscaldamento invernale*

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

### 8.4 *Pannelli radianti integrati*

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

#### 8.5 *Valvole termostatiche*

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

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

#### 8.6 *Demand controlled ventilation*

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

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

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

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

#### 8.7 *Inerzia termica dell'edificio*

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

#### 8.8 *Inerzia termica del terreno*

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

#### 8.9 *Produzione di acqua calda sanitaria*

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati di valore "storico" (\*) dal vigente P.R.G., nelle aree servite dal gas, si possono prevedere pannelli solari ad integrazione.

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

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

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

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



### **9.1 *Illuminazione naturale***

È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:

- vetrate verticali
- lucernari
- guide di luce.

### **9.2 *Colori interni chiari***

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

### **9.3 *Le vetrate verticali***

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

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

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

### **9.4 *I lucernari***

Sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare

tipologie a vetratura verticale o quasi verticale, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno

#### 9.5 *I condotti/guide di luce*

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

#### 9.6 *Sistemi d'illuminazione artificiale*

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

#### 9.7 *Illuminazione fluorescente ad alta efficienza*

E' fortemente raccomandato l'uso di con alimentazione elettronica (tubi T8 o meglio i nuovi T5, assolutamente sconsigliati i T12). Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).

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

#### 9.8 *Interruttori e sensori di presenza*

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

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



### 10.1 *Riduzione del fabbisogno energetico*

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

### 10.2 *Impianti di riduzione del flusso*

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

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



### 11.1 *Definizioni*

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

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

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

### 11.2 *Campo di applicazione*

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

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

### 11.3 *Interventi obbligatori*

Nelle zone di cui al precedente 11.2 deve essere assicurata, attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia la copertura del 25% del fabbisogno energetico totale e comunque non meno del 50% del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria.

### 11.4 *Interventi facoltativi*

Al di fuori dei casi elencati al punto 11.2, gli interventi sono facoltativi.

### 11.5 *Modalità di installazione dei pannelli solari*

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

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

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

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

### 11.6 *Zone ed edifici di particolare interesse ambientale ed architettonico*

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

### 11.7 *Incentivi comunali*

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

- a) qualora le percentuali obbligatorie di cui al punto 11.3 siano superate almeno del 10%.
- b) Qualora si raggiunga un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C – numero 1, tabella 1. del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

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

### 11.8 *Contenuti progettuali*

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

- a) elaborati grafici con l'esatto posizionamento ed ingombro dei dispositivi in pianta, sezione prospetti e particolari costruttivi;

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

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

**Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione**  
(lampade e potenza specifica installata)

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

(1) Livelli medi di illuminamento raccomandati dalla CIE

(2) Le sigle vanno interpretate nel modo seguente:

**FE:** lampada a fluorescenza corredata di alimentazione elettronica

**CFE:** lampada a fluorescenza compatta integrata con alimentatore elettronico

**IM:** lampada a ioduri metallici

**SAP:** lampada a vapori di sodio ad alta pressione

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

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

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

**PP:** misure ottenute in progetti pilota o interventi di *retrofit* (pubblicazioni dell'UE sull'efficienza energetica nell'illuminazione, pubblicazioni dell'agenzia nazionale di energia svedese NUTEK, pubblicazioni statunitensi sull'efficienza energetica di edifici sottoposti a *retrofit*, risultati di esperienze italiane di *retrofit* illuminotecnici in scuole ed edifici adibiti ad uso ufficio)

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

### Verifica del fabbisogno di raffrescamento

I limiti da rispettare dall'edificio sono:

- **Superficie esterna (involucro):** le superfici esterne devono raggiungere i limiti di isolamento e impermeabilità, p.e. trasmittanze minime per pareti esterni, tetto e serramenti, tasso massimo di infiltrazione d'aria di  $0.5 \text{ h}^{-1}$ .
- **Inerzia termica:** l'edificio deve avere una inerzia termica superiore a  $350 \text{ kg/m}^2$  (massa effettiva di stoccaggio/superficie calpestabile). Nel caso di controsoffittature ci deve essere una apertura di almeno 15% della superficie del controsoffitto in modo che sia possibile uno scambio convettivo con l'inerzia del soffitto.
- **I guadagni solari:** il coefficiente di trasmissione energetica delle superfici vetrate (g-value = trasmissione + energia assorbita ed emessa verso l'interno) deve essere inferiore a 0.15. Questo valore può solo essere raggiunto se le superfici vetrate esposte verso est, sud e ovest sono dotate di un sistema di ombreggiatura esterno (*light shelves*, tapparelle, ...)
- **Uso:** gli spazi da raffrescare devono essere minimizzati con misure tecnico-gestionali (concentrazione di apparecchiature ad elevato fabbisogno di freddo in spazi separati).
- **Contributi interni:** il carico elettrico interno (illuminazione, apparecchiature) non deve superare i limiti definiti in tabella 2.
- Se i limiti indicativi vengono superati, dovranno essere fornite informazioni dettagliate sui dispositivi elettrici utilizzati (potenza assorbita nelle diverse modalità di funzionamento, ore di uso) per contenere il più possibile il ricorso del raffrescamento.  
Se tali apparecchiature raggiungono i valori di tabella 1 non si giustifica il ricorso al raffrescamento "causa apparecchiature".
- **Comfort:** la temperatura interna accettabile varia tra 22 e 28°C, con una umidità relativa dell'aria di 30 - 65%. Altri limiti sono applicabili per casi particolari come supermercati per alimentari e altri prodotti delicati, o industrie con particolari condizioni di produzione

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

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

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

Condizioni locali	totale carico/m2	Tempo uso giornaliero
Stanza senza finestre apribili	250 Wh/m <sup>2</sup>	12 ore
	350 Wh/m <sup>2</sup>	24 ore
Stanza con finestre apribili	350 Wh/m <sup>2</sup>	12 ore
	450 Wh/m <sup>2</sup>	24 ore

Tabella B

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

Tabella B: Limiti per i contributi interni di calore

- 1) numeri in neretto: categorie edilizie con i requisiti per l'installazione di impianti di raffrescamanto  
numeri normali: al di sotto delle condizioni standard (occupazione, utilizzo). Queste categorie edilizie hanno un carico di calore interno al di sotto dei limiti per un impianto di raffrescamento

## Installazioni Radio-base per Telefonia Mobile

### INDICE

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 4 Requisiti tecnici** ▲

- 4.1 Gli impianti di tipo a) dovranno, di norma prevedere gli apparati in appositi “contenitori” rimovibili (shelter) opportunamente schermati. In taluni casi la Commissione Edilizia potrà prescrivere il completo interrimento delle sale apparati, o diverse soluzioni. In ogni caso, i nuovi locali, non potranno avere, di norma, superficie netta di pavimento maggiore di mq 10 per ciascun gestore e altezza libera interna non superiore a mt. 2,50.  
Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con paletti in acciaio e rete a maglia sciolta, avere una altezza non superiore a mt.1,50, ed essere opportunamente schermata all'esterno con siepe di essenze autoctone.  
Il supporto dovrà essere opportunamente progettato nella dimensione, forma e colore tenendo conto delle caratteristiche dei luoghi.  
La Commissione Edilizia potrà chiedere, al fine di ridurre l'altezza, soluzioni su più supporti affiancati.
- 4.2 Gli impianti di tipo b) e c) dovranno prevedere la collocazione della sala apparati, prioritariamente all'interno dei volumi esistenti, e comunque nel rispetto degli indici urbanistici vigenti.  
In caso di locali apparati da realizzare ex novo all'esterno dovranno essere rispettate le norme di cui al precedente comma.  
Le modalità del posizionamento dovranno tener conto delle caratteristiche e del valore architettonico dell'edificio, privilegiando soluzioni mimetiche.  
Potranno essere effettuate schermature dei locali limitrofi sotto-tetto, realizzate con reti metalliche, purchè poste al di sotto del manto di copertura.

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



- 5.1 La nuova costruzione e la ristrutturazione degli impianti di cui all'art. 2 sono subordinati al rilascio del permesso di costruire convenzionato.
- 5.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria nelle zone al di fuori del vincolo ambientale di cui al Titolo II della L. 490/99 potranno essere realizzati mediante accertamento di conformità con denuncia di inizio attività. Non possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria, ai fini del presente comma, quelli ove sia previsto un aumento delle emissioni elettromagnetiche o spostamento degli apparati emittenti.
- 5.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria nelle zone a vincolo ambientale sono subordinati al rilascio della autorizzazione comunale.

## **Art. 6 Convenzione**



- 6.1 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.
- 6.2 L'atto unilaterale ha validità pari a quella del Piano di Razionalizzazione (tre anni), rinnovabile su richiesta del gestore, previa verifica della persistenza della localizzazione nel Piano medesimo.
- 6.3 L'atto unilaterale dovrà contenere:  
a l'impegno del gestore al rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e salute pubblica;

- b) l'impegno a non apportare alcuna modifica rispetto al progetto approvato senza preventiva autorizzazione comunale salvo quanto previsto all'art. 5, 2° comma;
- c) l'impegno a fare effettuare controlli periodici (almeno ogni sei mesi) tramite gli organismi competenti in materia su richiesta del Comune;
- d) l'impegno a farsi carico degli oneri economici di detti controlli;
- e) la disponibilità a fornire con tempestività all'amministrazione comunale dati tecnici eventualmente richiesti;
- f) l'impegno ad ospitare in futuro altre eventuali installazioni di nuovi gestori, a meno di provata impossibilità tecnica;
- g) l'impegno ad ospitare gratuitamente apparecchiature di enti pubblici (Comune, Provincia, ASL, Forze dell'Ordine, ecc), a meno di provata impossibilità tecnica;
- h) l'impegno a ripristinare i luoghi a propria cura e spese in caso di dismissione dell'impianto dovuta a qualsiasi motivo.

## **Art. 7 Permessi e nulla-osta** ▲

- 7.1 Tutti i progetti riguardanti le nuove infrastrutture dovranno essere sottoposti a procedura di valutazione di impatto ambientale così come previsto dall'art. 2 bis della Legge 1 luglio 1997, n° 189.
- 7.2 Tutti i progetti dovranno essere corredati
- a) del nulla-osta preventivo dell'ARPAT;
  - b) dell'autorizzazione del proprietario dell'immobile ove avviene l'installazione;
  - c) dell'autorizzazione di proprietari di tutti gli immobili ai quali si arrecasse una limitazione d'uso indotta dalla nuova installazione, con esposizioni superiori a 6 volt/metro;
  - d) del nulla-osta della Soprintendenza se è prevista l'installazione su immobile vincolato ai sensi del Titolo I della L. 490/99.
- 7.3 Il responsabile del procedimento provvederà ad acquisire il parere di conformità al Piano di Razionalizzazione presso l'Ufficio Ambiente del Comune.
- 7.4 I progetti potranno essere presentati anche raggruppati per ambito, fermo restando che ogni Gestore dovrà presentare il proprio progetto redatto da tecnico abilitato da esso nominato.

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

- 8.1 I progetti dovranno contenere:
- a) elaborati grafici in scala adeguata dello stato attuale, sovrapposto e trasformato (piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi) atti a descrivere tutti gli aspetti tecnici ed estetici opportunamente quotati con particolare attenzione delle distanze da punti critici;
  - b) il posizionamento di tutti quegli elementi attinenti la sicurezza (segnalazioni, cartelli, barriere, ecc.) nella loro esatta collocazione.
  - c) relazione tecnica descrittiva dell'intero intervento, comprendente:
    - scheda tecnica, allegata al presente regolamento, debitamente compilata
    - data-sheet delle antenne utilizzate, come fornita dal produttore

- simulazione dei livelli di campo in prossimità delle installazioni. Tali simulazioni devono comprendere l'eventuale contemporanea presenza di altre installazioni (RBS, ripetitori TV o radio, ecc.) presenti nello stesso sito.
- d) documentazione fotografica
- e) copia della relazione vistata dall'ARPAT contenente tutti i dati relativi alle emissioni di onde elettromagnetiche comprese e segnalate le eventuali emissioni dovute ad altri impianti già presenti ( altre installazioni RBS o ponti radio).

**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** ▲

- 1.1 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** ▲

- 2.1 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.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 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** ▲

- 4.1 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.

- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 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**



- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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** ▲

- 6.1 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);
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.

- 6.5 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** ▲

- 7.1 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.
- 7.2 Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.
- 7.3 Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.
- 7.4 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** ▲

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 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.

8.4 Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.

8.5 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**



9.1 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.

9.2 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**



10.1 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.

10.2 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.