



**Comune di Montepulciano**  
*Provincia di Siena*

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**CAPO IX**

**INTEGRAZIONE**  
**A SEGUITO DELLE NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE**  
**IN MATERIA DI EDILIZIA SOSTENIBILE**

(approvato con del C.C. n.5/11/2007)

*(Testo coordinato con Del.C.C. n.19/2010)*

## **Art. 1**

### **FINALITA'**

Il presente regolamento detta alcune prescrizioni in materia di uso di fonti d'energia rinnovabile e disciplina e incentiva gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di miglior qualità dello spazio fisico e dell'ambiente.

Principio informatore è che gli interventi di trasformazione degli spazi edificati e non, devono raggiungere i maggiori livelli di qualità energetico-ambientale possibili, compatibilmente con le conoscenze tecniche e le disponibilità tecnologiche locali, al fine di renderli sostenibili rispetto le esigenze antropiche, da un lato, e l'equilibrio delle risorse ambientali, dall'altro, nel rispetto degli obiettivi fissati dalla vigente legislazione, nazionale e regionale.

Ogni progetto di trasformazione del patrimonio edilizio esistente o per la realizzazione di nuovi insediamenti umani, anche solo attraverso cambi d'uso che determinino aumento di carico urbanistico,

dovranno essere corredati di una apposita Relazione illustrante, di tale progetto :

- ✓ la compatibilità ambientale;
- ✓ le prestazioni energetiche in regime invernale ed estivo;
- ✓ il comfort abitativo;
- ✓ la salvaguardia della salute dei cittadini.

Le presenti norme si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici ed ambientali dei luoghi, potendo, quindi, l'Amministrazione Comunale, di sua iniziativa o su istanza dei privati, prevedere la deroga a tutte o alcune delle prescrizioni di cui al presente articolo e successivi, allo scopo della tutela di tali caratteri.

## **Art. 2**

### **CAMPO DI APPLICAZIONE**

Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa pubblica, privata o mista relativi a:

- ✓ Piani attuativi, Programmi di Miglioramento Agricoli Ambientali ( limitatamente alle previsioni per residenze rurali );
- ✓ Nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- ✓ Restauri e Risanamenti conservativi, Sostituzioni, Ristrutturazioni edilizie o urbanistiche del patrimonio edilizio esistente.

Per tutti gli interventi, ed in particolare per quelli sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere predisposte specifiche indicazioni che consentano di assicurare il soddisfacimento degli obblighi di legge o regolamentari, in merito alla messa in opera :

- degli impianti solari termici e fotovoltaici,
- della captazione delle acque piovane e l'utilizzo di impianti duali,
- dell'isolamento termico ed acustico,
- dei sistemi di aerazione e ventilazione,

tenuto conto dell'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici o vincoli sul patrimonio edilizio esistente derivanti dal regolamento urbanistico. Qualora tali vincoli costituiscano evidente impedimento tecnico alla installazione dei suddetti impianti, questi dovranno essere esplicitamente segnalati dai progettisti nelle relazioni tecniche allegate ai progetti.

In particolare gli obblighi, incrementabili a seguito di evoluzione normativa, si riferiscono:

- al soddisfacimento del 50% del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria con il solare termico (installazione di collettori solari e relativi componenti accessori);
- alla produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici (installazione di pannelli e relativi componenti accessori) di potenzialità non inferiore a 200 W per ciascuna unità immobiliare.

### **Art. 3**

## **STRUMENTI**

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate anche con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi calcolabili in fase di progetto e misurabili in fase di collaudo.

### **Art. 4**

## **PROGETTAZIONE**

La progettazione integrata ( che tenga conto contemporaneamente degli aspetti urbanistici, architettonici, strutturali, impiantistici, di sicurezza del cantiere, di smaltimento dei materiali edili, etc. dei nuovi interventi ) è basata essenzialmente sulle specificità locali.

Ogni progetto di cui all'art. 1, quindi, dovrà essere corredato di una apposita Relazione illustrante, di tale progetto, le specificità dell'area oggetto di trasformazione :

- ambientali ( tipo di paesaggio, morfologia del terreno, caratteri vegetali spontanei e non, ecc. )
- climatiche ( insolazione, venti, piovosità )
- storiche ( principi insediativi storici, dinamiche urbane in corso )

anche sulla base dei Quadri Conoscitivi in possesso della Amministrazioni Pubbliche, al fine di tener conto nella progettazione degli edifici anche dei fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sulle prestazioni energetiche estive ed invernali.

La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione naturale, irraggiamento solare, rumore ambientale e ventilazione.

In riferimento all'inerzia termica dell'involucro edilizio che contribuisce alla qualità igienico-ambientale interna delle costruzioni dovrà essere valutata la possibilità d'incremento della massa edilizia, come volano termico onde evitare condizioni di surriscaldamento o eccessivo raffreddamento all'interno delle costruzioni.

Fermo restando il rispetto dei valori di illuminamento ottimali per i vari ambienti interni ed esterni, una particolare attenzione andrà posta nei confronti dei sistemi e corpi illuminati che dovranno avere caratteristiche di efficienza e possibilità di utilizzare lampade a basso consumo impiegando altresì ove possibili dispositivi di gestione controllata del reale fabbisogno.

Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo dei materiali elencati nelle Linee Guida, di cui all'art. 3 , facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

Ogni impedimento tecnico al conseguimento di risultati ottimali in ordine ai suddetti aspetti deve essere oggetto di soluzioni compensative, chiaramente indicate nell'apposita relazione di corredo al progetto.

## Art. 5

### REQUISITI MINIMI

Fatte salve le imposizioni di legge e la procedura di incentivazione predisposta su base volontaria, e messa a punto da questa Amministrazione sulla base delle Linee Guida regionali, nella seguente tabella si indicano i requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, e come tali considerati obbligatori.

	<b>INTERVENTI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	<b>REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI</b>	<b>INCENTIVI per interventi sull'esistente</b>	<b>INCENTIVI per le nuove volumetrie</b>
<b>RISPARMIO DI RISORSE ENERGETICHE</b>	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici; in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50 % Fabbisogno annuale	50% Fabbisogno annuale	Migliorativo rispetto ai requisiti minimi
	Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, fatto salvo documentati impedimenti tecnici; in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	In caso di lottizzazioni 200 W ad alloggio o unità immobiliare, da destinarsi alla illuminazione pubblica dell'insediamento In caso di edilizia privata 600 w per singolo alloggio	100 W ad alloggio	Migliorativo rispetto ai requisiti minimi
	Installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento	Nessuno	Installazione di impianti di riscal. / raffredd. a pavimento Installazione di caldaie a condensazione	Installazione di impianti di riscal. / raffredd. a pavimento Installazione di caldaie a condensazione

<b>RISPARMIO DI RISORSE IDRICHE</b>	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo per usi domestici non potabili e per irrigazione giardini Privati e/o condominiali	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali	Migliorativo rispetto ai requisiti minimi
	Risparmio idrico mediante soluzioni impiantistiche con alimentazione da acque di recupero o non potabili	Impianto idrico duale per le cassette dei WC e per l'irrigazione dei giardini, obbligo degli scarichi con doppio pulsante e riduttori di flusso	Impianto idrico duale per le cassette dei WC e per l'irrigazione dei giardini, utilizzo di scarichi con doppio pulsante e di riduttori di flusso	Migliorativo rispetto ai requisiti minimi
<b>VENTILAZIONE</b>		In rispetto della normativa vigente	Interventi migliorativi rispetto alla normativa vigente	Migliorativo rispetto ai requisiti minimi Con e recupero trattamento
<b>COMPATIBILITA' DEI MATERIALI</b>	Utilizzo di materiali naturali e comunque compatibili con il contesto nel quale vengono impiegati e capaci di minimizzare gli interventi di manutenzione e sostituzione o comunque facilitare lo smaltimento ed il riciclaggio	Nell'isolamento e nei rivestimenti	Nell'isolamento e nei rivestimenti	Migliorativo rispetto ai requisiti minimi

## ART.6

### PROCEDIMENTO

Il presente regolamento stabilisce quali siano gli elaborati di progettazione e verifica, gli adempimenti, gli obblighi e le sanzioni.

Il progetto deve garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità;
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche indicate nelle Linee Guida;
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

- a) Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, climatici, ambientali);
- b) Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
- c) La tabella riepilogativa dei punteggi di cui all' art. 9 e il pacchetto di schede di valutazione relativo ai requisiti di progetto;
- d) Il programma delle manutenzioni;
- e) Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Gli elaborati di cui ai punti a, b, c sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza, gli elaborati di cui ai punti d e e è presentato nella fase di abitabilità/agibilità di cui all'art. 86 L.R. 1/2005 e succ. mod. ed int.

L'elenco degli elaborati è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale.

La documentazione ulteriore, necessaria per l'ottenimento degli incentivi è:

- atto d'obbligo unilaterale firmato dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'Amministrazione comunale;
- copia di ognuna delle schede tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
- tabella riepilogativa del punteggio raggiunto;
- eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;
- polizza fideiussoria a garanzia del valore degli incentivi ottenuti ( fisici o economici ), da svincolarsi previa verifica tecnica di cui all'art.8 del presente regolamento da parte

dell'Amministrazione Comunale entro 6 ( sei ) mesi dal verbale di esito positivo di tale verifica.

## **Art. 7**

### **IL SISTEMA DI VALUTAZIONE**

Allo scopo di individuare le prestazioni degli edifici vengono redatte idonee schede di valutazione. In prima applicazione delle presenti norme, verranno utilizzate le schede di cui alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" in forma semplificata.

Le soluzioni progettuali atte a raggiungere le prestazioni indicate nelle schede di valutazione sono documentate attraverso elaborati grafici di dettaglio, tabelle di calcolo, relazioni descrittive ed ogni altro documento possa essere esemplificativo delle scelte effettuate e che possa garantire l'efficacia delle stesse. Nelle schede sono riportati i requisiti, le prestazioni, il sistema di valutazione e gli strumenti di verifica in fase di progettazione, costruzione, collaudo ed uso della costruzione.

Le schede tecniche di valutazione sono aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio competente.

Il raggiungimento di un livello di qualità superiore alla soglia stabilita come livello obbligatorio, fa scattare gli incentivi previsti dal presente Regolamento.

Con apposita Delibera di Giunta Comunale, vengono definite:

- la forma semplificata delle schede
- i pesi del sistema di valutazione adottato
- la soglia dei requisiti incentivati

mentre la definizione della tipologia ( fisica e/o economica ) ed entità degli incentivi è di competenza del Consiglio Comunale .

## **Art. 8**

### **VERIFICHE SULLE OPERE**

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici, tranne che per quegli elementi che, ad opere concluse, risulterebbero occulti.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.

Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

Le verifiche sugli interventi che hanno determinato l'accesso agli incentivi sono disposte dai Comuni, singoli o associati, attraverso i propri uffici o ricorrendo a tecnici esterni appositamente

nominati per il controllo e monitoraggio. Tali tecnici, a regime, dovranno comunque essere abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui sopra rende difformi le opere realizzate, determinando l'applicabilità delle sanzioni di cui al successivo art. 10.

## Art. 9

### LA QUANTIFICAZIONE DEGLI INCENTIVI

Il presente regolamento definisce e individua i criteri per la determinazione degli incentivi concedibili, applicando un criterio premiante che consente l'ottenimento di incentivi sui parametri edilizi e/o di sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione secondaria per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.

Tali incentivi possono essere anche cumulabili.

#### a) PIANI ATTUATIVI, PMAA, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Punteggio conseguito	Sconto urbanizzazione secondaria	Incrementi volumetrici e/o di superficie lorda di pavimento ( SLP )	
		Premio volumetrico e/o della superficie utile lorda (SUL)	
x	≥....%	≥....%	
x			
x		x	
x			

#### b) INTERVENTI SU ORGANISMI EDILIZI ESISTENTI

Punteggio conseguito	Sconto urbanizzazione secondaria	Incrementi volumetrici e/o di superficie lorda di pavimento ( SLP )	
		Premio volumetrico e/o della superficie utile lorda (SUL)	
x	≥.... %	≥....%	
x			
x		x	
x			

## **Art. 10**

### **SANZIONI**

Per le opere realizzate in difformità al titolo abilitante accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le seguenti sanzioni:

- le sanzioni di cui al Titolo VIII Capo I art. 128 della L.R.1/05 per gli incentivi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- le sanzioni di cui al Titolo VIII Capo I della L.R.1/05 per gli incentivi relativi ai parametri urbanistici.

## **Art. 11**

### **DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**

In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici:

- Verande e serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il x per cento. Il volume delle serre non può superare il x % del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente prevista la schermatura delle serre all'irraggiamento solare, l'ampia apertura delle stesse, etc.; le aperture delle serre e verande rientrano nel computo dei rapporti aeroilluminanti; in assenza di ulteriori aperture nei locali è consentita l'immissione di aria unicamente attraverso serre e verande apribili almeno per 1/8 della superficie in pianta complessiva (locale + serra); nel calcolo del fattore medio di luce diurna le superfici apribili delle serre e verande sono considerate chiuse; nel calcolo dell'isolamento acustico di facciata le stesse sono considerate chiuse solo in assenza di elementi di chiusura di separazione tra spazi riscaldati e serre/verande;
- Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del x per cento della superficie coperta dell'edificio;
- I vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili;

- i locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- le gronde e gli aggetti laterali di falda, i portici coperti o scoperti e le pensiline in aggetto progettati ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare, come pure i diaframmi forati di facciata, i brise soleil comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento e/o il raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti.

Sono altresì oggetto di deroga negli interventi di riqualificazione energetica anche:

- le distanze minime e le altezze massime previste dai regolamenti urbanistici (deroga relativa agli ingombri tecnici delle strutture aggiunte e alla diminuzione delle distanze derivante o dall'aumento degli ingombri degli spessori per materiali coibenti, ecc.) ;
- Le distanze minime tra pareti finestrate qualora l'extra spessore delle murature perimetrali si configuri come elemento sacrificale di protezione delle murature stesse e sia stato previsto e progettato un adeguato sistema per effettuare gli interventi di sostituzione.

Pertanto sono esclusi dai computi urbanistici i seguenti extra spessori necessari al risparmio dell'energia di riscaldamento invernale e/o di raffrescamento estivo:

- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito;
- L'extra spessore (cioè la parte eccedente i 25 cm di spessore complessivo) dei solai interpiano, semprechè detto spessore comprenda anche l'isolamento termico e/o acustico (contro i rumori da calpestio);
- l'incremento di spessore (cioè la parte eccedente i 25 cm di spessore complessivo) non strutturale dei solai di copertura, delle terrazze e dei giardini pensili, finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche;
- Per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici integrati nelle coperture inclinate degli edifici è consentita una pendenza tale da ottenere la massima resa dei pannelli solari. La pendenza ottimale individuata dovrà essere supportata da appositi calcoli da allegare nella relazione tecnica prevista ai sensi della legislazione vigente. In linea di massima la pendenza massima consentita, fatte salve altre prescrizioni di carattere conservativo

storico e/o ambientale, è pari alla latitudine del luogo (utilizzo per produzione d'acqua calda sanitaria esteso a tutto l'anno);

- Sono considerate a tutti gli effetti "superfici assorbenti" (sia ai fini urbanistici-edilizi sia ai fini della "sostenibilità ambientale") le superfici rese idonee al recupero dell'acqua meteorica, comprese terrazze di copertura a ciò predisposte ed " i giardini pensili ", superfici queste che andranno ad aggiungersi, quali superfici scoperte, alle porzioni di terreno rimaste al naturale.

## **Art. 12**

### **Norme Transitorie**

Entro 90 giorni dalla entrata in vigore delle presenti norme, verranno emesse le Delibere di Giunta di cui all'art. 7 del presente Regolamento, in relazione alle schede semplificate, i pesi e le soglie dei requisiti..

Entro i successivi 90 giorni, verranno emesse le Delibere di Consiglio di cui all'art. 7 del presente Regolamento, in relazione alla tipologia ed entità degli incentivi fisici ed economici.

Entro 30 giorni dalla esecutività di tale deliberazione, le norme del presente Regolamento entreranno in vigore.

*Sono da subito vigenti le norme relative la realizzazione di tutti quegli interventi che non necessitano di definizione degli incentivi e cioè :*

- *quelli relativi i requisiti minimi obbligatori di cui all'art. 5 delle Norme in esame, per le nuove costruzioni;*
- *quelli relativi ad interventi oltre i requisiti minimi obbligatori di cui all'art. 5 delle Norme in esame, per le nuove costruzioni e le opere sull'esistente soggette ad incentivi, nel caso in cui i soggetti privati rinunciassero a tali incentivi;*

*e quelle attuative direttamente collegate di cui agli art. n. 4 " Progettazione " e n. 6 "Procedimento".*

*(testo aggiornato a Del.C.C. n.19/2010)*