



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

*Provincia di Pisa*

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
Art. 64 L.R. 3 gennaio 2005, n. 1

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12/03/2009

*(Pubblicato all'Albo Pretorio in data 25/03/2009, in vigore dal 04/04/2009)*

Variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 30/10/2009

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **Progettista incaricato**

*Antonino Bova*

## **Responsabile del Procedimento**

*Nicola Gagliardi*

## **Collaborazione**

*Katia Banti*

*Serena Bonsignori*

*Raffaella Ciabatti*

*Luisetta Giglioli*

*Elena Guidi*

*Stefano Lotti*

## **Sindaco**

*Alessandra Vivaldi*

## **Assessore all'Urbanistica**

*Claudio Sassetti*

## **Segretario Comunale**

*Fabrizio Petruzzi*

## Indice generale

PREMESSA - LINEE GUIDA PER LA QUALITA' DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	5
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Art. 1 Natura e finalità del Regolamento Edilizio.....	9
Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio.....	9
Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio.....	9
Art. 4 Rapporti con il Regolamento Urbanistico e con altri regolamenti comunali.....	9
TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI EDILIZI.....	9
Art. 5 Titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie.....	9
Art. 6 Interventi soggetti a permesso di costruire.....	10
Art. 7 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA).....	10
Art. 8 Interventi soggetti ad autorizzazione.....	14
Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.....	14
Art. 10 Attività edilizia libera.....	14
Art. 11 Attività edilizia della pubblica amministrazione.....	15
TITOLO III TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	15
Art. 12 Oggetto della tutela.....	15
Art. 13 Autorizzazione paesaggistica e ambientale.....	16
Art. 14 Autorizzazione vincolo idrogeologico e forestale.....	16
TITOLO IV IL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	16
Art. 15 Procedimento relativo al permesso di costruire.....	16
Art. 16 Esame della denuncia di inizio attività.....	18
Art. 17 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune.....	18
Art. 18 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	19
TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO.....	19
Art. 19 Commissione Edilizia (C.E.).....	19
Art. 20 Compiti della Commissione Edilizia.....	20
Art. 21 Interventi da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.....	20
Art. 22 Commissione comunale per il paesaggio.....	21
Art. 23 Interventi soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.....	21
Art. 24 Procedure per le riunioni della Commissione Edilizia e della Commissione comunale per il paesaggio.....	21
TITOLO VI RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI.....	22
Art. 25 Contenuto dell'atto di permesso di costruire.....	22
Art. 26 Validità, decadenza e proroghe del titolo abilitativo.....	22
Art. 27 False attestazioni e dichiarazioni non veritiere del professionista.....	22
Art. 28 Trasferimento della titolarità del permesso di costruire e della D.I.A.....	23
Art. 29 Progettista, direttore dei lavori e costruttore.....	23
Art. 30 Contributo relativo ai permessi di costruire.....	23
Art. 31 Contributo relativo alle denunce di inizio dell'attività.....	24
TITOLO VII PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	24
Art. 32 Definizione edilizie e urbanistiche. Rinvio.....	24
Art. 33 Capacità edificatoria delle aree.....	24
Art. 34 Tolleranze dimensionali.....	24
TITOLO VIII ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI.....	25
Art. 35 Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere.....	25
Art. 36 Esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo.....	25
Art. 37 Organizzazione del cantiere.....	25
Art. 38 Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico.....	26
Art. 39 Visite di controllo.....	26
Art. 40 Comunicazione di inizio lavori.....	26
Art. 41 Varianti in corso d'opera.....	26
Art. 42 Ultimazione lavori.....	27
Art. 43 Opere soggette ad attestazione di abitabilità o agibilità.....	28
Art. 44 Sanzioni per la violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio.....	28
TITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE.....	28
Art. 45 Entrata in vigore e norme transitorie.....	28
ALLEGATI.....	29
ALLEGATO 1 - DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI.....	30
ALLEGATO 2 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI URBANISTICI DI TUTELA.....	45

ALLEGATO 3 - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE in attuazione della L.R. 47/1991.....	57
ALLEGATO 4 - DISCIPLINA DELL'ORGANIZZAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	65
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, PER LA PRESENTAZIONE DELLE D.I.A. E PER I PIANI ATTUATIVI.....	69
ALLEGATO 6 - MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE.....	92

**ALLEGATO α** – Articoli del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 293 del 23/06/1992 e successive modificazioni, non abrogati dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12/03/2009 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio

## **PREMESSA - LINEE GUIDA PER LA QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **Principi generali sulla qualità degli insediamenti e dell'architettura**

1. La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, la tutela del paesaggio, dell'ambiente e delle bellezze naturali, la sicurezza delle costruzioni e dei loro abitanti, partecipano ad innalzare il livello della qualità della vita.

2. L'architettura è elemento fondamentale della storia e della cultura del nostro paese; essa rappresenta una delle forme di espressione artistica essenziale nella vita quotidiana dei cittadini, costituisce il patrimonio di domani ed è parte integrante dell'ambiente urbano e dell'ambiente rurale.

2. Un'architettura di qualità migliora il rapporto dei cittadini con il loro ambiente e può contribuire efficacemente alla coesione sociale, alla creazione di posti di lavoro, alla promozione del turismo culturale, allo sviluppo economico più in generale.

3. L'architettura e l'urbanistica sono prestazioni intellettuali, culturali, artistiche, professionali. Esse rappresentano, pertanto, un servizio al contempo culturale ed economico.

4. Sulla base di questi principi ogni attore, ciascuno per il proprio ruolo e per la propria competenza, è consapevole che dalla sua azione può derivare un innalzamento del livello complessivo della qualità urbana.

5. I tecnici che assumono la responsabilità di progettista di interventi edilizi e urbanistici privati o pubblici, soggetti o meno a parere della Commissione Edilizia e della Commissione comunale per il paesaggio, devono fare riferimento ai principi e ai requisiti di qualità indicati nelle presenti Linee Guida.

6. La Commissione Edilizia e la Commissione comunale per il paesaggio, di cui agli articoli 30 e 33 del presente Regolamento, nell'ambito della propria attività valutativa sulla qualità dei progetti presentati, fanno esplicito riferimento ai principi e ai requisiti di qualità indicati nelle presenti Linee Guida.

### **Requisiti di qualità dell'ambiente urbano e di quello naturalistico**

1. Le presenti disposizioni devono essere utilizzate, nell'ambito della strumentazione urbanistica e ambientale del territorio, per conseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e di quello di nuova edificazione nella salvaguardia del contesto naturalistico, attraverso coerenti azioni di tutela dei valori storico-artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità dell'edilizia, della salvaguardia delle risorse ambientali, del perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell'ecosistema.

### **Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano**

1. Gli interventi connessi a nuove urbanizzazioni, ad opere di riqualificazione e recupero urbano, di ristrutturazione urbanistica, soggetti a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, devono essere progettati e realizzati secondo criteri improntati a una visione di sistema e di integrazione con le preesistenze di contesto, in modo che l'intera area, formata sia da quella interessata direttamente dall'intervento che da quella d'influenza del contesto urbano o territoriale, consegua una nuova o rinnovata qualità urbana, dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale e di relazioni.

2. I suddetti interventi, pertanto, devono essere impostati, nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico, non secondo logiche interne connesse alla sole esigenze funzionali degli interventi, ma secondo le ricadute che essi possono produrre, in rapporto alla natura e alla dimensione degli stessi, sul contesto urbano interessato.

3. Per contesto urbano degli interventi da considerare si intende l'insieme dei volumi e degli spazi privati e pubblici che, per stratificazione temporale, caratteristiche formali e tipologiche, destinazioni d'uso ed attività prevalenti, per integrazione delle funzioni urbane e dei rapporti di relazioni materiali e immateriali, presentano caratteri di organicità e di omogeneità.

4. Per qualità urbanistico-edilizia degli interventi si intende l'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni, il livello di integrazione tra residenze, attrezzature e servizi, le urbanizzazioni graduate in modo che risultino ben dotate e funzionalmente ripartite le funzioni della mobilità veicolare e pedonale oltre a quella dei parcheggi, l'organizzazione a sistema delle attrezzature del verde e del tempo libero, la presenza di luoghi centrali per armonici rapporti di relazioni sociali, l'integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto, la valorizzazione delle emergenze architettoniche e delle singolarità ambientali.

5. Risulta fondamentale, nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico-edilizia, l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico, con particolare riferimento:

- alla cura da osservare nella sistemazione superficiale delle aree di distacco dei manufatti rispetto alle sedi stradali e agli spazi pubblici, destinabili a parcheggi privati, a verde o spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;

- agli effetti prospettici e cromatici che gli interventi edilizi producono sui fronti edificati prospicienti spazi pubblici e di interesse pubblico;

- alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;

- alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, delle coperture e degli elementi di finitura delle costruzioni;

6. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli adempimenti previsti al precedente comma 4 riguardano sia l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi che la configurazione delle opere infrastrutturali, da operare, comunque, in modo da rifunzionalizzare organicamente la nuova trama urbana senza alterarne le preesistenze significative, relativamente ai valori architettonici e ambientali, all'organizzazione planovolumetrica e urbanizzativa del contesto interessato dagli stessi interventi.

7. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è necessario avere cura di ripristinare gli allineamenti delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, di attenersi alle tipologie edilizie significative del contesto urbano di appartenenza, di uniformare o migliorare le caratteristiche formali dei fronti stradali interessati, anche sotto il profilo altimetrico e l'uso dei materiali per i paramenti a vista.

8. Gli interventi di recupero e riqualificazione, riguardanti complessi edilizi, progetti urbani, ricadenti o meno in aree o zone di recupero, ma ubicati in centri storici o in aree di particolare pregio paesaggistico-ambientale, come individuati e disciplinati dal R.U., devono progettati avendo come priorità la salvaguardia, la conservazione o il ripristino delle caratteristiche tipologiche, costruttive, morfologiche e architettoniche dei fabbricati e dei complessi edificati esistenti, nel rispetto della specifica valenza ambientale del contesto urbano di appartenenza.

9. Per questi ultimi interventi, la qualità morfologica dell'edificato urbano, i sistemi costruttivi e le caratteristiche dei materiali hanno rilevanza di qualità ambientale.

### **Requisiti di qualità architettonica**

1. Per qualità architettonica di opere di nuova edilizia o di ricostruzioni e di manufatti costruiti in generale, si intendono le caratteristiche formali e distributive, la particolare articolazione tra spazi pieni e vuoti, gli effetti prospettici e visivi dei paramenti esterni, la sapiente composizione dei sistemi e dei particolari costruttivi prescelti, il corretto inserimento nell'ambiente urbano e naturalistico di contesto.

2. Per gli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di edilizia esistente, la qualità architettonica consiste nel recupero formale, strutturale, costruttivo e distributivo delle caratteristiche originarie dei manufatti che, ancorché rifunzionalizzati, debbono conservare al meglio i caratteri e l'impianto edilizio tipici dell'epoca di costruzione, mentre per gli interventi su beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche, la loro qualità si identifica nell'utilizzo delle più idonee tecniche del recupero o restauro.

3. Ai fini della verifica della qualità architettonica dei manufatti oggetto di interventi edilizi, gli elementi più significativi da considerare nei progetti allegati alle istanze dei permessi di costruire, sono le viste prospettiche dei manufatti nel contesto dell'ambiente urbano o naturalistico di riferimento, le facciate, le coperture, la sistemazione degli spazi interni, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, le opere e i materiali di finitura, il posizionamento degli impianti esterni e dei volumi tecnici e quant'altro necessario per la più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

4. Le viste prospettiche dei manufatti, elaborate con qualsiasi tecnica grafica tradizionale o computerizzata, devono essere sufficientemente rappresentative dell'inquadramento spaziale delle opere nel contesto urbano adiacente, per la verifica di compatibilità con i tessuti edilizi e con l'ambiente esistente al contorno dei manufatti da realizzare.

5. Le facciate degli edifici, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti con riflessi sulla più complessiva qualità dell'ambiente urbano, devono essere curate in modo particolare ai fini degli aspetti architettonici, che, attraverso la sensibilità e l'autonomia culturale e professionale del progettista, andranno definiti in modo da elaborare liberamente soluzioni progettuali, interpretando al meglio e in modo sostanziale le qualità morfologiche dei luoghi dell'intervento, rifuggendo dal metodo banalizzante di riprodurre con criteri ripetitivi le caratteristiche delle stesse. Ciò vale per la configurazione dei paramenti esterni, per la dislocazione di finestre, balconi, rientranze e aggetti, per il numero di piani, per eventuali elementi decorativi e particolari costruttivi, per gli elementi e i materiali di finitura a vista e per i colori che si vanno a prevedere.

### **Requisiti di qualità edilizia**

1. Per qualità edilizia si intende la razionale e funzionale composizione e organizzazione dei volumi, degli spazi, delle superfici e degli impianti di un'opera edilizia, che consenta l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività cui esso è destinato, in condizioni di sicurezza, d'igiene e di comfort, con ogni possibile minimizzazione dei consumi di energia e dei fattori inquinanti, al fine di realizzare un organismo compiuto per un elevato soddisfacimento delle esigenze materiali e immateriali dell'uomo.

2. A tale criterio di qualità edilizia devono essere improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad abitazioni, che quelle per usi direzionali, produttivi e per i servizi comuni in generale.

3. Per la nuova edilizia, benché dal punto di vista morfologico e compositivo sia di libera progettazione, devono essere salvaguardate le regole della buona architettura e il sapiente inserimento planivolumetrico nell'ambiente urbano costruito o da costruire, sia per edifici isolati che per complessi edilizi, per i quali deve essere assicurata, altresì, un'organizzazione spaziale con caratteri di organicità e di integrazione plurifunzionale.

4. Le prescrizioni di cui al precedente art. 3, commi 3, 4, 5 e 6 delle presenti Linee Guida si applicano per la nuova edilizia e per gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

### **Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale**

1. Per l'edilizia non residenziale, quale quella per attività commerciali, direzionali, artigianali, produttive e miste, la distribuzione delle superfici e dei volumi utili, l'altezza dei corpi di fabbrica, consentiti dal Regolamento Urbanistico, l'altezza degli ambienti interni, le aperture per l'accesso, l'aerazione e l'illuminazione devono essere proporzionate in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività e comunque per valori parametrici non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale.

2. Le caratteristiche morfologiche e costruttive degli edifici a destinazione non residenziale devono avere una loro visibilità specifica rispetto a quelli destinati a residenza che, nel caso di ristrutturazione e riconversione d'uso di manufatti edilizi preesistenti, devono armonizzarsi con le tipologie costruttive del contesto urbano d'appartenenza.

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Natura e finalità del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 e dell'art. 7/4 della L.R. 3.01.2005, n. 1, nell'esercizio della autonomia normativa di cui all'art. 117/6 Cost.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e l'igiene cittadina, lo sviluppo sostenibile dell'attività edilizia.

### **Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento, in coerenza agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. Toscana n. 1/2005, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, indica gli interventi sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia e regola lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.
2. Sono oggetto del presente Regolamento Edilizio anche le ulteriori funzioni amministrative di carattere locale che abbiano attinenza con l'attività edilizia in genere, con il decoro e l'igiene urbana, con la tutela dei valori ambientali e architettonici e con l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.

### **Art. 3 Contenuto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento contiene disposizioni di carattere obbligatorio, nonché linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia.
2. Il presente Regolamento è costituito dall'articolato e dagli allegati, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del Regolamento stesso.
3. Le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, nessuna esclusa, sono da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

### **Art. 4 Rapporti con il Regolamento Urbanistico e con altri regolamenti comunali**

1. In caso di disposizioni divergenti tra il presente Regolamento Edilizio e il Regolamento Urbanistico comunale, prevale sempre quest'ultimo anche se approvato anteriormente al primo.
2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente Regolamento Edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.

## **TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI EDILIZI**

### **Art. 5 Titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie**

1. L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui ai successivi articoli 9, 10 e 11, è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi dell'art. 77 della L.R. 1/2005:
  - al rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 6;
  - alla presentazione della denuncia di inizio attività edilizia di cui all'art. 7;

- al rilascio di autorizzazione di cui all'art. 8.

### **Art. 6 Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Ferma restando la disciplina dettata dall'art. 78 della L.R. n. 1/2005, di cui il presente articolo costituisce integrazione e precisazione, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio e che pertanto sono soggetti a permesso di costruire, sono:
  - a) interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive e che non rientrano nella classificazione degli interventi di cui al successivo articolo 7, comma 1, lett. a);
  - b) 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, eccezionali e non ripetitive; a tal riguardo risultano irrilevanti i materiali utilizzati e le modalità di ancoraggio al suolo;
  - c) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
  - d) realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e) 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; a tal fine si intende trasformazione permanente del suolo anche la realizzazione di opere nel territorio extraurbano quali massicciate, impermeabilizzazioni e similari che modificano di fatto l'originario uso del suolo e non ne consentono l'utilizzo ai fini agricoli;
  - f) 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; sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica anche gli interventi sugli edifici esistenti che comportino aumento del carico urbanistico con contestuale realizzazione o adeguamento della dotazione degli standard urbanistici, secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico;
  - g) addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo art. 7;
  - h) interventi di sostituzione edilizia, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati, anche non comportanti aumenti di volume, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza la necessità di alcun intervento sulle opere di urbanizzazione che modifichi la superficie fondiaria o che comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico; in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, rientrano negli interventi di sostituzione edilizia la ricostruzione di edifici crollati o diruti parzialmente o totalmente, purché in maniera conforme all'originale e purché ne venga dimostrata la loro legittimità e consistenza planivolumetrica mediante adeguata documentazione.
2. In relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, gli interventi soggetti a permesso di costruire devono prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione dell'intervento progettato.

### **Art. 7 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Ferma restando la disciplina dettata dall'art. 79 della L.R. n. 1/2005, di cui il presente articolo costituisce integrazione e precisazione, sono soggetti a denuncia di inizio attività (DIA), in

conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente Regolamento Edilizio, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in quanto non incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) interventi di nuova edificazione cui all'art. 6, comma 1, lett. a), qualora siano specificamente disciplinati dal Regolamento Urbanistico comunale, dai piani complessi d'intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata con delibera del Consiglio Comunale in sede di approvazione di tali atti previo parere della Commissione Edilizia;
  - b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie ovvero anche in assenza di opere nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui alla L.R. 39/1994 e all'art. 58 L.R. 1/2005, qualora approvato dall'Amministrazione comunale; in particolare si ha mutamento della destinazione d'uso quando, mediante realizzazione di opere edilizie, è variata l'attuale utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre mq. 30, anche con più interventi successivi;
  - d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
  - e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso; a tal riguardo non sono consentite opere quali realizzazione di piazzali, riporti di terreno ed altri interventi similari;
  - f) l'installazione dei seguenti impianti per la produzione di energia elettrica:
    - f.1) da fonte solare fotovoltaica, di potenza nominale fino a complessivi 20 kW compresi;
    - f.2) da fonte eolica, di potenza nominale inferiore a 60 kW;
    - f.3) da fonte idraulica, di potenza nominale inferiore a 100 kW;
    - f.4) da biomasse, di potenza nominale inferiore a 200 kW;
    - f.5) da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas, di potenza nominale inferiore a 250 kW;
  - g) l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda per uso igienico-sanitario, con integrazione architettonica o parzialmente integrati agli edifici ovvero con moduli ubicati al suolo;
  - h) l'installazione di antenne e parabole sulle coperture di edifici;
  - i) l'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica;
  - j) ogni altro tipo d'intervento che non comporti trasformazione urbanistica ed edilizia e dunque non sia soggetta a permesso di costruire; rientrano in questa tipologia di interventi le recinzioni con fondazioni continue, i muri di cinta, le opere pertinenziali non comprese tra gli interventi di ristrutturazione edilizia.
2. Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
- a) manutenzione ordinaria, recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili relativamente ai materiali e alle modalità di esecuzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici stessi.
  - b) manutenzione straordinaria, consistente in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, con particolare riguardo per gli immobili di valore storico-architettonico-ambientale e a quelli

assoggettati dal Regolamento Urbanistico ad interventi conservativi; sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- accorpamento di unità immobiliari che non ne modificano i caratteri distributivi e funzionali (non ha rilevanza l'aumento di superficie derivante dalla demolizione di pareti);
  - gli interventi di consolidamento strutturale di elevazione e fondazione;
  - inserimento di scannafossi e vespai;
  - abbattimento di barriere architettoniche anche mediante alterazione della sagoma dell'edificio;
  - modifiche alla distribuzione interna delle unità immobiliari limitatamente all'adeguamento delle stesse alle norme igienico-sanitarie e alla sicurezza degli impianti;
- c) restauro; in particolare l'intervento di restauro consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare i caratteri architettonici dell'edificio, determinati dagli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti, strutturali e costruttivi (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera), consentendone una destinazione d'uso compatibile e recuperandone la funzionalità, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte nei termini di cui sopra; negli interventi di restauro devono essere eliminate le parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità architettonica; tali interventi comprendono:
- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, modifica delle superfici mediante trasformazione di superficie utile in superficie accessoria, o viceversa, inserimento di superfici accessorie e modifica del numero delle unità immobiliari;
- d) risanamento conservativo; in particolare l'intervento di risanamento conservativo consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della fruibilità degli edifici con il ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali; negli interventi di risanamento conservativo possono essere modificate le superfici, mediante trasformazione di superficie utile in superficie accessoria, o viceversa, inserite superfici accessorie, e modificato il numero delle unità immobiliari, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- e) ristrutturazione edilizia; tali interventi sugli edifici esistenti consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente; essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; inoltre tali interventi comprendono altresì:
1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, o con materiali analoghi prescritti dal presente Regolamento, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, ovvero la stessa articolazione della sagoma nei vari fronti edilizi, lo stesso volume urbanistico e la stessa superficie lorda, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie a conformare gli edifici alla normativa antisismica e sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni;
  2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; è consentito l'accorpamento di tali volumi sia per realizzare una struttura autonoma con mantenimento della destinazione accessoria, sia in accorpamento all'edificio principale con modifica, pertanto, della volumetria, della sagoma, dei prospetti e delle superfici

dell'edificio principale stesso, ma senza aumento del numero delle unità immobiliari; è consentito l'uso di materiali diversi da quelli originari in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale;

3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, fino ad un massimo del 20% della superficie lorda dell'edificio principale; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, qualora costituito da locale abitato, al fine di renderlo abitabile; la possibilità di realizzazione di servizi igienici è limitata ad uno per ogni unità immobiliare, quando la stessa ne risulti sprovvista ovvero con dimensioni insufficienti alla dotazione minima dei sanitari previsti dal D.M. 5.07.1975, in ogni caso delle dimensioni massime di mq. 6,00; la necessità di realizzazione di volumi tecnici deve essere dimostrata in relazione ad adempimenti di legge e all'impossibilità del loro inglobamento nella struttura esistente; la realizzazione di autorimesse interrato o fuori terra di pertinenza di edifici residenziali deve essere commisurata a 1mq/10mc di volume esistente tenendo conto delle superfici già destinate a tale funzione; il rialzamento del sottotetto di edificio residenziale è ammesso, salvo diverse disposizioni di tutela architettonica e ambientale, fino ad un'altezza massima interna di m. 1,00 e comunque non oltre l'altezza massima consentita per ciascuna zona dal Regolamento Urbanistico; in ogni caso, tutte le addizioni volumetriche, salvo i rialzamenti del sottotetto, devono rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e da altri edifici stabilite dal R.U.;
  - f) superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità; devono essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà e da pareti finestrate;
  - g) varianti in corso d'opera a denunce di inizio dell'attività e a permessi di costruire quando gli interventi sono riconducibili ad opere di completamento edilizio.
3. Tutte le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, in particolare, nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui:
    - alla Parte II e III del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) come modificato dal D.Lgs. 63/2008;
    - alla Legge 06.12.1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e successive modificazioni;
    - alle prescrizioni del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato, ai sensi della Legge 18.05.1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo), con D.P.C.M. 06.05.2006.
  4. Sono subordinati al preventivo rilascio dell'atto di assenso ai sensi dell'art. 79, comma 4, lett. d) della L.R. 1/2005, emanato dal Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio, le opere e gli interventi di cui al presente articolo riguardanti immobili posti all'interno dei centri classificati di interesse storico dal Regolamento Urbanistico comunale ovvero anche esterni ad essi purché siano stati giudicati, dallo stesso Regolamento Urbanistico, meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico.
  5. L'atto di assenso di cui al comma 4 del presente articolo attesta la conformità dell'intervento alla disciplina di tutela prevista dagli strumenti urbanistici, dagli atti di governo del territorio comunale e dal presente Regolamento, nonché l'idoneità dell'intervento medesimo alla conservazione dei caratteri storici, culturali, architettonici ed estetici tutelati.
  6. In relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, gli interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività devono prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione dell'intervento progettato.

### **Art. 8 Interventi soggetti ad autorizzazione**

1. Sono soggetti ad autorizzazione, in conformità alle disposizioni degli specifici regolamenti comunali, i seguenti interventi:
  - a) installazione di insegne ed altre tipologie di impianti pubblicitari (Regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni);
  - b) abbattimento di alberature (Regolamento del verde).
2. Per la documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione comunale, la procedura istruttoria e il sistema delle sanzioni, si rimanda agli specifici regolamenti comunali.
- 3) in applicazione dell'articolo 4 delle Norme tecniche di attuazione della variante al piano strutturale, adottata con Del. C.C. n. 57 del 29/07/2009, è consentita la proroga delle autorizzazioni temporanee inerenti i manufatti precari per lo svolgimento di attività di agricoltura amatoriale, se già rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

### **Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza**

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 D.Lgs. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza in quanto dirette alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità o del patrimonio pubblico e privato e la mancata presentazione della domanda del permesso di costruire o della denuncia sia dovuta a improcrastinabili cause di forza maggiore.
2. In tal caso entro 24 ore dall'inizio dei lavori deve essere data comunicazione al Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio della descrizione degli interventi e del nominativo del proprietario dell'immobile, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento.
3. Entro 15 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.
4. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, a firma del tecnico incaricato e abilitato professionalmente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.

### **Art. 10 Attività edilizia libera**

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titoli abilitativi, previa comunicazione scritta presentata all'Ufficio Edilizia Privata almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, salvo i casi espressamente previsti all'art. 7, comma 2, lett. a) del presente Regolamento;
  - b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori dalle ipotesi di cui all'art. 7, comma 2, lett. b) del presente Regolamento;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) opere di installazione di cantiere edile preordinato alla successiva edificazione, compreso collocazione di manufatti precari, basi per attrezzature e materiali, recinzioni provvisorie;
  - e) mutamento funzionale della destinazione d'uso di un immobile senza esecuzione di opere edilizie, in assenza ovvero al di fuori degli ambiti territoriali individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui alla L.R. 39/1994 e all'art. 58 L.R. 1/2005.
  - f) altri interventi non assoggettati a titolo abilitativo in forza di specifiche disposizioni.

2. Non è soggetta ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli:
- a) l'installazione di impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;
  - b) elementi di arredo urbano a carattere temporaneo.

### **Art. 11 Attività edilizia della pubblica amministrazione**

1. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi possono essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, ecc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni sono determinate a giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale, sentita la proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi possono essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.
2. Non si applicano le disposizioni del presente Titolo del Regolamento per:
  - a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche quando l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 7, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni (accordi di programma, accordi di pianificazione, ecc.);
  - b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni dello Stato e comunque ricadenti su aree del demanio statale e per le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ai sensi del D.P.R. 383/1994 e dell'art. 7, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativo al regolamento inerente il procedimento di localizzazione delle opere di interesse statale, emanato ai sensi della Legge 537/1993;
  - c) opere pubbliche del Comune, approvate dai competenti organi di governo o organi di gestione dell'Ente, in relazione alle rispettive competenze, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi delle vigenti norme sui lavori pubblici; in tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) e relativi regolamenti di attuazione, ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si deve dare atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'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 paesaggistiche. Per tali progetti è richiesto il parere della Commissione Comunale per il paesaggio nelle materie di propria competenza, ai sensi dell'art. 22 del presente Regolamento.

## **TITOLO III TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

### **Art. 12 Oggetto della tutela**

1. Ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 63/2008, negli ambiti territoriali assoggettati al vincolo paesaggistico e ambientale sono vietate le modificazioni dello

stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, senza l'autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo decreto.

2. Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici tutte le attività e gli interventi edilizi che possano recare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di tutela. Non sono considerati tali:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) gli interventi conservativi e le opere pertinenziali, realizzati con modalità e tecniche tradizionali tipiche dei luoghi;
  - c) gli adeguamenti tecnici necessari a rendere eseguibili le opere già autorizzate;
  - d) interventi per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, senza alterazione dell'assetto idrogeologico del territorio;
  - e) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e conservazione di boschi, purché previsti e autorizzati in base alla normativa in materia.

### **Art. 13 Autorizzazione paesaggistica e ambientale**

1. L'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali, di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, modificata dal D.Lgs. 63/2008, è rilasciata dal Comune previo parere della Commissione comunale per il paesaggio di cui all'art. 22 del presente Regolamento e acquisito il parere vincolante di compatibilità del Soprintendente.
2. Per gli aspetti procedurali si rinvia alle disposizioni dell'art. 146 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008.
3. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
4. L'autorizzazione paesaggistica è valida per un periodo di 5 anni, decorso il quale l'esecuzione dei lavori progettati ed eventualmente non eseguiti deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.
5. Delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate è tenuto uno specifico archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata.

### **Art. 14 Autorizzazione vincolo idrogeologico e forestale**

1. Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale sono disciplinati dalla L.R. 39/2000, come modificata e integrata dalla L.R. 40/2004, dal Regolamento Forestale di cui al D.P.G.R. 8.08.2003, n. 48/R.

## **TITOLO IV IL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

### **Art. 15 Procedimento relativo al permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi ne abbia titolo.
2. Il procedimento amministrativo conseguente la domanda di permesso di costruire deve concludersi, con un provvedimento espresso, entro novanta giorni dalla presentazione della domanda. Dopo la presentazione della domanda è comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
3. La documentazione e gli elaborati progettuali da produrre sono indicati, per ciascun tipo di opera od intervento, negli Allegati del presente Regolamento.

4. Il responsabile del procedimento entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda di permesso di costruire ne verifica la completezza formale e la sua conformità ad ogni altra disposizione normativa. Qualora il responsabile del procedimento, riscontri errori, carenze, anche documentali, o non conformità alle disposizioni normative della domanda di permesso di costruire, ne dà motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare entro 60 giorni le integrazioni e rettifiche necessarie. Passato tale termine, salvo congrua motivazione, la pratica sarà da ritenersi decaduta e quindi archiviata. La suddetta comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data presentazione delle integrazioni richieste. All'interno del procedimento istruttorio, le integrazioni possono essere richieste solo una volta.
  5. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i pareri di competenza comunale, compreso quello della Commissione Edilizia e della Commissione comunale per il paesaggio, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e, di conseguenza, formula una motivata proposta al Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio ai fini dell'emanazione del provvedimento definitivo.
  6. Nel caso di opere o interventi rientranti nel campo di applicazione dell'art. 1 del D.P.R. n. 447/1998, comportanti anche il rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente art. 5, l'Ufficio Edilizia Privata provvederà all'istruttoria della parte edilizia dell'istanza pervenuta, conformemente alle disposizioni del presente Regolamento.
- Detta istruttoria costituisce una fase endoprocedimentale del procedimento unico disciplinato dal D.P.R. n. 447/1998, in relazione al quale il provvedimento rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive comunale è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento richiesto. Del provvedimento unico rilasciato dal SUAP il titolo abilitativo di cui al precedente art. 5, costituisce allegato quale parte integrante.
7. Al procedimento abilitativo non è dato corso e la pratica deve essere archiviata qualora sia riscontrata l'abusività pregressa dell'immobile, totale o parziale, che non sia stato sottoposto a sanatoria, e rispetto al quale l'intervento progettato sia funzionale.
  8. Entro 15 giorni dalla data della proposta formulata dal responsabile del procedimento, il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio, rilascia il permesso di costruire. Dell'avvenuto rilascio ne viene data immediata comunicazione al richiedente mediante raccomandata postale con ricevuta di ritorno ed è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi.
  9. Dalla data di notifica del provvedimento di rilascio del permesso di costruire decorrono i termini di inizio ed ultimazione dei lavori nonché i termini per il pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, qualora dovuti. Il ritardato o omesso versamento del suddetto contributo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. 1/2005.
  10. In caso di determinazione di diniego al rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento comunica al richiedente, ai sensi dell'art. 10bis della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, mediante raccomandata postale con ricevuta di ritorno, la relativa comunicazione contenente le motivazioni invitandolo a presentare entro 10 giorni osservazioni e/o documenti e quant'altro ritenuto utile per l'accoglimento dell'istanza.
  11. Ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 425/1994, il responsabile del procedimento dispone la verifica dell'esistenza dei requisiti richiesti per l'ottenimento del permesso di costruire mediante controlli a campione che riguarderanno almeno il 10% delle richieste di permesso di costruire, di denunce di inizio attività e di attestazioni di abitabilità/agibilità presentate nel corso di un anno solare.
  12. Il responsabile del procedimento dispone la verifica dell'esistenza dei requisiti richiesti per l'ottenimento di titoli abilitativi di cui al precedente art. 5, nonché dei requisiti di abitabilità ed

agibilità delle costruzioni anche mediante controlli a campione che riguarderanno almeno il 10% dei predetti titoli e delle attestazioni di abitabilità/agibilità presentate nel corso di un anno solare.

13. Il procedimento di cui al presente articolo si applica anche per l'istruttoria dei piani attuativi.

#### **Art. 16 Esame della denuncia di inizio attività**

1. Ai fini degli adempimenti richiesti dagli articoli 82, comma 3, e 84, comma 5, della L.R. 1/2005, il Comune procede con le seguenti modalità:
  - entro 15 giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione, la rispondenza formale alle disposizioni del presente Regolamento, la correttezza dei calcoli per la determinazione del contributo dovuto; nel caso si riscontrassero carenze, errori o inesattezze ne dà motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare entro 60 giorni le integrazioni e rettifiche necessarie. Passato tale termine, salvo congrua motivazione, la pratica sarà da ritenersi decaduta e quindi archiviata. La suddetta comunicazione interrompe il procedimento relativo;
  - entro 20 giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento verifica le condizioni di legittimità e di ammissibilità della D.I.A. in base alle attestazioni contenute nella relazione asseverata del progettista abilitato.
2. Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine di 20 giorni, il responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio, su proposta del responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di non dare corso ai lavori. In tal caso gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella presentata secondo le indicazioni comunali.
3. In ogni caso di integrazione documentale il termine di cui all'art. 84/1 della L.R. Toscana n. 1/2005 decorre nuovamente per intero.
4. Qualora l'intervento oggetto della D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici o enti esterni, ove non già precedentemente acquisito, il termine di 20 giorni per l'inizio dei lavori decorre dalla data di comunicazione al Comune dell'avvenuto rilascio del relativo provvedimento favorevole. Nel caso in cui il suddetto provvedimento risultasse negativo la D.I.A. rimane priva di effetti.
5. Qualora nei 20 giorni successivi alla data di presentazione della D.I.A. non sia pervenuta all'interessato alcuna richiesta di integrazione o provvedimento di non dar luogo all'esecuzione dei lavori, e se l'interessato stesso ha effettuato il versamento dei contributi dovuti, tenendo conto di eventuali scomputi approvati, e, nel caso di rateizzazione, avendo presentato le relative garanzie fideiussorie, il medesimo può procedere utilmente all'inizio dei lavori.
4. L'amministrazione comunale procede alla verifica a campione di corrispondenza al vero di quanto asseverato nella relazione del progettista, secondo le modalità indicate nel precedente art. 15.

#### **Art. 17 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune, il Responsabile del procedimento può indire tra esse una Conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi devono essere verbalizzate e sottoscritte dai partecipanti, sostituendo così i pareri o le prescrizioni di competenza di ciascuna delle unità organizzative interessate.

### **Art. 18 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della Settore Assetto ed utilizzazione territorio, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione precedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato.

## **TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

### **Art. 19 Commissione Edilizia (C.E.)**

1. La Commissione Edilizia, di cui all'art. 85 della L.R. 1/2005, è un organo collegiale tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale che esprime pareri obbligatori e non vincolanti su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Salvo quanto previsto dal successivo comma 4 del presente articolo, la Commissione Edilizia è composta da sette membri, come di seguito indicato:
  - a) il responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio, o altro funzionario comunale da quello delegato;
  - b) un architetto, iscritto all'albo professionale;
  - c) un ingegnere, iscritto all'albo professionale;
  - d) un geometra o perito industriale edile, iscritto all'albo professionale;
  - e) un geologo, iscritto all'albo professionale;
  - f) due membri scelti in base ad una specifica esperienza in una delle seguenti materie: restauro e recupero edilizio ed ambientale, pianificazione urbanistica, agronomia, archeologia.
3. Svolge le funzioni di Presidente della Commissione Edilizia il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio o, in sua assenza, il funzionario comunale da quello delegato.
4. La composizione della Commissione Edilizia è integrata, su decisione del Presidente ed in ragione degli argomenti di volta in volta trattati, da uno o più Responsabili di Settore del Comune, che partecipano ai lavori della commissione alla stregua degli altri componenti di cui al precedente comma due.
5. Partecipa altresì ai lavori della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il responsabile dei procedimenti interessati, in qualità di relatore sugli argomenti di volta in volta trattati, svolgendo i compiti di segretario della commissione.
6. I membri di cui ai punti b), c), d), e), f), sono nominati dal Consiglio Comunale, con votazione a scrutinio segreto, fra i soggetti in possesso di specifiche e comprovate competenze tecniche derivanti da adeguata formazione, esperienze e professionalità nelle materie indicate al precedente comma 2.
7. Ai fini della nomina consiliare, il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio emana apposito avviso pubblico per acquisire le richieste di candidatura che devono essere corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti necessari e l'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia.

8. Sulla base delle richieste di candidatura pervenute e previa valutazione degli specifici titoli di esperienza e professionalità dei candidati, il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio propone al Consiglio Comunale per la successiva nomina, un numero di candidati triplo rispetto ai posti da ricoprire, distintamente per ciascuna delle professionalità indicate al precedente comma 2.
9. I membri elettivi della Commissione non possono essere dipendenti del comune di Montopoli in Val d'Arno né membri della Giunta o del Consiglio e non possono svolgere abitualmente attività libero professionale con riferimento al territorio comunale.
10. I membri elettivi della Commissione durano in carica tre anni. Essi possono essere riconfermati per una sola volta.
12. Il membro elettivo della Commissione che cessa dall'incarico, per qualunque causa, prima della naturale scadenza è sostituito con altro nominato secondo le stesse modalità indicate dal presente articolo, il quale dura in carica fino al compimento del periodo di carica del commissario sostituito.
13. I membri elettivi della Commissione decadono dalla carica quando risultano assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

#### **Art. 20 Compiti della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia (C.E.), nei casi previsti al successivo articolo 21, esprime il proprio parere con riferimento:
  - alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale, alla loro qualità funzionale e tecnologica, quale accertamento di conformità del progetto alle prestazioni qualitative richieste dalle normative urbanistico-edilizie;
  - alle problematiche relative all'attività e alla disciplina edilizia ed urbanistica di interesse comunale derivate dall'applicazione di norme del Regolamento Urbanistico o del presente Regolamento Edilizio ovvero evidenziate dal Responsabile del procedimento o da Organi Comunali con adeguate motivazioni.
2. La Commissione Edilizia, nell'ambito della propria attività, svolge altresì una costante azione di monitoraggio e di verifica delle trasformazioni del territorio e degli strumenti del suo governo, assumendo funzione propositiva per l'adeguamento e l'arricchimento degli apparati normativi e degli strumenti cartografici.

#### **Art. 21 Interventi da sottoporre al parere della Commissione Edilizia**

1. Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia (C.E.) i seguenti progetti:
  - permessi di costruire, di cui all'art. 6 del presente Regolamento;
  - piani attuativi di iniziativa pubblica e privata;
  - piani di miglioramento agricolo-ambientale;
  - piani di settore aventi rilevanza urbanistica ed edilizia;
  - Piano Strutturale e sue varianti;
  - Regolamento Urbanistico e sue varianti;
  - Regolamento Edilizio e sue varianti.
  - altri interventi edilizi, con specifica motivazione del Responsabile del Settore III – Assetto ed utilizzazione del Territorio - ove sia richiesto l'accertamento di conformità del progetto alle normative urbanistico-edilizie che dispongono specifici requisiti qualitativi o presentino particolari difficoltà applicative.
2. La C.E. può, inoltre, rilasciare un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento su richiesta di singoli, anteriormente alla presentazione da parte di questi della relativa domanda per

il rilascio del permesso di costruire o del deposito della denuncia di inizio attività, secondo modalità stabilite con determinazione dirigenziale.

3. Non è richiesto il parere della Commissione Edilizia nei procedimenti relativi al rinnovo di permessi di costruire per ultimazione delle opere.

#### **Art. 22 Commissione comunale per il paesaggio**

1. La Commissione comunale per il paesaggio è istituita ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005 e successive modifiche, ed è chiamata alla verifica di compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio.
2. Tale Commissione è composta dalla Commissione Edilizia integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra:
  - a) architetti, agronomi, forestali, naturalisti, geologi, dottori in conservazione dei beni culturali;
  - b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
  - c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.
3. Per i membri di cui al presente articolo valgono i criteri e le procedure di nomina e di decadenza e le incompatibilità previste per la Commissione Edilizia, così come per la durata dell'incarico.

#### **Art. 23 Interventi soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio**

1. Sono sottoposti al parere della Commissione comunale per il paesaggio:
  - i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 modificato dal D.Lgs. 63/2008, quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo;
  - i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui agli articoli 146, 153 e 154 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo;
  - i progetti a sanatoria ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.

#### **Art. 24 Procedure per le riunioni della Commissione Edilizia e della Commissione comunale per il paesaggio**

1. La Commissione Edilizia e la Commissione comunale per il paesaggio sono convocate dal Presidente con frequenza, di norma, mensile. La convocazione scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve indicare l'ordine del giorno degli argomenti da trattare.
2. La Commissione Edilizia e la Commissione comunale per il paesaggio deliberano validamente con la presenza della maggioranza dei suoi componenti. Le deliberazioni sono assunte con la maggioranza semplice dei votanti non considerando fra questi gli eventuali astenuti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. I voti espressi sono riportati nominativamente nel verbale.
3. I commissari hanno l'obbligo di assentarsi dalla seduta in caso di esame di pratiche che li interessino direttamente, anche per motivi professionali, o riguardanti loro parenti o affini fino al terzo grado.
4. Le sedute delle commissioni non sono pubbliche; ad esse possono partecipare, senza diritto di voto, eventuali esperti appositamente invitati; possono inoltre assistere il Sindaco e/o l'Assessore all'Urbanistica.

5. Le commissioni possono ascoltare e/o richiedere chiarimenti ai progettisti delle istanze poste all'esame. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nei relativi verbali.
6. Il verbale della Commissione comunale per il paesaggio è distinto da quello della Commissione Edilizia. Entrambi i verbali devono essere redatti in forma definitiva e devono essere firmati entro la successiva seduta dal presidente, dal segretario verbalizzante e dai commissari presenti alla seduta cui si fa riferimento.
7. Ai commissari che non siano dipendenti del Comune è attribuito un gettone di presenza di importo pari a quello previsto per la partecipazione dei consiglieri comunali alle sedute del consiglio.

## **TITOLO VI RILASCIO E CARATTERISTICHE DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **Art. 25 Contenuto dell'atto di permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - b) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante del medesimo;
  - c) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
  - d) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il permesso ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
  - e) gli estremi degli atti di assenso preordinati al rilascio dell'atto abilitativo;
  - f) il termine per l'inizio dei lavori che, fatte salve le previsioni dell'art. 15/2 del D.P.R. n. 380/20, non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del provvedimento di rilascio, e il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, il quale non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori;
  - g) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, qualora previste;
  - h) le condizioni e le prescrizioni per l'attuazione dell'intervento;
  - i) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione, da corrispondere ai sensi dell'art. 119 della L.R. 1/2005 e le modalità di versamento e la possibilità di rateizzazione secondo quanto indicato dal presente Regolamento;
  - j) le modalità per prestare le garanzie fideiussorie in caso di versamento rateale dei contributi o di pagamento differito in unica soluzione.

### **Art. 26 Validità, decadenza e proroghe del titolo abilitativo**

1. Laddove, da parte del titolare del titolo abilitativo, non vengano rispettati i termini di inizio dei lavori, il titolo abilitativo decade, rimanendo privo di qualunque ulteriore effetto.

### **Art. 27 False attestazioni e dichiarazioni non veritiere del professionista**

1. Ai fini della relazione asseverata, delle dichiarazioni e certificazioni o ogni altra attestazione comunque denominata allegate alla denuncia di inizio attività, i professionisti incaricati assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.
2. Nel caso in cui il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio riscontri la non rispondenza al vero di dichiarazioni, attestazioni, certificazioni, relazioni, elaborati o documenti tecnico-progettuali presentati dal professionista all'Amministrazione Comunale in relazione a

procedimenti disciplinati dal presente Regolamento e siano tali da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 1, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al competente ordine professionale.

#### **Art. 28 Trasferimento della titolarità del permesso di costruire e della D.I.A.**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa in caso di trasferimento dell'immobile o dell'area, in relazione al quale è stato rilasciato o presentato il titolo abilitativo.
2. Ai fini di cui al precedente comma 1, il subentrante deve formulare istanza all'Amministrazione Comunale, precisando le conseguenze del richiesto trasferimento in merito al contenuto obbligatorio del titolo edilizio.

#### **Art. 29 Progettista, direttore dei lavori e costruttore**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.
2. Il titolare del permesso di costruire, congiuntamente alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare all'Ufficio Urbanistica il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori.
3. All'adempimento di cui al precedente comma è tenuto anche il titolare della denuncia di inizio attività, qualora non abbia già provveduto all'atto di presentazione della denuncia stessa.
4. Ogni variazione delle informazioni di cui ai commi precedenti deve essere comunicata all'Amministrazione comunale.
5. Il committente titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto del permesso stesso.
6. Le dimissioni del Direttore dei lavori comportano la sospensione dei lavori sino alla comunicazione all'Amministrazione comunale del nominativo del nuovo Direttore dei lavori.

#### **Art. 30 Contributo relativo ai permessi di costruire**

1. I permessi di costruire sono soggetti al pagamento di un contributo, come definito dall'art. 119/1 della L.R. n. 1/2005.
2. Il contributo di cui al precedente comma 1, se non è versato in unica soluzione all'atto del ritiro del titolo abilitativo, può essere rateizzato in massimo sei rate di pari importo, secondo le seguenti scadenze:
  - la prima rata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo;
  - le rate successive, a scadenza semestrale, decorrenti dalla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo.
3. Il titolare del permesso di costruire può richiedere la rateizzazione di cui al comma precedente, entro e non oltre 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo.
4. In caso di rateizzazione, il titolare del permesso di costruire è obbligato a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata dell'importo garantito nell'ipotesi di mancato rispetto dei termini di pagamento, conformemente al dispositivo del successivo art. 31 bis.
5. Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. 1/2005.

### **Art. 31 Contributo relativo alle denunce di inizio dell'attività**

1. Le denunce di inizio dell'attività sono soggette al pagamento di un contributo, come definito dall'art. 119/2 della L.R. n. 1/2005.
2. Il contributo di cui al precedente comma 1, se non è versato in unica soluzione entro i venti giorni successivi alla presentazione della denuncia, può essere rateizzato in massimo sei rate di pari importo, secondo le seguenti scadenze:
  - la prima rata entro la data di efficacia della denuncia di inizio dell'attività;
  - le rate successive, a scadenza semestrale, decorrenti dalla data di efficacia della denuncia di inizio dell'attività.
3. La volontà di beneficiare della rateizzazione di cui al comma precedente deve essere manifestata dall'interessato contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio dell'attività.
4. In caso di rateizzazione l'interessato è obbligato a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata dell'importo garantito nell'ipotesi di mancato rispetto dei termini di pagamento, conformemente al dispositivo del successivo art. 31 bis.
5. Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 128 della L.R. 1/2005.

### **Art. 31 bis - Requisiti della garanzia fideiussoria di cui all'art. 126, comma 3 della L.R. Toscana n. 1/2005.**

1. La garanzia fideiussoria di cui all'art. 126, comma 3 della L.R. n. 1/2005 prevista dagli articoli 30, comma 4 e 31, comma 4 del presente regolamento dovrà avere le seguenti caratteristiche ed elementi essenziali, tutti previsti nell'atto fideiussorio:
  - a) La garanzia deve avere ad oggetto l'intero importo rateizzato, ferma restando la previsione dell'art. 128, comma 5 della L.R. Toscana n. 1/2005.
  - b) La garanzia dovrà avere efficacia sino al momento della liberazione del titolare del titolo abilitativo all'edificazione dagli obblighi assunti verso il Comune, comprovata da specifica dichiarazione scritta rilasciata dal Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio.
  - c) La garanzia dovrà prevedere, in caso di inadempimento dell'obbligazione principale, il pagamento dell'importo garantito da parte del fideiussore entro trenta giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta del Comune, anche senza il consenso del titolare del titolo abilitativo.
  - d) La garanzia dovrà prevedere la espressa rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione di cui dell'art. 1944 del codice civile.
  - e) La garanzia dovrà prevedere la espressa rinuncia da parte del fideiussore alla proposizione dell'eccezione di cui all'art. 1957 del codice civile.
  - f) La garanzia non potrà essere sottoposta a nessuna condizione che ne pregiudichi la validità, l'operatività o l'efficacia nei confronti del Comune garantito.
2. L'atto fideiussorio di cui al presente articolo dovrà in ogni caso contenere l'espressa accettazione, da parte del fideiussore, delle prescrizioni contenute nel presente articolo.

## **TITOLO VII PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

### **Art. 32 Definizione edilizie e urbanistiche. Rinvio.**

1. La definizione terminologica delle grandezze edilizie ed urbanistiche è stabilita dalle disposizioni del Regolamento Urbanistico.

### **Art. 33 Capacità edificatoria delle aree**

1. La capacità edificatoria di un'area viene determinata tenendo conto della consistenza volumetrica precedentemente oggetto dei titoli abilitativi di cui all'art. 5, anche nel caso che parte di detta area sia stata successivamente oggetto di cessione.

#### **Art. 34 Tolleranze dimensionali**

1. Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
  - $\pm 2\%$  per lunghezze fino a m. 2,00;
  - $\pm 1\%$  per lunghezze oltre a m. 2,00 e fino a m. 6,00;
  - $\pm 0,5\%$  per lunghezze oltre a m. 6,00;
  - $\pm 1\%$  per altezze fino a m. 5,00;
  - $\pm 0,5\%$  per altezze oltre a m. 5,00.

### **TITOLO VIII ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI**

#### **Art. 35 Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere**

1. Ad avvenuto rilascio del titolo edilizio di cui al precedente art. 5, devono essere definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori.
2. Ai fini di cui sopra, può essere richiesto il supporto dell'Ufficio Tecnico comunale.

#### **Art. 36 Esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo**

1. Qualora, in sede di perfezionamento del titolo edilizio di cui al precedente art. 5, sia consentita contestualmente l'esecuzione di opere di urbanizzazione, verranno applicate le procedure di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti) e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 37 Organizzazione del cantiere**

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro introdotto da leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre all'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.
2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.. Inoltre, deve essere provvisto di idonee segnalazioni e accorgimenti tecnici, sia per il periodo diurno che notturno, tali da scongiurare qualunque situazione di rischio o pericolo per l'incolumità delle persone e per la sicurezza della proprietà, pubblica e privata.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, l'altezza di almeno m. 2,00, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo e tali da impedire l'accesso all'area di cantiere da parte di estranei.

4. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione dei cantieri deve essere opportunamente segnalata e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
5. I soggetti tenuti per legge devono provvedere alle suddette incombenze, garantendo la manutenzione e funzionalità del cantiere, nell'osservanza della normativa sulla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.
6. Sul cantiere devono essere indicate, in maniera chiaramente visibile dall'esterno, le seguenti informazioni:
  - estremi del titolo edilizio di cui al precedente art. 5;
  - del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
  - del nominativo del titolare del titolo edilizio;
  - del nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente;
  - del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
  - dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere;
  - del nominativo del responsabile della sicurezza;
  - dei nominativi delle ditte presenti sul cantiere e quant'altro eventualmente indicato da specifiche leggi o normative di riferimento.
7. In cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, la documentazione prescritta dalla normativa vigente

#### **Art. 38 Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Nel caso si renda necessario occupare e/o manomettere suolo o sottosuolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette ad atti autorizzativi o abilitanti, sia nel caso che non sia necessaria alcun atto, verranno applicate le disposizioni del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (C.O.S.A.P.).

#### **Art. 39 Visite di controllo**

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino all'avvenuta attestazione di abitabilità o agibilità, ove dovuta, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale Comunale incaricato, al personale dell'Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.

#### **Art. 40 Comunicazione di inizio lavori**

1. Prima dell'inizio lavori, ai sensi dell'art. 82, comma 8, della L.R. n. 1/2005, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa che realizzerà le opere, salvo che per i lavori eseguiti in proprio, unitamente alla seguente documentazione:
  - documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 82, comma 9 della L.R. 1/2005 e del D.Lgs. 76/2003;
  - attestato di deposito del progetto delle strutture presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (Genio Civile) di Pisa, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 88/1982 e successive modificazioni, nei casi previsti dalla legge;
  - relazione di cui all'art. 28 della Legge 10/1991, nei casi previsti dalla legge.
2. Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata presso l'A.USL la notifica preliminare ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni, nei casi previsti dalla legge.

3. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla attestazione di abitabilità/agibilità.
4. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
5. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.
6. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera autorizzata tale da individuare esattamente le dimensioni in pianta della costruzione ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti, ecc.).
7. Laddove, da parte del titolare del titolo abilitativo, non vengano rispettati i termini di inizio dei lavori, il titolo abilitativo decade, rimanendo privo di qualunque ulteriore effetto.

#### **Art. 41 Varianti in corso d'opera**

1. Durante il periodo di validità dell'atto abilitativo è possibile eseguire varianti in corso d'opera previo nuovo atto abilitativo, salvo quanto appresso disposto.
2. Per le varianti in corso d'opera che rispettino le caratteristiche di cui all'art. 83 comma 12 della L.R.T. 01/05, così come modificato dall'art. 60 della L.R.T. 40/09, non occorre nuovo atto abilitativo.
3. Nelle ipotesi di cui al comma 2 deve essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata. In tal caso, il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 42 del presente Regolamento e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.
4. Sono realizzabili le varianti in corso d'opera a permessi di costruire mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 60 della L.R.T. 40/09, e non comportano la sospensione dei lavori.
5. Le varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non rientrano nella tipologia di cui ai comma 2 e 4, comportano la sospensione dei lavori e necessitano di un nuovo permesso di costruire in variante al permesso originario. In questo caso il termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori decorre nuovamente dalla data di rilascio del permesso di costruire in variante.

#### **Art. 42 Ultimazione lavori**

1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio da parte di professionista abilitato dell'attestazione di abitabilità od agibilità, qualora sia dovuta.
2. Il titolare dell'atto abilitativo, deve sempre segnalare la fine dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 30 giorni dalla data di fine lavori.
3. A tale comunicazione deve essere allegata la seguente documentazione:
  - il certificato di conformità delle opere ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005, ivi compresi eventuali nullaosta e/o documentazioni che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate;
  - il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 276/2003;
  - quando ne ricorrono i presupposti di legge, l'asseverazione della conformità delle opere realizzate al progetto e alla relazione di cui all'art. 28, comma 1 della Legge 10/1991, nonché l'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005.
  - il fascicolo di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 91 del D. Lgs. n. 81/2008, laddove ne sia prevista la formazione, ai sensi dell'art. 86 della L. R. n. 1/2005, predisposto dal coordinatore per la progettazione.

- la prova dell'avvenuto integrale pagamento del contributo di cui al precedente art. 30.
- 4. La mancanza della documentazione di cui al comma precedente, determina l'impossibilità di poter presentare l'attestazione di abitabilità/agibilità di cui al successivo art. 43.

#### **Art. 43 Opere soggette ad attestazione di abitabilità o agibilità**

1. A seguito dell'ultimazione delle opere e prima del loro effettivo utilizzo, deve essere depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata l'attestazione di abitabilità o di agibilità, certificata da un professionista abilitato.
2. La certificazione di abitabilità o agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per gli interventi assoggettati a permesso di costruire e per quelli assoggettati a DIA di cui all'art. 7, comma 1, lett. a), anche:
  - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazioni d'uso.
3. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
4. L'agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione del professionista incaricato.
5. L'Ufficio Edilizia Privata dispone la verifica della sussistenza dei requisiti per l'abitabilità e l'agibilità, con modalità a campione.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità/agibilità prescritte dalla vigente normativa.
7. In caso di inosservanza delle suddette prescrizioni, l'Amministrazione comunale può ordinare il lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inabitabile/inagibile un immobile o parte di esso, anche su proposta dell'Azienda U.S.L.

#### **Art. 44 Sanzioni per la violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio**

1. Ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 per le violazioni alle disposizioni del presente regolamento, sono applicate, a carico del titolare del titolo abilitativo di cui al precedente art. 5, le seguenti sanzioni amministrative:
  - per la violazione alle disposizioni di cui all'art. 37, la sanzione amministrativa di € 100,00;
  - per la violazione alle disposizioni di cui agli artt. 39, la sanzione amministrativa di € 250,00;
  - per la violazione alle disposizioni di cui agli artt. 40, 41, 42 e 43, la sanzione amministrativa compresa tra euro 100 ed euro 350.

### **TITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 45 Entrata in vigore e norme transitorie**

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore l'undicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale della deliberazione consiliare di approvazione.
2. Le disposizioni del presente regolamento, fatto salvo quanto indicato al successivo comma 3, si applicano ai procedimenti, comprese le varianti di cui all'art. 41 comma 4, avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
3. Le disposizioni di cui all'art. 19 si applicano a partire dalla scadenza di validità della nomina della Commissione Edilizia in carica.

# **ALLEGATI**

## ALLEGATO 1 - DISPOSIZIONI TECNICHE PER LE COSTRUZIONI

### Art. 1

#### **Requisiti generali degli edifici e degli interventi al fine di garantire il decoro urbano**

1. I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono rispondere alle esigenze di qualità edilizia e architettonica, nonché ad una loro corretta ambientazione nel contesto, sia per la forma che per i materiali impiegati. A tal riguardo i tecnici devono allegare al progetto, in particolar modo per le nuove costruzioni e ricostruzioni edilizie, una scheda nella quale riportare tutte le proprie analisi, considerazioni e valutazioni sugli elementi oggettivi del contesto, sia esso urbano o extraurbano, e sulle relative implicazioni sul progetto stesso in termini di disposizione e assetto planivolumetrico, forme e proporzioni, aspetti funzionali ed uso di materiali.

2. È necessario, in ogni caso, che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

3. Il progetto edilizio deve essere corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

4. Il progetto deve fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

5. Sono fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento all'Allegato 3 in materia di edifici di interesse storico-architettonico, storico-ambientale, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio, con motivato provvedimento, può imporre ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempimento.

7. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.

8. Qualora venissero riscontrate mancanze in merito al mantenimento delle di condizioni minime di decoro, il Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio, previa diffida a provvedere in merito in un congruo tempo, può ingiungere con propria ordinanza ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, coperture, infissi, rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, recinzioni, pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione di portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.

### Art. 2

#### **Disposizioni specifiche per il decoro urbano**

1. L'azione progettuale deve scaturire dall'analisi degli elementi indicati nelle precedenti norme di indirizzo, in particolare dagli esiti delle interrogazioni del contesto ambientale e dalla valutazione

del progettista sul sistema di relazioni tra progetto e contesto, tra esigenze e aspirazioni della committenza ed esigenze della collettività di un ambiente più qualificato.

2. La documentazione progettuale, soprattutto relativa alle nuove costruzioni, deve comprendere una scheda sintetica, indicata nell'Allegato 6, sulle suddette valutazioni in modo che il progettista valuti preventivamente le ricadute delle sue previsioni sull'ambiente.

### **Art. 3**

#### **Caratteristiche esterne dei fabbricati**

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico anche se di proprietà privata, sono ammessi i seguenti aggetti:

a) gli aggetti e le sporgenze quali gli elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, ecc., fino all'altezza di m. 3,00 dal suolo, non possono superare cm. 6 di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato; gli stessi elementi posti ad altezza superiore non possono superare cm. 10 di sporgenza e si devono ben armonizzare con il resto della facciata ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto;

b) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 dal piano stradale; sono fatti salvi gli infissi scorrevoli;

c) tutte le porte devono aprirsi verso l'interno; quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni; la presente disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto;

d) bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile possono essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 misurata dal piano del marciapiede; le tende di tipo avvolgibile possono essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa un'altezza inferiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e dal bordo esterno dello stesso devono essere arretrate di almeno m. 0,50; è vietato l'apposizione delle suddette tende nelle strade sprovviste di marciapiede e in ogni caso quando le strade stesse siano di larghezza totale inferiore a m. 7,00;

e) i balconi devono essere ad un'altezza non minore di m. 3,50 dal piano del marciapiede o, in assenza di questi, di almeno m. 4,50 dal piano stradale; la proiezione a terra del loro filo esterno deve essere arretrata di almeno m. 0,50 dal bordo del marciapiede; l'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole; la sporgenza dei balconi non può comunque superare m. 1,40 in presenza di marciapiede e m. 0,80 in assenza di questi; in ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a m. 7,00;

f) le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle stesse prescrizioni di cui al precedente punto e); l'altezza minima dal suolo deve essere riferita al punto più basso della tettoia, misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole; nella misura della sporgenza massima deve essere compreso anche il canale di gronda per la raccolta delle acque piovane ed il convogliamento delle stesse nella pubblica fognatura; le calate devono essere incassate nella muratura fino all'altezza di m. 3,00;

g) le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici ed anch'esse devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;

h) i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte salve le prescrizioni nei casi corrispondenti al precedente punto e), non possono avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non superiori a m.1,50;

i) gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non possono mai occupare il suolo pubblico; è consentita la deroga alla precedente disposizione solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al migliore inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico; ferme restando le limitazioni di cui sopra, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di m. 0,60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile;

j) per le antenne e le parabole si rinvia all'Allegato 2 del presente Regolamento;

k) per i muri di cinta e le recinzioni si rinvia all'Allegato 2 del presente Regolamento;

l) le aperture dei locali sotterranei devono essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, munite di inferriate e di grate; nel caso le suddette aperture vengano realizzate sotto porticati, possono essere in piano purché dotate di griglie adeguatamente dimensionate per sopportare i sovraccarichi previsti, ordinatamente disposte a perfetto livello delle pavimentazioni.

3. Le griglie non devono avere una larghezza superiore a m. 0,60 e, se realizzate ad elementi paralleli, gli stessi devono essere posti ortogonalmente al senso di marcia; le griglie devono essere fisse e non devono contenere botole apribili; gli intervalli tra i vari elementi dei grigliati non può essere superiore a cm. 1.

4. Sono vietate le aperture in corrispondenza dei passi carrabili; i materiali di protezione delle aperture devono essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

## **Art. 4**

### **Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico nonché dal Codice della Strada, ovvero quando gli allineamenti non siano dettati da specifiche norme dello stesso Regolamento Urbanistico, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

5. La realizzazione di edifici o recinzioni private lungo aree o spazi pubblici (strade, piazze, parcheggi, verde, ecc.) esistenti o di previsione nel Regolamento Urbanistico, è soggetta a preventiva richiesta di allineamento all'Ufficio Edilizia Privata. Il Responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio, previo sopralluogo di tecnico dell'Ufficio, rilascia specifico nulla-osta con allegato schema planimetrico con riportato lo stato dei luoghi e l'allineamento quotato come stabilito in contraddittorio con il direttore dei lavori il quale controfirma per accettazione.

## **Art. 5**

### **Occupazione degli spazi pubblici**

1. Qualsiasi costruzione, debordante dal perimetro dell'edificio fuori terra, non deve interessare spazi pubblici o di uso pubblico, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi comprese le griglie di aereazione, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario.

2. E' consentita, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati per la raccolta e lo smaltimento delle acque di risulta degli edifici, qualora per comprovate necessità di carattere igienico-sanitario non siano disponibili altri spazi pertinenziali.

3. Tali manufatti devono essere dotati di idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i normali carichi stradali.

4. É in ogni caso consentito l'attraversamento di spazi pubblici o di uso pubblico per gli allacciamenti alle reti dei servizi (idrico, telefonico, elettrico, gas-metano, ecc.).

5. Deve essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti per il potenziamento delle reti tecnologiche e del sistema delle telecomunicazioni.

6. Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

7. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.

8. Lo svincolo di tale cauzione deve avvenire dopo l'accertamento da parte del Servizio competente dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

9. Restano ferme le disposizioni di carattere tributario.

## **Art. 6**

### **Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi pubblici da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.

4. Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la

carreggiata deve essere non inferiore a m. 4,50, mentre per le nuove costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a m. 6,00.

5. E' ammessa la deroga alle disposizioni del precedente comma solo all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi del Codice della Strada, nel caso i cancelli carrabili vengano dotati di automatismi elettronici per l'apertura a distanza mediante telecomando.

6. Non sono comunque ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.

7. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, compresa la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

8. Il percorso interno deve essere pavimentato, allo scopo di non trasportare in area pubblica detriti o fango, per una profondità di almeno m.10,00 per accessi civili o direzionali e per almeno m. 30,00 per accessi agricoli, produttivi, commerciali, ecc..

9. Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non deve superare la pendenza del 20%.

10. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, deve essere previsto un tratto piano per una lunghezza minima di m. 3,00.

11. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

12. Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati devono essere individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.

13. Gli accessi devono soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio, ai fini, sia della sicurezza veicolare e pedonale anche in materia di prevenzione incendi, che dell'immediata fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

14. Gli accessi devono essere dimensionati in relazione alla specificità dell'intervento.

15. In ogni caso la sezione della carreggiata stradale adibita al transito veicolare non deve risultare inferiore a m. 5,00 per le attività produttive o esclusivamente commerciali e a m.3,50 negli altri casi, oltre ad una striscia di larghezza minima pari a m. 1,50 da destinarsi alla circolazione pedonale.

16. Per un numero di unità immobiliari superiore a sei è richiesta la sezione minima di m.9,00 per le attività produttive o esclusivamente commerciali e di m. 7,50 negli altri casi, oltre ad almeno una striscia di larghezza minima pari a m.1,50 da destinarsi alla circolazione pedonale.

17. Il percorso pedonale deve essere evidenziato a mezzo di apposita segnaletica ad integrazione di quella regolamentare, utilizzando materiali idonei a garantire una superficie di pavimentazione calpestabile che presenti caratteristiche di scabrosità tali da consentirne un'agevole e sicura fruizione nella percorrenza.

18. La differenziazione e conformazione degli spazi destinati rispettivamente alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare, è condizione necessaria per garantire un adeguato livello di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti.

19. Nella generalità dei casi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, secondo la disciplina del R.U., di volumetria urbanistica complessiva superiore a 2.500 mc., ovvero con superficie utile superiore a 1.000 mq. per l'edilizia industriale e artigianale, le vie di accesso devono essere almeno due, al fine di poter garantire la possibilità di accesso ai mezzi di soccorso, anche pesanti.

20. Gli accessi di cui al precedente comma devono essere a cielo aperto ovvero avere altezza libera di passaggio di almeno m. 4,00.

21. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambio di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero delle unità immobiliari, devono prevedere il raggiungimento dei requisiti di cui ai punti precedenti.

22. In caso di dimostrata impossibilità al soddisfacimento di tali requisiti, ove l'aumento delle unità immobiliari non sia superiore a due, essi non devono comportare in ogni caso un peggioramento della situazione esistente, e devono essere comunque garantite le condizioni di sicurezza veicolare e pedonale sia in materia di prevenzione incendi che di abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Art. 7**

### **Parcheggi privati**

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1mq/10mc. di volume, come prescritto dall'art. 2 della Legge 122/1989, e comunque con almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

2. Le suddette dotazioni devono essere previste anche nelle ristrutturazioni generali che dispongano l'aumento delle unità immobiliari, salvo impedimenti tecnici.

3. Al fine di contribuire al soddisfacimento delle esigenze di stazionamento degli autoveicoli, per gli edifici non dotati di parcheggi pertinenziali nella misura di cui sopra, è ammessa, all'interno del centro abitato, la realizzazione degli stessi in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria, ad uso degli occupanti, ai piani terreni, seminterrati o interrati degli edifici, fino ad un massimo del 1mq/10mc. del volume e comunque di un posto auto per alloggio.

4. Restano esclusi dalla suddetta deroga gli edifici per i quali la disciplina urbanistica imponga interventi conservativi.

5. Per gli edifici tutelati di cui al comma 4, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali può essere ammessa solo nel caso che si possa realizzare con limitate modifiche, compatibili con i caratteri tutelati degli edifici stessi.

6. Per i medesimi edifici di cui al comma 4, non sono ammessi parcheggi esterni coperti, mentre è consentita la realizzazione di parcheggi nell'interrato dell'area di pertinenza quando ciò non richieda l'abbattimento di alberi o la distruzione di giardini con valore storico o ambientale.

7. I parcheggi pertinenziali di cui ai commi precedenti, alle medesime condizioni, possono essere realizzati anche in altri ambiti edificabili o in quelli per i quali sia prevista la ristrutturazione edilizia, esterni all'area di pertinenza, ma comunque nelle immediate vicinanze, con destinazione urbanistica omogenea all'immobile a cui devono essere asserviti, escluse le aree a destinazione pubblica, salvo gli interventi di cui all'art. 9, comma 4 della Legge 122/1989.

8. I parcheggi di cui al comma 3, realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità, devono essere legati da vincolo pertenziale all'immobile cui sono asserviti, risultante da atto registrato e trascritto.

10. Nella definizione di parcheggi si intendono tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche riportate ai successivi commi.

11. I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non sono ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:

- gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;

- quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.

12. Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

- m. 2,50x5,00 qualora esso sia scoperto o coperto da tettoia;

- può essere consentita una larghezza ridotta fino a m. 2,30 solo in presenza di adeguati spazi di manovra con ampie corsie di distribuzione.

13. Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono avere una pendenza superiore al 20%;

- devono essere arretrate in piano rispetto allo spazio pubblico di almeno m. 3,00.

14. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

15. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

## **Art. 8**

### **Interventi per la messa in sicurezza idraulica in aree a pericolosità idraulica elevata del P.A.I.**

1. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) ed elevata (P.I.3.), così come individuate nella cartografia allegata al Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. 6.05.2005, si applicano rispettivamente le disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 delle relative norme di attuazione.

2. Gli interventi di messa in sicurezza idraulica devono essere progettati sulla base delle quote dei battenti idraulici attestate per la zona di intervento direttamente dall'Autorità di Bacino del fiume Arno, relazionandosi alla tipologia del fabbricato previsto, alla sua destinazione d'uso e al contesto urbanistico.

3. La documentazione da allegare alle istanze di permesso di costruire e alle DIA è indicata nell'Allegato 6 del presente Regolamento.

## **Art. 9**

### **Contenimento dell'inquinamento acustico**

1. Ai sensi della Legge 447/1995 e della L.R. 89/1998, devono essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, secondo il Piano di Classificazione Acustica del Territorio approvato con delibera consiliare del 18.04.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, che disciplina le competenze comunali in materia.

## **Art. 10**

### **Infrastrutture e impianti per la ricezione delle telecomunicazioni**

1. Le presenti disposizioni sono finalizzate a garantire il decoro urbano nella disposizione degli apparati esterni agli edifici per la ricezione delle telecomunicazioni, in particolare di antenne e

parabole per le ricezioni radio-televisive, nonché per conformare le costruzioni ai sistemi di telecomunicazione via cavo e digitali.

2. Le antenne e parabole per la ricezione dei segnali radio-televisivi devono essere collocate in generale sulla copertura degli edifici, con esclusione di balconi e terrazzi che non siano di copertura.

3. E' alternativamente ammessa la possibilità di installazione in cortili, giardini, nicchie o chiostrine che consentano un minore impatto visivo rispetto alla collocazione sulla copertura e non visibili da strade pubbliche.

4. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via.

6. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

7. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non è possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si devono pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada, in nessun caso inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

8. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura, ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

9. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non possono mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva agli edifici di rilevante valore storico-artistico, indicati all'Allegato 3 del presente Regolamento.

10. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo decreto, come modificato dal D.Lgs. 63/2008.

11. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dall'art. 7 del D.M. 37/2008 e successive modificazioni.

12. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma precedente, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti una strada pubblica, l'attestazione di conformità deve contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

13. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può essere concessa deroga solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione; in tal caso le opere sono soggette a DIA, ai sensi dell'art. 7 e, nel caso in cui ricadano in zona sottoposta a tutela paesaggistica, deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 15 del presente Regolamento.

## **Art. 11**

### **Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**

1. L'installazione degli impianti privati per la produzione di energia da fonti di energia, i cui titoli abilitativi risultano indicati agli articoli 6, 7, 8 e 10 del presente Regolamento, è soggetta alle limitazioni localizzative disposte dal Regolamento Urbanistico sulla base delle indicazioni regionali contenute nel PIT e di quelle provinciali contenute nel PTC.

2. Il Regolamento Urbanistico individua le zone idonee all'accoglimento di tale tipo di impianti e stabilisce il sistema delle regole per la loro corretta installazione in un quadro di sostenibilità economica, ambientale e territoriale attenta alla tutela del territorio e del paesaggio.

3. Le presenti disposizioni, pertanto, si limitano a fissare le condizioni per l'installazione degli impianti privati di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in particolare per gli impianti da fonte eolica, solare fotovoltaica e biomasse.

4. Gli impianti eolici di potenza nominale da 5 fino a 60 kW soggetti a denuncia di inizio attività di cui all'art. 7 del presente Regolamento, sono invece soggetti ad autorizzazione provinciale qualora l'area di installazione sia posta all'interno di zona soggetta a vincolo paesaggistico; qualora invece l'impianto abbia potenza nominale superiore a 60 kW l'installazione è subordinata ad autorizzazione di competenza regionale.

5. Per gli impianti di cui al comma 4 soggetti a D.I.A., la relazione di asseveramento deve attestare la conformità dell'intervento al Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER) approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 47 dell'8.07.2008 e ai suoi provvedimenti attuativi. La progettazione degli impianti, anche di potenza inferiore a 5 kW soggetta a semplice comunicazione scritta al Comune, deve in ogni caso tenere conto:

a) divieto di installazione sugli edifici soggetti a vincolo di tutela storico-artistica, architettonica e ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e/o del Regolamento Urbanistico, nelle relative aree di pertinenza edilizia e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico;

b) considerato l'impatto visivo delle pale eoliche, è necessario che la collocazione delle stesse sia comunque valutata, anche nelle aree prive di vincolo paesaggistico, in relazione alla loro incidenza visiva su eventuali aree contigue sottoposte a tutela in quanto in grado di modificare lo skyline visibile dalla suddetta zona tutelata;

c) presenza di vento con velocità media pari o superiore a circa 5 metri al secondo, da attestare mediante rilevazioni anemometriche, per un numero di ore equivalenti compreso tra le 1.800 e 2.200 all'anno;

d) presenza di adeguate linee elettriche nelle vicinanze dell'impianto o comunque ad una distanza compatibile, purché non riguardi zone nelle quali insistono vincoli, nonché di una idonea viabilità per il trasporto delle macchine e degli altri componenti.

6. Per gli impianti fotovoltaici di potenza tra 3 e 20 kW, soggetti a denuncia di inizio attività di cui all'art. 7 del presente Regolamento, la relazione di asseveramento deve attestare la conformità dell'intervento al PIER 2008 e ai suoi provvedimenti attuativi. La progettazione degli impianti, anche di potenza inferiore a 3 kW soggetta a semplice comunicazione scritta al Comune, deve in ogni caso tenere conto:

a) divieto di installazione sugli edifici soggetti a vincolo di tutela storico-artistica, architettonica e ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e/o del Regolamento Urbanistico e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico;

b) considerato l'impatto visivo dei pannelli fotovoltaici, è necessario che la collocazione degli stessi sia valutata in relazione alla loro totale o parziale integrazione architettonica con l'edificio ovvero, preferibilmente, con moduli ubicati al suolo secondo le definizioni del D.M. 19.02.2007.

7. Per gli impianti a energia solare termica di potenza tra 3 e 20 kW, soggetti a DIA di cui all'art. 7 del presente Regolamento, la relazione di asseveramento deve attestare la conformità dell'intervento al PIER 2008 e ai suoi provvedimenti attuativi. La progettazione degli impianti deve in ogni caso tenere conto:

a) divieto di installazione sugli edifici soggetti a vincolo di tutela storico-artistica, architettonica e ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e/o del Regolamento Urbanistico e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico;

b) considerato l'impatto visivo dei pannelli fotovoltaici, è necessario che la collocazione degli stessi sia valutata in relazione alla loro totale o parziale integrazione architettonica con l'edificio ovvero, preferibilmente, con moduli ubicati al suolo secondo le definizioni del D.M. 19.02.2007.

## **Art. 12**

### **Sistemazione dell'area e opere pertinenziali**

1. Nella progettazione su aree di pertinenza di qualsiasi edificio, si deve prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali, con particolare riferimento ai seguenti elementi.

2. Le aree a verde piantumabile, nella misura richiesta dal vigente R.U., devono essere effettivamente sistemate a prato con individuazione di adeguate alberature, piantumazioni ed arredi da giardino che li rendano concretamente utilizzabili.

3. Non sono considerate e computate come aree a verde quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto assolutamente non fruibili.

4. Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone, con particolare riferimento ai contesti paesaggistici, e collocate a seguito di una valutazione sull'impatto e sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.

5. Per le caratteristiche dei parcheggi vale quanto riportato all'art. 7 mentre, ai fini dell'accessibilità, vale quanto disposto all'art. 6 del presente Allegato.

6. I manufatti pertinenziali devono essere realizzati con le caratteristiche descritte nei successivi articoli, salvo particolari motivazioni tecniche che richiedano l'adozione di soluzioni diverse, per adeguarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e per omogeneità con il contesto.

## **Art. 13**

### **Recinzioni**

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dal Comune.

2. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche, le siepi e le recinzioni devono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; a tal riguardo l'Amministrazione comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

3. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si deve tenere conto, in primo luogo, dell'allineamento e delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa strada; in secondo luogo la recinzione deve relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

4. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee, come tipologia, dimensioni, materiali e colori.

5. Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

6. Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, devono inoltre rispettare le norme generali di decoro dettate e tali da garantire, nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio.

7. A tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in cemento armato a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

8. Deve essere sempre garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque deve essere garantito il rispetto del R.D. 25.07.1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

9. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile.

10. Le presenti disposizioni relative alle recinzioni non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio che contenga prescrizioni particolari diverse.

11. Sono definite le seguenti tipologie di recinzione da utilizzare con le limitazioni di seguito indicate e nel rispetto delle norme specifiche del Codice civile:

a) recinzioni in pali infissi nel terreno con rete a maglia sciolta senza cordolo, altezza tipica non superiore a m. 1,50;

b) recinzioni in rete con pali metallici e cordolo, altezza tipica non superiore a m. 2,00;

c) rete o ringhiera con accoppiata siepe con specie autoctone (alloro, lauro, pitosforo, bosso, ecc.), in particolare nei contesti paesaggistici;

d) palizzata in legno, costituita da pali infissi nel terreno, corrente orizzontale e traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti, altezza tipica m. 1,50;

e) recinzione in muratura piena a faccia vista o intonacata, con cimasa in cotto o pietra, altezza tipica massima di m. 1,20; è consentito superare questa altezza solo in contesti dove una maggiore altezza sia una caratteristica tipologica diffusa e nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati;

f) recinzione con base in muratura di altezza massima di m. 0,50, con soprastante ringhiera metallica a semplice disegno o rete con altezza totale massima m. 2,00; tale tipologia può eventualmente essere intercalata da pilastrini in muratura e accoppiata con siepe sempreverde;

g) recinzioni costituite da grigliato metallico, altezza tipica massima m. 2,00, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm. 30.

12. Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche nei vari ambiti del territorio comunale:

*A. Nei centri storici*, così come delimitati dal Regolamento Urbanistico, i muri di recinzione esistenti verso le vie pubbliche devono essere generalmente conservati e ripristinati. Non è

consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale e la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo. La realizzazione di nuove recinzioni sono sottoposte all'atto d'assenso di cui al comma 4 dell'art. 6 circa la compatibilità con il contesto.

*B. In tutti i centri abitati*, così come delimitati dal Regolamento Urbanistico, le recinzioni delle aree di pertinenza devono rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I muri di recinzione verso le vie pubbliche devono essere generalmente conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o comunque di valore ambientale e la loro sostituzione con recinzioni di altra tipologia. Le nuove recinzioni devono essere previste con disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi del contesto e devono rispettare generalmente l'allineamento storicizzato esistente, da documentarsi tramite estesa documentazione fotografica e salvo diversa prescrizione. Gli armadi o i vani per contatori devono essere ubicati possibilmente all'interno del lotto e comunque non devono sporgere oltre il limite esterno delle recinzioni; la loro collocazione deve conseguire risultati di omogeneità estetica e formale con le medesime recinzioni. Non sono generalmente consentite, verso spazi pubblici, e in contesto urbano, recinzioni delle seguenti tipologie: blocchi di calcestruzzo a vista, elementi prefabbricati a pannelli cementizi, grigliati metallici industrializzati (salvo se non schermati da siepi), pali e reti (salvo se non come recinzione interna di separazione tra proprietà diverse). Le aree libere da costruzioni all'interno centro abitato, di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere opportunamente recintate con chiusure di carattere permanente e decoroso oltre che mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni. Le chiusure devono rispettare gli allineamenti e non possono essere costituiti con materiali di recupero.

*C. Nelle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio*, ivi comprese quelle per le quali tali vincoli risultano decaduti, sono escluse le recinzioni in muratura, alta o bassa, e comunque con altezza superiore a m. 2,00.

*D. Nel sistema ambientale a esclusiva o prevalente funzione agricola* è prescritta la valorizzazione delle recinzioni murarie originali tradizionali e dei muri di sostegno di antica origine per i quali sono obbligatori interventi di consolidamento e recupero e vietato l'abbattimento o la sostituzione con recinzioni di altra tipologia, materiale o finitura. Le nuove recinzioni sono consentite con le seguenti precisazioni:

#### *D1. Aree di pertinenza*

L'area di pertinenza di riferimento è costituita dal resede catastale ovvero dall'insieme degli spazi utilizzati in relazione al fabbricato e comunque per una superficie non superiore a mq. 5.000. E' consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale. Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste devono essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e devono essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute che si assimilino alle vecchie murature perimetrali della aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, ecc.). Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, devono essere realizzate esclusivamente mediante siepi.

#### *D2. Aree aperte (escluse le pertinenze di edifici esistenti)*

Sono consentite solo recinzioni a:

- pali e rete fino a m. 2,00 di altezza;

- staccionate in legno fino a m. 2,00 di altezza.

13. I muri di sostegno dei terrapieni, qualora, per cause di forza maggiore, debbano venire sostituiti, devono essere ripristinati nel loro aspetto visibile, raccordandoli, nel caso di sostituzione di parti, a quelli non interessati da lavori.

14. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta nei grafici di progetto.

15. I scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

16. Eventuali nuovi muri di sostegno dei terrapieni, salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50.

17. I suddetti muri di contenimento devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2,00 e devono essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante ed in modo da mascherare, mediante opportuni accorgimenti, quali il rivestimento in pietra o altre soluzioni architettoniche le parti in calcestruzzo, inserendosi debitamente nel contesto ambientale circostante.

## **Art. 14**

### **Manufatti pertinenziali che non alterano il carico urbanistico**

#### *8.1 Ripostigli esterni*

1. È consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino.

2. Tali manufatti devono essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e devono essere privi di impianti tecnologici, né essere collegati alle reti dei servizi urbani.

3. Inoltre essi non possono essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato.

4. La copertura di tali manufatti deve prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo.

5. La dimensione massima del manufatto non può essere superiore a mq. 4,00 di superficie lorda e m. 2,10 di altezza.

6. È consentita l'installazione di un solo manufatto per ogni resede di pertinenza, mediante presentazione di D.I.A.

#### *8.2 Pergolati*

1. I pergolati, completamente aperti su tutti i lati, devono avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro) e orditura superiore orizzontale sulla quale possono essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

2. È consentita l'installazione di un solo manufatto per ogni resede di pertinenza, con altezza non superiore a m. 3,00.

#### *8.3 Volumi tecnici*

1. I volumi tecnici, come definiti nell'art. 45 del presente Regolamento, sono ammessi, al solo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti.

2. La loro realizzazione deve prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero non peggiorino la situazione attuale, in caso di mancato rispetto di tali norme.

3. Il progetto deve essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risultino motivate e giustificate le dimensioni, che devono essere comunque quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto e ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.

#### 8.4 Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi

1. Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.

2. A tal fine devono essere rispettate le seguenti caratteristiche:

a) le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non possono essere superiori a quella utile del locale principale, in nessun caso superiori a mq. 100;

b) la struttura dei sostegni deve avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure devono essere in materiali non rigidi né autoportanti;

c) non possono essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;

d) non devono essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

#### 8.5 Tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi

1. L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata.

2. Fermo restando che l'esecuzione di detti manufatti deve essere valutata in rapporto anche al contesto urbano dove verrebbero inseriti, essi devono avere le seguenti caratteristiche:

- assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste devono essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;

- essere eseguiti con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;

- avere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale devono risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;

- gli standards superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) devono essere mantenuti entro i limiti prescritti dalle vigenti norme, ovvero, in caso di mancato rispetto di dette norme nello stato di fatto, non si deve peggiorare la situazione esistente.

#### 8.6 Altre opere pertinenziali

1. Sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

##### a) forni e barbecue

1. Essi possono essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di mq. 4,00 compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna).

2. Può essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

3. L'altezza complessiva non può eccedere quella dei muri di cinta limitrofi esistenti.

4. Tali manufatti non devono emettere fumi lungo facciate di edifici e pertanto devono essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tale da evitare immissioni moleste.

*b) piccole serre da giardino*

1. Tali manufatti devono essere di materiale facilmente smontabile, con superficie massima di mq. 20,00 e altezza al colmo di m. 1,80.

*c) cucce per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia, ecc.*

1. Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubblici, tali manufatti possono essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico-sanitarie; in particolare deve essere evitato l'utilizzo di materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, ecc.

*d) piscine*

1. La realizzazione delle piscine scoperte è consentita, previo rilascio di permesso a costruire, esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrata, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si deve dare conto.

2. Il progetto per la realizzazione di piscine pertinenziali deve obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue.

3. Per ridurre l'impatto ambientale, i suddetti manufatti devono avere il vano tecnico completamente interrato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (es. sabbia) o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

4. I bordi e la pavimentazione circostante devono essere realizzati con materiali antiscivolo di tipo tradizionale.

*e) altri manufatti*

1. Manufatti che pur non essendo espressamente elencati, possono essere assimilati per analogia, ad opere pertinenziali.

## **ALLEGATO 2 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI URBANISTICI DI TUTELA**

### **Art. 1**

#### **Prescrizioni specifiche per gli edifici sottoposti a tutela**

1. Le presenti prescrizioni sono finalizzate alla tutela e conservazione dei caratteri architettonici tipici del territorio montopolese, sia relativamente al tessuto urbano storicizzato che al territorio aperto.

2. A tal fine sono individuati i seguenti ambiti:

a) Edifici di rilevante valore storico, artistico, culturale o ambientale individuati dal Regolamento Urbanistico, nonché quelli assoggettati dal medesimo strumento urbanistico alle categorie d'intervento di restauro;

b) Edifici di valore ambientale e di antica formazione assoggettati a risanamento conservativo di matrice formativa e tipologica rurale e residenziale nei tipi tradizionali, nonché quelli ricadenti all'interno dei centri storici individuati dal Regolamento Urbanistico per i quali sono prescritti interventi di ristrutturazione edilizia senza alterazioni plani volumetriche.

3. Per gli edifici di cui al comma 2, oltre alle prescrizioni generali di ciascuna categoria di intervento secondo le definizioni del Regolamento Urbanistico, valgono le ulteriori prescrizioni di seguito enunciate per singola opera.

4. Per il raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma, la presente disciplina regolamentare, prescrive ed individua criteri progettuali, materiali e tecnologie d'intervento, in funzione delle varie componenti e dei singoli elementi che costituiscono l'edificio, in base alla seguente articolazione di cui al presente Allegato.

### **Art. 2**

#### **Strutture verticali**

1. Per gli edifici di cui all'art. 1, comma 2, è consentito il rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, che devono essere opportunamente documentati e motivati, utilizzando la tecnica del cuci-scuci.

2. Il suddetto rifacimento può anche interessare parti estese, esclusivamente nei casi di muratura ammalorata o interessata da fenomeni deformativi (fuori piombo, sganciamento) che devono essere puntualmente documentati in via preliminare.

3. In tutti i casi devono essere usate tecnologie tradizionali (muratura in mattoni pieni, pietrame a conci regolari, muratura mista listata), nell'ottica del mantenimento e ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e matrici originari.

### **Art. 3**

#### **Conformazione delle coperture**

1. L'assetto planivolumetrico delle falde di copertura deve essere mantenuto, essendo consentita solamente l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa estranee all'impianto originario.

2. Nel solo caso degli edifici di cui all'art. 1, comma 2, lett. b), con esclusione degli edifici con matrice rurale, possono essere ammesse lievi modifiche alle coperture tali da non incidere in modo rilevante sulla conformazione e geometria (quali l'inserimento di cordoli nei casi previsti dal R.U.

nonché per interventi coordinati e compatibili con l'impianto originario), volti al ripristino della conformazione originaria, ossia all'adeguamento con il contesto, al fine anche di conseguire una conformazione compatibile con i caratteri architettonici dell'edificio e dell'intorno in cui risulta inserito.

3. Per gli edifici di cui all'art. 1, comma 2 deve essere conservato l'apparato strutturale originale, salvo che si renda necessario procedere alla loro sostituzione che, in ogni caso, deve essere specificatamente documentata e motivata e deve riproporre la medesima conformazione e geometria della preesistente, con mantenimento del carattere tradizionale.

4. La sostituzione della copertura originaria con altre tecnologie deve essere motivata ed è comunque da escludersi per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lett. a), nel qual caso devono mantenersi anche gli elementi strutturali originali con sostituzioni limitate alle sole parti fatiscenti.

5. Sono inoltre considerati impropri per tali edifici i seguenti interventi:

- inserimento all'interno della muratura di prodotti la cui compatibilità chimica, fisica e meccanica non sia provata;
- aumento consistente del peso proprio della struttura, con pregiudizio della resistenza di alcune parti;
- inserimento di elementi orizzontali la cui rigidità risulti eccessiva rispetto a quella delle parti adiacenti.

#### **Art. 4**

##### **Manti di copertura**

1. Il manto di copertura deve essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali a coppi e tegole, da realizzarsi con elementi in laterizio, ovvero con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale (non necessariamente in coppi e tegole, es. in marsigliesi), avendo cura di riutilizzare, ove possibile, i medesimi elementi in laterizio esistenti, ovvero utilizzando materiale di recupero della stessa selezione cromatica di quello non recuperabile o, nei casi di impossibilità, inserendo nuovi elementi alternati casualmente a quelli esistenti dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

2. I manti dei fabbricati con tipologia di copertura piana, se mantenuti in essere, devono intonarsi dal punto di vista cromatico con quelli tradizionali in cotto.

#### **Art. 5**

##### **Finestre a tetto, abbaini e lucernari**

###### *A. Finestre a tetto*

1. È consentito inserire finestre a tetto piane, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche, parallele al manto di copertura.

2. La superficie delle suddette finestre a tetto non deve essere superiore ad 1/25 della superficie della falda interessata e comunque con il limite massimo di mq. 1,50; tale dimensionamento deve tenere conto delle preesistenze, se mantenute in essere.

3. Sono esclusi da dette limitazioni gli edifici di cui all'art. 1, comma 2, lett. b), salvo quelli di matrice rurale.

###### *B. Abbaini*

1. Non é consentito realizzare nuovi abbaini sui tetti degli edifici di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), salvo la conservazione e recupero degli esistenti, e per quelli indicati al medesimo art. 1, comma 2, lett. b), limitatamente agli edifici con matrice rurale.

2. Sugli altri edifici di cui all'art. 1, comma 2, lett. b), escluso quelli di matrice rurale, é permessa la realizzazione di abbaini con larghezza massima a passo d'uomo di m. 1,20 e nel numero di uno per ciascuna unità immobiliare, se compatibile e coordinata con l'impianto originario, solo nel caso di dimostrate esigenze funzionali e tali da avere forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

3. Per il raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma si definiscono tradizionali gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, eseguiti in muratura e tinteggiati con la medesima selezione cromatica della superficie parietale nonché con la medesima tipologia del manto di copertura della falda in cui verrebbero inseriti.

4. Sempre per le finalità di cui al presente articolo, si definiscono motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetti legittimamente destinati ad abitazione, nonché per garantire la ventilazione del sottotetto anche qualora non vi siano locali adibiti ad abitazione, ovvero per consentire un agevole e sicuro accesso alla copertura, tale da consentirne la completa ispezione.

#### *C. Lucernari*

1. Non é consentito realizzare nuovi lucernari sui tetti degli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lett. a) e b), limitatamente a quelli di matrice rurale, salvo la conservazione e recupero degli esistenti.

2. Sugli altri edifici é permessa la realizzazione di lucernari con i limiti di cui al paragrafo A del presente articolo (finestre a tetto).

### **Art. 6**

#### **Terrazze a tasca**

1. Non é consentito realizzare terrazze a tasca sui tetti degli edifici di cui all'art. 1, comma 2, lett. a).

2. Sugli edifici di cui al medesimo art. 1, comma 2, lett. b), laddove consentito dal Regolamento Urbanistico, le terrazze a tasca sono consentite a condizione che:

- la superficie della terrazza sia inferiore ad 1/6 della superficie totale del tetto (misurata sul piano del solaio) con il limite massimo di mq. 6,00;

- non siano realizzati o posti in opera elementi di qualsiasi natura che fuoriescano oltre cm. 20 dalla linea della falda esistente (compreso eventuali scale di accesso);

- non siano prospicienti sulla pubblica viabilità o comunque non visibili dalla stessa.

### **Art. 7**

#### **Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori**

##### *A. Canne fumarie*

1. Nei casi di riparazione e sostituzione di canne fumarie e camini, deve essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari.

2. Nei casi di nuova realizzazione, qualora non sia possibile realizzare il manufatto all'interno dell'edificio, per motivate esigenze di tutela degli elementi costitutivi esistenti, possono essere

ammesse all'esterno, in addossato alle pareti perimentrali tergalì o, comunque, su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

3. Le canne fumarie devono essere realizzate o rivestite in muratura, intonacate e tinteggiate nel medesimo colore della facciata in cui si inseriscono.

4. Non è consentito costruire canne fumarie esterne sulle pareti parietali prospicienti la via pubblica o comunque di spazi ad uso pubblico, salvo il caso in cui non si intervenga con un intervento complessivo di restauro sulle facciate.

#### *B. Comignoli*

1. Per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b), devono essere conservati e recuperati i comignoli esistenti ovvero, nei casi di degrado irreversibile, è consentita la loro ricostruzione fedele con mantenimento delle forme ed impiegando materiali e tecniche costruttive tipiche dell'impianto originario.

2. Nei casi di nuova realizzazione devono essere realizzati con tecnologie tradizionali ovvero in muratura, intonacati e tinteggiati nel medesimo colore della facciata con copertura in elementi di cotto posti in opera secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili nel tessuto storico dell'intorno.

3. Nel caso di esecuzione di più comignoli, deve di norma essere prevista una soluzione che ne preveda il raggruppamento.

#### *C. Torrini esalatori*

1. Per i torrini esalatori valgono le norme di cui al comma precedente.

2. È vietato l'utilizzo di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale non compatibile con la tipologia tradizionale, nonché con forma ad H, di qualunque materiale essi siano.

### **Art. 8**

#### **Aggetti di gronda**

1. Gli aggetti dei tetti e loro apparecchiatura strutturale, funzionale e decorativa (cornicioni, mensole, docce, ecc.) devono essere conservati e/o ripristinati nelle caratteristiche e forme proprie dell'impianto tipologico e formale dell'edificio al quale sono riferite, siano essi realizzati in legno (nel qual caso devono essere ripristinati con travetti sagomati, seggiola e "mezzane") ovvero con il cornicione tipico degli impianti settecenteschi ed ottocenteschi.

2. Nei casi di degrado irreversibile, è consentita la ricostruzione fedele, con mantenimento delle forme e impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche dell'impianto originario.

3. È vietata in ogni caso la sostituzione di elementi facenti parte dell'impianto originario con altri che presentino tecnologie costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale.

4. È vietato intonacare o tinteggiare a cotto scempiati in cotto o tavolati.

### **Art. 9**

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

1. Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali deve essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originari.

2. La sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali deve essere eseguita utilizzando elementi in rame nelle forme tradizionali, nonché elementi accessori quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, ante fisse decorative e simili, tipici della tradizione locale.

3. In presenza di cornicioni ed in genere di elementi architettonici in rilievo, il pluviale ne deve rispettare la leggibilità e l'integrità sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento in rilievo.

4. Il posizionamento dei discendenti pluviali deve essere previsto, generalmente, in verticale verso l'esterno della facciata.

5. Qualora quanto sopra non sia possibile, ovvero risulti insufficiente ai fini del relativo smaltimento delle acque piovane, può essere consentita un collocazione intermedia con salvaguardia dell'inserimento nel disegno della facciata, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio e non occludano la vista di particolari architettonici o decorativi.

6. Sono inoltre considerati interventi impropri:

- l'uso di canali di gronda e di pluviali in materiale plastico, in acciaio o in lamiera zincata non verniciata;

- l'uso di canali e di pluviali a sezione quadrata o rettangolare;

- la rimozione di tutti gli elementi tradizionali in metallo quali gocciolatoi, sifoni, raccordi e similari.

## **Art. 10**

### **Impianti tecnologici**

#### *A. Aspetti generali*

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'impianto architettonico originario ed introdurre nel medesimo la minima alterazione possibile tale da risultarne compatibile e coordinata.

2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

#### *B. Antenne, parabole riceventi e trasmettenti della radio e televisione*

1. Vale quanto disposto nell'Allegato 2.

#### *C. Pannelli solari, pannelli fotovoltaici ed altri impianti*

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista, quali pannelli solari, pannelli fotovoltaici, pompe di calore, unità motocondensanti, ecc., sulle falde di copertura inclinate degli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b), ovvero sulle facciate prospicienti la via pubblica degli stessi edifici, o comunque da essa visibili.

2. È consentita l'installazione di detti impianti su edifici ritenenti copertura piana, nonché laddove siano esistenti terrazze a tasca, ovvero solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio, salvo gli accorgimenti indicati nell'Allegato 1, ovvero su pareti non visibili da spazi pubblici.

#### *D. Cavi elettrici e telefonici*

1. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere disposti in modo ordinato ed organico, al fine di non ostacolare la leggibilità dell'impianto architettonico della facciata.

2. Per il raggiungimento delle finalità di cui al precedente paragrafo, qualora si intervenga sulla facciata nella sua interezza, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri di seguito indicati.

3. In linea generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno, ovvero ricorrendo all'utilizzo di soluzioni alternative.

4. Qualora non fosse possibile l'osservanza delle prescrizioni di cui al presente paragrafo, per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b), si considerano comunque rispettate qualora:

- siano disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

- siano disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo;

- siano posizionati secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

5. I cavi visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.

6. In ogni caso deve essere salvaguardato il rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

#### *E. Conduzioni di acqua, gas e simili*

1. Le condutture devono essere posate generalmente sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno, qualora detta tecnologia di posa risulti compatibile con le specifiche norme vigenti in materia.

2. Nei casi di impossibilità di posa sotto traccia, valgono le modalità degli articoli precedenti per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b).

#### *F. Contatori*

1. Per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b), i contatori devono essere collocati su facciate che non prospettino la via pubblica, ovvero adottando soluzioni tecniche che mimetizzino la loro presenza.

2. Nei casi di impossibilità, può essere consentita la collocazione del contatore in apposita nicchia da ricavarsi nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie, dotata di sportello a filo della facciata che deve avere selezione cromatica analoga a quella caratterizzante la facciata.

3. Nel caso che l'installazione riguardi più contatori, la collocazione in facciata deve essere coordinata e compatibile con l'impianto della medesima.

## **Art. 11**

### **Intonaci e tinteggiature**

1. Le disposizioni del presente articolo riguardano tutti gli edifici di cui all'art. 1, comma 2 lettere a) e b).

2. Per gli edifici il cui assetto stilistico attuale presenti prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco e non è ammesso lasciare le facciate stonacate con finiture in pietrame o mattone faccia a vista.

3. Nei casi di cui al comma 1, non è ammesso lasciare a faccia vista elementi architettonici (archi di scarico, piattabande, mazzette, ecc) ovvero altre porzioni qualsiasi di muratura.

4. Possono essere lasciati a vista, previo parere favorevole della Commissione Edilizia ed al fine di rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, gli elementi architettonici più antichi, solo se significativi e comunque a condizione che non venga alterata la conformazione architettonica del prospetto nella sua unitarietà attuale.

5. Le superfici che prevedono il rivestimento con intonaco, comunque visibili da aree pubbliche, comprese le parti murarie aggettanti e gli elementi accessori soprattutto (canne fumarie, fronti di comignoli, cartelle parietali, ecc.), devono essere intonacate.

6. In presenza di intonaci di tipo tradizionale a calce e sabbia con coloriture a calce, l'eventuale sostituzione con spicconatura di intonaci esistenti, è subordinata alla verifica dello stato di degrado dei leganti, delle cromie e dello stato di adesione degli strati di intonaco al supporto, di un loro possibile recupero con opere di consolidamento e restauro, delle malte e delle tinteggiature.

7. Ogni intervento sulle facciate deve specificare il tipo di supporto (intonaco) esistente o da rifare ed il tipo di tinteggiatura (a calce, ai silicati, silossanica ecc. ).

8. Qualora sia possibile il ripristino dell'intonaco, la tinteggiatura deve essere effettuata con coloriture a calce ovvero con altra tecnica determinata con la verifica della compatibilità con il supporto, ed escludendo i sistemi pellicolanti (idropittura acrilica, additivi polimerici, pitture al quarzo, siliconici, idropitture lavabili ecc.).

9. Nell'impiego di sistemi minerali di tinteggiatura, ai silicati e a calce, si devono impiegare pigmenti compatibili, stabili alla luce, resistenti all'alcalinità della calce e/o ai silicati, con modalità applicative tradizionali.

10. Negli interventi di rifacimento degli intonaci e dei sistemi di tinteggiatura, per la salvaguardia delle tecnologie tradizionali a calce, è fatto obbligo del ripristino di tali metodiche.

11. La sola tinteggiatura su intonaco esistente deve utilizzare, dove il supporto lo rende possibile, tinteggiature a calce o minerali.

12. Gli interventi sulle facciate devono prevedere la salvaguardia dei particolari decorativi realizzati con particolari tecniche di esecuzione: stucchi, graffiti, decorazioni pittoriche encausti) presenti.

13. Tutti i prospetti intonacati devono essere tinteggiati.

14. Non è consentito che qualsiasi superficie intonacata rimanga a vista priva di coloritura e/o tinteggiatura. In caso di riscontrata trascuratezza, è applicata la sanzione pecuniaria di cui all'art. 67 del presente R.E.

15. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, dovendosi procedere in modo completo ed omogeneo quando questa abbia carattere architettonico unitario, nel rispetto degli elementi compositivi ed architettonici originari.

16. Nella gestione del rinnovamento di tinteggiature e coloriture e nel rapporto cromatico che si viene ad instaurare fra le superfici di facciata di edifici confinanti, si devono rispettare le seguenti regole:

a) fronti edilizi non unitari, appartenenti cioè a fabbricati non organicamente accorpati, con palesi diversificazioni negli allineamenti orizzontali (cornici marcapiano, finestrate, ecc.), nell'assetto e nel decoro a livello di piano terra (bozzati, zoccolatura ecc.) e nella morfologia per le altezze in gronda, anche se appartenenti ad una stessa proprietà, devono essere distinti cromaticamente, evitando altresì, in presenza di caratteri tipologico-costruttivi e storici similari, eccessivi contrasti chiaroscurali e di colore;

b) fronti edilizi frazionati in proprietà o disaggregati per modesti interventi di adattamento funzionale, ma organicamente riconoscibili come unitari per tipologia e cronologia di edificazione, devono essere ricomposti da un punto di vista cromatico, limitando le differenze instaurabili tra parti trattate e parti non trattate con impiego di adeguati scalari tonali.

17. La nuova tinteggiatura deve essere preceduta da un'ispezione e documentata indagine stratigrafica.

18. La tinteggiatura degli edifici dovrà essere preventivamente concordata con il responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio sulla base di almeno n. 3 campioni applicati su una facciata del fabbricato e scelti tra i colori tradizionali locali. Il colore prescelto deve essere indicato con nome, numero e marca del prodotto in apposito verbale da allegare al titolo abilitativo dell'intervento controfirmato dal direttore dei lavori.

19. L'amministrazione comunale, previo parere della C.E. o della Commissione comunale per il paesaggio, nel caso di edifici soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche, può prescrivere particolari tecniche o coloriture, vietare quelle incompatibili con il contesto o con le caratteristiche architettoniche dell'edificio nonché predisporre sopralluoghi in corso d'opera.

## **Art. 12**

### **Elementi decorativi**

1. Gli elementi di finitura facenti parte dell'impianto originario quali elementi costitutivi devono essere conservati.

2. Gli interventi su tali elementi devono essere specificatamente compatibili con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio stesso e del contesto urbano in cui è inserito.

3. Tutte le modanature, cornici, davanzali, basamenti, marcapiani, marcadavanzali, conci d'angolo, architravi, sia in pietra che in altri materiali, devono essere conservati e consolidati nello stato preesistente.

4. La sostituzione delle parti mancanti o degradate deve essere eseguita in base ad adeguate soluzioni tecniche con l'impiego di materiali e tecniche analoghe a quelle originali.

## **Art. 13**

### **Muratura faccia-vista**

#### *A. Paramenti in pietra*

1. Le superfici parietali in pietra a faccia vista devono essere mantenute e conservate nel carattere e nella finitura originari.

2. La pulitura deve essere effettuata con materiali non aggressivi con uso di acqua deionizzata o demineralizzata nebulizzata (acqua spray a bassa pressione) da non utilizzare su superfici eccessivamente porose.

3. Nei casi in cui lo stato di conservazione delle stuccature favorisca la penetrazione dell'acqua nella muratura con pregiudizio quindi della buona conservazione del paramento stesso, si deve procedere al relativo rifacimento.

4. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria dell'originaria, e non deve apportare alcuna variazione cromatica.

5. Nei casi di degrado irreversibile, tale da non consentire il recupero e l'integrità del paramento, è consentita la reintegrazione con il metodo del cuci e scuci, rimuovendo i materiali deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e selezione cromatica di quelli originari.

6. Le stuccature e la finitura superficiale della parte sostituita devono essere eseguite in analogia a quanto sopra indicato.

7. La stessa modalità esecutiva deve essere utilizzata nei casi di ripristini interessati da dissesti statici, ovvero in corrispondenza delle parti lesionate.

8. Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni integrali dei paramenti faccia-vista, salvo a seguito di dissesti statici di entità e gravità tali da rendere non possibile qualsiasi forma di restauro; in tal caso la ricostruzione deve essere fedele, al fine di salvaguardare la forma, tessitura, materiali e criteri di finitura preesistenti.

9. Sono considerati impropri i seguenti interventi:

- pulire le superfici con spazzole metalliche, con metodi che utilizzino fiamma, acqua ad alta pressione, acido fluoridrico, acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico, soda caustica;

- sabbiare le superfici lapidee;

- in generale tutti i metodi corrosivi od in grado di intaccare la superficie lapidea.

#### *B. Paramenti in mattoni faccia vista*

1. Valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, salvo la diversa modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e della muratura.

### **Art. 14**

#### **Serramenti esterni e dispositivi di oscuramento**

##### *A. Finestre e porte finestre*

1. Gli infissi esterni devono essere in legno verniciato o in legno a vista e comunque con il mantenimento di forme e materiali propri della tipologia originaria dell'unità edilizia nei casi di sostituzione.

2. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato ed in plastica.

3. È consentita la posa in opera di doppie finestre solo dove sia possibile realizzarle non a filo esterno della facciata.

4. Sono considerati interventi impropri:

- la ripartizione delle pannellature vetrate del tipo "all'inglese";

- l'uso di vetri a specchio;

- la sostituzione di grate di finestre e di sopraluce se non effettuata con materiali e forme analoghe a quelle originarie.

##### *B. Dispositivi di oscuramento*

1. Negli edifici che per epoca di costruzione e tipologia definita non erano provvisti di sistemi di oscuramento esterno, non ne è consentita l'apposizione.

2. Negli edifici con configurazione definita dal XVIII al XX secolo, e dove già esistono, sono ammesse persiane alla fiorentina.

3. Nei casi di sostituzione devono essere comunque mantenute le forme e i materiali propri della tipologia originaria dell'unità edilizia.

4. Sono vietate persiane in legno naturale a vista o in alluminio anodizzato e verniciato.

5. È vietato l'uso dei avvolgibili, salvo che detta tipologia non sia propria dell'impianto originario.

6. È considerato intervento improprio l'uso di veneziane esterne.

### *C. Porte portoni e vetrine*

1. Le porte ed i portoni esterni devono essere in legno verniciato o in legno a vista con il mantenimento di forme e materiali propri della tipologia originaria dell'unità edilizia nei casi di sostituzione.

2. Per i fondi a destinazione terziaria (commerciale, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.) è consentito l'utilizzo di infissi e vetrine in ferro o alluminio verniciato, per specifiche esigenze progettuali, prevedendoli a filo parete interna, solo se coordinate e compatibili con l'impianto della facciata dell'unità edilizia.

3. Sono considerati interventi impropri la nuova installazione di serrande metalliche, ad esclusione di quelle di sicurezza, dove se ne dimostri la inderogabile necessità.

### **Art. 15**

#### **Pensiline**

1. Per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lett. a) è vietato realizzare nuove pensiline, mentre è consentita la loro sostituzione locale o globale, da effettuarsi nel rispetto dei materiali, della tipologia e delle tecnologie originarie.

2. Per gli altri edifici indicati al medesimo art. 1, comma 2, lett. b), con esclusione di quelli con matrice rurale, gli interventi di cui al comma precedente possono essere effettuati anche con l'utilizzo di materiali, tipologie e tecnologie diverse dalle originarie, nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché d'inserimento con il contesto circostante.

### **Art. 16**

#### **Archi e volte**

1. Gli archi e le volte esistenti devono obbligatoriamente essere mantenuti, salvo i casi in cui sia dimostrata la necessità di realizzare o adeguare gli impianti tecnologici strettamente necessari, anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche, e comunque in modo da non alterare in modo significativo l'impianto strutturale e tipologico originario.

2. È consentito il rifacimento di porzioni limitate di archi e di volte, in presenza di segni di degrado o di dissesto che devono essere puntualmente documentati in via preliminare.

### **Art. 17**

#### **Solai**

1. Negli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b), limitatamente a quelli di matrice rurale, non è ammessa la sostituzione dei solai in legno e cotto o in voltine di ferro e cotto e comunque delle tecnologie originarie.

2. Sono considerati impropri per tutti gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b), i seguenti interventi:

- impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche e chimiche estranee a quelle degli elementi originari;

- aumento consistente del peso proprio della struttura, con pregiudizio della resistenza di alcune parti;

- l'inserimento di elementi orizzontali la cui rigidità risulti eccessiva rispetto a quella delle parti adiacenti.

## **Art. 18**

### **Vani ascensori**

1. L'inserimento di vani ascensori è consentito all'interno degli edifici esclusivamente nell'ambito di vani secondari e senza alcuna interferenza con i caratteri architettonici, decorativi, strutturali, e distributivi dell'impianto originario.
2. Qualora sia previsto l'inserimento all'interno di vani scale, gli ascensori devono essere realizzati con tipologie leggere che consentano la leggibilità dell'impianto originario.
3. Qualora l'inserimento sia previsto all'esterno, esso deve essere compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

## **Art. 19**

### **Finiture interne**

1. Per tutti gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lettere a) e b) devono essere conservati gli elementi di finitura facenti parte dell'impianto originario.
2. L'eventuale sostituzione delle finiture interne deve essere specificatamente motivata e comunque risultare compatibile con i caratteri architettonici propri dell'unità edilizia, riproponendone materiali e tecniche di posa preesistenti.
3. Per il raggiungimento di dette finalità è vietata la rimozione di controsoffittature di tipo tradizionale, canticciati, cassettonati ecc.
4. Nella generalità dei casi devono essere conservate le decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

## **Art. 20**

### **Aree scoperte**

1. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la realizzazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con elementi filtranti.
2. Le aree scoperte che rivestono valore ambientale, tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non possono essere fisicamente frazionate, neppure con recinzioni di modesta entità tali da incidere anche in modo non rilevante (quali paletti metallici e rete a maglia sciolta).
3. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari.
4. I suddetti elementi, qualora venissero rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, devono essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e finitura originari.

## **Art. 21**

### **Terrazzi**

1. È vietata la costruzione di nuovi terrazzi a sbalzo, salvo che per gli edifici indicati all'art. 1, comma 2, lett. b), esclusi quelli di matrice rurale, se compatibile e coordinata con l'impianto originario ed il contesto, con esclusione di quelli ricadenti all'interno delle zone omogenee A, così

come definite dal D.M. 1444/1968 (Montopoli e Marti) e fatte salve le ulteriori limitazioni prescritte dal Regolamento Urbanistico.

2. Per i terrazzi esistenti non è consentita la modifica della tipologia e la forma dei parapetti.

## **Art. 22**

### **Insegne, targhe e bacheche**

1. Tali manufatti devono essere previsti con materiali, colori e forme coordinate con le facciate degli edifici.

## **Art. 23**

### **Dissesti strutturali**

1. Al fine della salvaguardia fisica degli edifici considerati nel presente Allegato e per permettere eventuali controlli preliminari, i progetti degli interventi che interessino le strutture principali (muri portanti, solai, tetti, ecc.) devono essere accompagnati da una dichiarazione del progettista sull'eventuale presenza di dissesti, sulla loro pericolosità e, nel caso, sugli interventi necessari per la messa in sicurezza.

<b>ALLEGATO 3 - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE in attuazione della L.R. 47/1991</b>
--

### **Art. 1**

#### **Finalità**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di garantire un'agevole fruibilità degli ambienti edificati come degli spazi esterni di relazione e di servizio da parte di tutti, con specifico interesse per le persone portatrici di disabilità fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.

2. A tale scopo la progettazione deve essere conformata alla vigente disciplina in materia di accessibilità dell'ambiente costruito, come integrata dal presente Regolamento, con funzione di specificazione e supporto applicativo.

3. La progettazione per l'accessibilità a tutti (bambini, anziani, portatori di disabilità, ecc.) deve essere ideata contestualmente all'ideazione di tutto l'intervento edilizio.

### **Art. 2**

#### **Disciplina di riferimento**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, come integrate dal presente Regolamento.

### **Art. 3**

#### **Ambito applicativo**

1. Gli interventi progettati devono prevedere l'adeguamento degli immobili esistenti e dello spazio costruito alla disciplina di riferimento con la seguente gradualità:

- integralmente nel caso di nuovi edifici e nella ristrutturazione generale di quelli esistenti;
- per la parte interessata, in tutti gli interventi, escluso quelli di manutenzione ordinaria, negli edifici e spazi pubblici e privati aperti al pubblico, nelle parti condominiali e negli spazi comuni degli edifici con altra destinazione, comprese le opere che interessano gli arredamenti fissi o comunque le opere suscettibili di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- limitatamente allo specifico intervento progettato, negli altri casi di ristrutturazione parziale degli edifici;
- per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla Legge 13/1989.

### **Art. 4**

#### **Documentazione ed elaborati tecnici**

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

## Art. 5

### Criteria di progettazione e soluzioni tecniche particolari

#### A. Edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Per consentire la mobilità autonoma a persone non vedenti e ipovedenti, anche negli spazi esterni di pertinenza, è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata.

2. Le segnalazioni dedicate (esempio percorsi-guida) si usano esclusivamente per compensare la mancanza o la carenza di guide naturali. Le caratteristiche della pavimentazione contribuiscono a rendere comunicativo l'ambiente, attraverso un trattamento diverso superficiale oppure accostando materiali diversi. Tali percorsi-guida devono avere una larghezza compresa fra i 60-70 cm. e non devono comunque costituire impedimento alla mobilità di persone su sedia a ruote.

3. Gli spazi esterni di carattere pertinenziale al servizio di pubblici servizi, coperti o scoperti, devono essere realizzati garantendo l'accessibilità, anche nel caso di allestimenti per manifestazioni temporanee.

4. L'accessibilità agli spazi di relazione deve essere garantita anche tramite l'inclinazione della soglia dell'ingresso ai locali con lo scopo di raccordare il dislivello fra interno ed esterno, garantendo un ripiano orizzontale per le manovre di apertura e chiusura della porta, a meno che il sistema di apertura di quest'ultima sia a scorrimento orizzontale. A tale scopo negli interventi di manutenzione straordinaria, ove sia previsto il rifacimento delle pavimentazioni o degli infissi esterni d'accesso, devono essere eliminati gli ostacoli che impediscono l'accessibilità, quali soglie rialzate o singoli gradini.

5. In generale i terminali di impianti devono essere posizionati, sia in pianta che in altezza, in maniera tale da poter essere facilmente utilizzati anche da persona su sedia a ruote ed inoltre:

- devono essere agevolmente individuati anche in presenza di scarsa visibilità per cui, oltre a presentare opportuni contrasti cromatici, devono essere dotati di spie luminose;

- devono essere facilmente riconoscibili anche mediante l'ausilio di schermi luminosi con caratteri di adeguate dimensioni.

6. In particolare banche e uffici postali devono prevedere i punti dei servizi automatizzati direttamente accessibili e ad un'altezza tale per cui possano essere effettuate le relative operazioni anche da parte di persone su sedia a ruote.

#### B. Edifici residenziali

1. Le autorimesse negli edifici condominiali con almeno 4 unità abitative, devono avere una larghezza minima di m. 3,20 o essere adattabili a tale misura. In alternativa è ammissibile una soluzione che preveda un numero di posti auto ad uso condominiale pari al 5% degli alloggi e con arrotondamento all'unità superiore, di larghezza non inferiore a m. 3,20. I suddetti posti auto devono essere ubicati in una posizione che ne consenta il più agevole utilizzo per persone disabili ai fini del raggiungimento delle parti comuni come ingressi, scale, ascensori ecc., in modo cioè da evitare, nel contesto operativo proposto, lunghezze di percorsi, superamento di dislivelli, esposizioni alle intemperie e simili. I posti così definiti devono essere individuati con apposita

segnaletica permanente orizzontale e verticale affissa in posizione ben visibile, e devono essere resi disponibili a qualunque comproprietario ne abbia titolo per condizioni di invalidità permanente o temporanea, risultante da certificazione, mediante norma trascritta nel regolamento di condominio. La natura condominiale degli stessi posti auto deve risultare sugli elaborati grafici.

2. Nei *disimpegni* di ogni unità immobiliare il requisito di visitabilità si intende soddisfatto quando esiste uno spazio di manovra che consenta la rotazione di una carrozzella. Tale rotazione può essere effettuata anche all'interno di uno dei vani che prendono accesso dallo stesso disimpegno.

3. Per garantire l'accessibilità alle *parti a comune degli edifici plurifamiliari*, deve essere prevista l'installazione dell'ascensore sin dalla fase progettuale nei casi in cui l'accesso alla unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati, ciò a prescindere se il collegamento condominiale tra il piano interrato o seminterrato sia indipendente, o meno, da quello principale condominiale, atto a servire le unità immobiliari inserite nel fabbricato.

4. Nella progettazione e nella ristrutturazione delle *aree verdi e spazi condominiali esterni* devono essere tenuti presenti i seguenti accorgimenti:

- possibilità di accedere con il proprio veicolo e di poter parcheggiare nelle vicinanze dell'ingresso principale o di un accesso alternativo;

- possibilità di disporre lungo i principali percorsi pedonali all'interno delle aree verdi, al massimo ogni 100-150 m., di punti di sosta attrezzati con sistemi di seduta (panchine, appoggi ischiatici, muretti, ecc.) opportunamente dimensionati e segnalati con variazione di tessitura avvertibile al tatto del fondo dei percorsi pedonali stessi;

- le panchine devono presentare una tipologia tale da permettere di alzarsi facilmente: pertanto devono avere braccioli ed il profilo del piano della seduta deve consentire la presa per facilitare l'alzata. La seduta deve avere una altezza posta tra 45 e 47 cm.. I muretti di contenimento della terra possono essere messi in opera in modo da costituire anche funzione di seduta o appoggio ischiatico. Negli arredi, nei muretti ecc., devono essere evitati gli spigoli vivi;

- possibilità di garantire l'accessibilità e la raggiungibilità da parte dei bambini, degli anziani e delle persone su sedia a ruote, di tutte quelle strutture di uso pubblico presenti (fontanelle, servizi igienici, ecc.);

- individuare dei percorsi preferenziali brevi oltre che attrezzati per facilitare la mobilità e l'orientamento delle persone non vedenti o ipovedenti (questi bisogni particolari devono comunque essere integrati nella progettazione);

- nelle piazzole di sosta attrezzate con panchine occorre prevedere anche uno spazio per lo stazionamento della carrozzina;

- ogni m. 30,00 di percorso pedonale deve essere prevista una piazzola di sosta;

- gli spazi a verde attrezzati con giochi devono consentire l'accessibilità dei giochi anche ai bambini disabili. Queste aree devono essere accessibili dai genitori che hanno disabilità per mantenere la relazione con i bambini.

- devono essere previsti e installati sistemi di sbarramento per i motorini od per altri mezzi di trasporto non compatibili con la fruizione del giardino o dell'area attrezzata;

- gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento alla mobilità di persone con ridotte o impedito capacità motorie;

- per consentire la mobilità autonoma anche a persone non vedenti e ipovedenti, anche negli spazi esterni di pertinenza, è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata. Le segnalazioni dedicate (esempio percorsi-guida) si usano

esclusivamente per compensare la mancanza o la carenza di guide naturali. Le caratteristiche della pavimentazione contribuiscono a rendere comunicativo l'ambiente, attraverso un trattamento diverso superficiale oppure accostando materiali diversi. Tali percorsi-guida devono avere una larghezza compresa fra i 60-70 cm. e non devono costituire impedimento alla mobilità di persone su sedia a ruote;

- nei casi di interruzione di un percorso pedonale, prima e dopo tale interruzione devono essere inseriti nella pavimentazione efficaci dispositivi di avvertimento del cambiamento di quota, per esempio mediante l'apposizione di modeste zigrinature disposte in senso trasversale al percorso, in modo da costituire preavviso per le persone non vedenti o ipovedenti.

5. Per quanto riguarda le aree di sosta di veicoli con contrassegno speciale riservati a persone con impedita capacità motoria, è necessario ridurre il più possibile la distanza che separa l'area riservata al parcheggio, dall'ingresso dell'edificio o delle parti comuni (ingressi, scale, ascensori, ecc.) in quanto una distanza eccessiva diventa una barriera per tutte le persone in carrozzina o con difficoltà di deambulazione, pertanto 10 m. lineari possono essere considerati la distanza ottimale nell'individuazione delle aree di parcheggio riservate ai disabili. Tale distanza non deve superare m. 50,00.

6. E' consigliabile che la fascia di rispetto del parcheggio riservato al portatore di handicap debba essere compresa tra un minimo di cm. 90 ad un massimo di cm. 130 e non debba necessariamente essere evidenziata in maniera diversa dall'area di sosta del veicolo; ciò per consentire libertà di parcheggio in quanto l'invalido, può essere il trasportato od il conducente stesso. Per questo motivo è da evitare l'individuazione di un'unica fascia di rispetto a servizio di due posti auto affiancati, anche se ciò potrebbe costituire un risparmio di spazio.

7. Per permettere il trasferimento di un disabile dall'auto alla carrozzina o l'uscita a persone che hanno altri ausili o difficoltà di deambulazione, è assolutamente necessario che il parcheggio riservato non si trovi in pendenza; qualora ciò fosse impossibile il progettista deve studiare tutte le soluzioni possibili per ridurre questa al minimo necessario e giustificare, anche graficamente, le ragioni della sua scelta e le eventuali soluzioni alternative.

8. I percorsi interni, i percorsi pedonali e i marciapiedi non devono presentare arredamenti fissi o simili che provochino intralcio al movimento delle persone e prestare particolare attenzione alle esigenze delle persone con problemi di mobilità.

9. Tali percorsi devono avere andamento semplice e regolare, ed essere caratterizzati per facilitare anche l'identificazione e l'orientamento.

10. Negli accessi carrabili, nei casi di interruzione del marciapiede o di un percorso pedonale, prima e dopo tale interruzione devono essere inseriti nella pavimentazione efficaci dispositivi di avvertimento del cambiamento di quota, per esempio mediante apposizione di modeste zigrinature del marciapiede stesso, disposte in senso trasversale al percorso, in modo da costituire preavviso per le persone non vedenti o ipovedenti.

11. Laddove la larghezza del marciapiede lo consente, deve essere garantita la continuità del percorso per una larghezza di almeno cm. 90.

12. Le rampe di raccordo dei percorsi pedonali sia interni che esterni e dei marciapiedi, o di quest'ultimi con le sedi stradali (o aree carrabili in genere), non devono presentare dislivelli, depressioni e irregolarità.

13. L'andamento delle rampe deve essere il più possibile regolare, con pendenza orizzontale contenuta nell'1% e con pendenza rettilinea costante contenuta al di sotto del 5%. Nel nuovo tale pendenza (rettilinea) è obbligatoria, mentre nell'esistente solo in casi eccezionali può essere elevata ad un massimo dell'8% con tratti di raccordo brevissimi non superiori a m. 5,00, soluzione da

applicarsi qualora sia impossibile, per validi motivi tecnici e strutturali, utilizzare una pendenza inferiore. In questo caso il progettista deve evidenziare e motivare la soluzione adottata.

14. Le *scale di uso pubblico* e le *scale condominiali* devono presentare andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo. Pertanto ogni variazione di rampa deve prevedere una zona di riposo. È ammissibile uno sviluppo curvilineo purché questo sia costante e presenti una pedata minima di cm. 30 a cm. 40 dall'interno.

15. Laddove ci sia raccordo tra due rampe di direzione diversa realizzate mediante ventagli o simili, vi deve essere la continuità del corrimano e presentare una pedata minima di cm. 30 a cm. 40 dall'interno, rispettando il corretto rapporto tra alzata e pedata previsto dall'art. 8.1.10 del D.M. 236/1989.

16. Nelle rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico realizzate mediante ventagli o simili, vi deve essere la continuità del corrimano e presentare una pedata minima di cm. 25 a cm. 40 dall'interno, rispettando il corretto rapporto tra alzata e pedata previsto dall'art. 8.1.10 del D.M. 236/1989.

17. Il *corrimano delle rampe e delle scale*, prolungato di cm. 30 oltre il primo e l'ultimo gradino e posto ad una altezza compresa tra cm. 90/100 (e dove opportuno anche ad altezza di cm. 75), deve avere un diametro di mm. 40/50 e deve essere posto ad una distanza dalla parete non inferiore a cm. 4 e non superiore a cm. 5 per una facile presa da parte di persone adulte; per i bambini è consigliabile utilizzare un diametro non superiore mm. 30 ad altezza opportuna compresa fra i cm. 60 e cm. 75 da terra.

18. Il materiale utilizzato per i corrimano deve avere caratteristiche antisdrucchiolevoli e gli eventuali rivestimenti e vernici devono essere anti-scivolo.

19. Le mensole di sostegno non devono costituire ostacolo alla presa e allo scivolamento della mano e pertanto devono essere fissate sulla parte inferiore del corrimano, che deve essere continuo.

20. Negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico è rilevante la scelta di un modello di *maniglia delle porte* rispetto ad un altro, non dovendosi sottovalutare l'importanza delle maniglie da un punto di vista antinfortunistico, della sicurezza e della facilità di presa.

21. Le maniglie a pomello anche se sono consigliate da un punto di vista antinfortunistico, non consentono un facile utilizzo ad utenti che possiedono scarso controllo degli arti superiori o scarsa forza nella presa (bambini, anziani); pertanto vale il principio che in generale debbano essere sempre scelte le soluzioni che producano la prestazione richiesta con il minimo sforzo, con maniglie del tipo a leva opportunamente curvate e arrotondate.

22. Per facilitare la chiusura della porta dall'interno dei servizi igienici accessibili a persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto un ulteriore maniglione orizzontale per tutta la larghezza della porta che permetta di tirarla verso di sé.

23. Le maglie dei grigliati utilizzati nella *pavimentazione* (compresi gli zerbini metallici) devono essere non attraversabili da una sfera di mm. 10 di diametro, per evitare situazioni di pericolo alle persone che fanno uso di tacchi, bastoni o simili.

24. Tutte le griglie devono essere incassate e perfettamente allineate e complanari alla pavimentazione.

25. Le variazioni di livello nei percorsi devono essere preventivamente evidenziate con materiali dalle differenti caratteristiche cromatiche, acustiche e di scabrosità superficiale.

26. La pavimentazione dei percorsi in pendenza deve avere caratteristiche di antiscivolo in condizioni di avversità atmosferiche. A questo proposito è importante che la superficie sia trattata in modo da garantire un adeguato deflusso dell'acqua verso l'esterno dei percorsi stessi con pendenza orizzontale dell'1% circa.

27. La rugosità deve essere tale da non costituire intralcio a persone che presentano difficoltà di deambulazione.

28. Gli elementi costituenti la pavimentazione dei percorsi pedonali non devono presentare dislivelli ma devono essere obbligatoriamente complanari. Sono ammesse giunzioni, fessurazioni, depressioni, irregolarità, di altezza inferiore a più o meno mm. 2 rispetto al piano di calpestio. Lo strato di finitura non deve produrre riflessi dannosi.

29. Le porte di accesso agli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (uffici, laboratori medici, esercizi commerciali, ecc.), alle singole unità immobiliari ed agli spazi comuni, devono garantire la prestazione richiesta con il minimo sforzo. Ove non ostino particolari motivi per la messa in opera, la prestazione richiesta con il minimo sforzo può essere garantita da porte automatiche (con fotocellule o ad apertura elettrica attivabile). Questa scelta è obbligatoria in caso di porte e portoni grandi e pesanti.

30. Sono da evitare le soglie; nel caso siano necessarie il progettista ne deve giustificare l'assoluta necessità e l'impossibilità di trovare soluzioni alternative. In questo caso devono presentare un bordo smussato ed arrotondato e l'altezza non superiore a mm. 15.

31. Per i servizi igienici accessibili a persone con impedita capacità motoria in strutture pubbliche o private aperte al pubblico, vale quanto segue: devono essere utilizzate cassette di scarico a zaino poste tra la tazza-wc e la parete in modo che possa costituire un appoggio colmando il vuoto posteriore alla tazza stessa; i maniglioni corrimano ed eventuali ausili non devono essere fissi ma ribaltabili per non ostacolare gli spostamenti. Dove il vano igienico accessibile non garantisca l'accostamento da ambo i lati alla tazza WC, si può compensare tale esigenza garantendo due vani igienici che consentano il trasferimento uno da destra e l'altro da sinistra.

32. In tutti gli edifici di nuova costruzione i servizi igienici devono essere dimensionati e organizzati nella loro dotazione di sanitari in modo tale che il requisito dell'adattabilità risulti soddisfatto senza dovere prevedere nel tempo l'ampliamento dei locali mediante spostamento di pareti o tramezzi ovvero modifiche sostanziali all'impianto idraulico e/o elettrico.

33. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in generale è consigliata l'installazione di piattaforme elevatrici piuttosto che di servoscala, in quanto garantiscono maggiore autonomia di utilizzo. Nei nuovi edifici l'accessibilità deve essere garantita senza il ricorso a questi sistemi tecnologici.

34. L'installazione dei servoscala è comunque vietata per scale aventi larghezza inferiore a m. 1,00 se a rampe allineate, e a m. 1,20 se a rampe non allineate.

## **Art. 6**

### **Interventi edilizi in genere**

1. Non devono essere peggiorate, in ogni caso, le attuali condizioni di accessibilità degli edifici esistenti.

## **Art. 7**

### **Occupazione di suolo pubblico**

1. Nelle situazioni di occupazione del suolo pubblico sia per opere provvisorie quali cantieri per l'esecuzione dei lavori, sia per attività permanenti quali posti di ristoro, attività ricreative, mercati, ecc., devono essere garantite, anche con opportune segnalazioni, le condizioni di sicurezza e accessibilità.

## **Art. 8**

### **Dichiarazione di conformità**

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 77 comma 4, D.P.R. 380/2001.

## **Art. 9**

### **Soluzioni tecniche alternative**

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di accompagnamento del progetto, sopra indicata.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottesi alla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

3. L'idoneità delle soluzioni tecniche alternative deve risultare esplicitamente nella dichiarazione di conformità, facendola accompagnare dagli elaborati necessari ad illustrare l'equivalenza o i vantaggi degli esiti ottenibili.

4. Il requisito dell'adattabilità non risulta soddisfatto se le modifiche previste vanno ad incidere sulle dimensioni di locali e/o spazi attigui in modo sostanziale, facendo perdere i requisiti minimi dimensionali degli stessi.

## **Art. 10**

### **Sicurezza in caso di emergenza**

1. Salvo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, nei nuovi interventi le soluzioni adottate per garantire le vie di fuga in caso di emergenza devono essere accessibili ed integrate progettualmente.

2. Nell'esistente, dove quanto sopra indicato non sia possibile, la sicurezza deve essere garantita attraverso l'opportuna realizzazione di luoghi statici sicuri.

## **Art. 11**

### **Deroghe**

1. Per gli adempimenti di cui all'art. 82 D.P.R. 380/2001 sugli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 164/1956, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 77, comma 3, D.P.R. 380/2001, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

## **Art. 12**

### **Adeguamento funzionale degli immobili per le esigenze dei disabili**

1. Sono ammessi adeguamenti funzionali degli immobili che comportino ampliamenti volumetrici del patrimonio edilizio esistente nella misura strettamente necessaria alle esigenze di vita dei disabili che vi risiedono, anche se non risulti espressamente disciplinato dal Regolamento Urbanistico, tramite la produzione di idonea certificazione medica attestante il grado e la natura dell'invalidità.

2. Il Comune valuta ed eventualmente concorda con la parte interessata il tipo e le modalità di realizzazione delle strutture più idonee allo scopo, affinché sia possibile procedere tecnicamente alla rimozione dei manufatti in questione, una volta esaurite le finalità, che deve essere effettuata a cura e spese della parte interessata.

3. A tal fine si deve produrre anche idonea garanzia finanziaria dell'importo pari al doppio del valore dell'opera da realizzarsi, stimato sulla base di una perizia di stima redatta da tecnico abilitato.

## **ALLEGATO 4 - DISCIPLINA DELL'ORGANIZZAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO**

### **Art. 1**

#### **Oggetto e ambito di applicazione**

1. La presente disciplina regolamentare, in attuazione della L.R. 39/2000 e successive modificazioni e integrazioni, di seguito denominata Legge Forestale, e del Regolamento Forestale della Toscana emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 8.08.2003, n.48/R, di seguito denominato Regolamento Forestale, disciplina:

- a) le procedure e le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione e delle dichiarazioni;
- b) la modulistica e la documentazione da allegare per le principali tipologie di opere e lavori previsti dal Regolamento Forestale;
- c) le procedure per la richiesta di documentazione aggiuntiva e la relativa sospensione dei termini;
- d) le procedure e le modalità di presentazione delle domande di variante in corso d'opera;
- e) le ulteriori modalità di svolgimento dei procedimenti amministrativi.

2. L'ambito delle presenti disposizioni regolamentari si applica:

- a) alla trasformazione della destinazione d'uso dei terreni attuata per la realizzazione di edifici, manufatti edilizi, opere infrastrutturali ed altre opere costruttive;
- b) alla realizzazione di ogni opera o movimento di terreno che possa alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque non connesse alla coltivazione dei terreni agrari ed alla sistemazione idraulico agraria e idraulico forestale degli stessi.

3. E' soggetta a dichiarazione di inizio lavori la realizzazione delle opere o movimenti di terreno di cui all'art. 100 del Regolamento Forestale, purché siano realizzati in conformità alle norme tecniche indicate nello stesso articolo e negli articoli 73, 74, 75, 76, 77 e 78 del medesimo Regolamento Forestale.

4. Le opere indicate agli articoli 98 e 99 del Regolamento Forestale sono eseguibili senza autorizzazione o dichiarazione purché vengano realizzate in conformità alle norme tecniche generali di cui agli articoli 73, 74, 75, 76, 77 e 78 del Regolamento Forestale.

5. Le opere non ricomprese nei precedenti commi 3 e 4 sono soggette al rilascio dell'autorizzazione ad esclusione di quanto disciplinato al successivo comma.

6. Ai sensi dell'art. 100, comma 9, del Regolamento Forestale n. 48/R del 8.08.2003, gli interventi da attuare in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici del Comune, nelle aree per le quali sia stata approvata la carta della fattibilità a condizione che non siano da attuare in terreni boscati o non riguardino aree classificate a fattibilità 4 o non classificate, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione di dichiarazione di inizio lavori.

### **Art. 2**

#### **Soggetti titolati e presentazione della domanda o della dichiarazione**

1. Le domande di autorizzazione o le dichiarazioni possono essere presentate dal:

- a) proprietario/i;

b) possessore/i, purché sia specificato il titolo che legittima il possesso.

2. Nel caso di persone giuridiche, la domanda o la dichiarazione deve essere presentata dal legale rappresentante, specificando le generalità della persona giuridica ed il titolo in base al quale quest'ultima è legittimata alla presentazione della stessa.

3. Nella domanda di autorizzazione e nella dichiarazione di inizio lavori sono indicati il soggetto esecutore dell'intervento, se diverso dal richiedente, e l'eventuale direttore dei lavori.

4. Eventuali variazioni dei suddetti soggetti sono comunicate al Comune entro 20 giorni dalla data di intervenuta variazione.

5. Le domande di autorizzazione o le dichiarazioni, corredate di tutti gli allegati specificatamente previsti dall'Allegato 6 sono presentate all'Ufficio Edilizia Privata, utilizzando la modulistica predisposta dallo stesso Servizio.

### **Art. 3**

#### **Procedimento amministrativo**

1. Entro 15 giorni dalla data di presentazione delle domande di autorizzazione o delle dichiarazioni di inizio lavori il Responsabile del procedimento provvede alla verifica della completezza documentale di cui all'Allegato 6 e, qualora ne riscontri l'incompletezza, ne dà motivata comunicazione all'interessato invitandolo a presentare entro sessanta giorni le integrazioni necessarie.

2. Tale comunicazione interrompe il procedimento e, qualora le integrazioni non pervengano, entro i termini assegnati, la pratica sarà definitivamente archiviata.

3. Il responsabile del procedimento può accogliere domande o dichiarazioni corredate da una documentazione semplificata qualora siano relative ad interventi di modesta entità.

4. Il responsabile del procedimento può richiedere eventuale documentazione integrativa necessaria alla valutazione degli interventi, in relazione alle caratteristiche degli stessi ed a quelle dei luoghi in cui se ne prevede la realizzazione. La richiesta sospende, per una sola volta, fino alla presentazione della documentazione richiesta, la decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento amministrativo.

5. Il procedimento relativo alle domande di autorizzazione si conclude con il rilascio dell'Autorizzazione a firma del responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza stessa, ovvero dalla data del completamento documentale di cui al precedente comma 1.

6. Nel caso di dichiarazioni, le opere potranno essere iniziate, ai fini del vincolo idrogeologico, dopo 20 giorni dalla data di presentazione delle stesse, ovvero dalla data del completamento documentale di cui al precedente comma 1, fatta salvo che entro tale termine con apposita notifica a firma del responsabile del Settore, non sia comunicato un motivato provvedimento di diniego. Entro detto termine il responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio può comunicare prescrizioni vincolanti per l'esecuzione dei lavori. Il superamento del termine di venti giorni di cui al comma precedente non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e la adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.

7. L'autorità comunale competente procede comunque, nell'ambito dell'attività di vigilanza, al controllo, anche a campione, delle dichiarazioni di inizio dei lavori.

8. Nei casi di cui all'art. 42, comma 4 della Legge Forestale, l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico è rilasciata dalla Provincia.

9. Nei casi di cui al comma precedente, qualora le trasformazioni siano connesse ad opere edilizie assoggettate al regime del permesso di costruire o alle disposizioni di cui al Titolo II del D.Lgs.42/2004 (vincolo paesaggistico), l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico è acquisita d'ufficio dal Comune prima del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato decreto, avvalendosi anche della procedura di cui all'art. 14 della Legge 241/1990 e successive modificazioni, indicando la Conferenza dei Servizi. Qualora gli interventi edilizi siano assoggettati al regime della D.I.A., l'autorizzazione di cui al capoverso precedente costituisce atto di assenso necessario per l'esecuzione dei medesimi ai sensi dell'art. 79, comma 4, della L.R. 1/2005, e ne condiziona i termini di efficacia.

10. L'autorizzazione è rilasciata sulla base di quanto dichiarato dal richiedente, facendo salvi i diritti di terzi e senza che il provvedimento possa incidere sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, nonché su eventuali rapporti contrattuali intercorrenti fra le parti.

#### **Art. 4**

##### **Validità, revoca o sospensione delle autorizzazioni e dichiarazioni**

1. La validità temporale massima delle autorizzazioni è di 5 anni dalla data del rilascio. Nell'autorizzazione può essere comunque indicato un termine di validità inferiore.

2. I lavori e le attività soggette a dichiarazione sono eseguite entro il termine massimo di tre anni dalla data di presentazione della stessa.

3. Le autorizzazioni e dichiarazioni relative ad opere o lavori per le quali è necessario anche il rilascio di concessione edilizia o sono sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi delle norme urbanistiche o paesaggistiche, hanno validità fino alla scadenza di questi ultimi titoli abilitativi edilizi, fatto salvo che nell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico sia indicata una data di scadenza diversa.

4. La validità temporale delle autorizzazioni può essere prorogata a seguito di presentazione di motivata istanza almeno 60 giorni prima della scadenza.

5. Nell'atto di proroga possono essere impartite ulteriori prescrizioni, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, e vi sarà indicato il nuovo termine di scadenza.

6. Ai fini del completamento di opere o lavori per i quali è scaduta la validità temporale dell'autorizzazione può essere richiesto il rinnovo dell'autorizzazione stessa. Per le opere o i lavori soggetti a dichiarazione la cui validità sia scaduta deve essere presentata una nuova dichiarazione.

7. Qualora, durante l'esecuzione dei lavori, si verificano fenomeni di instabilità dei terreni, turbative della circolazione delle acque, il Comune, nella persona del responsabile del Settore Assetto ed Utilizzazione del Territorio può impartire ulteriori prescrizioni, sospendere i lavori o revocare le autorizzazioni. I provvedimenti cautelativi di cui sopra si applicano anche ai lavori soggetti a dichiarazione o eseguibili senza autorizzazione ai sensi del Regolamento Forestale.

#### **Art. 5**

##### **Ulteriori adempimenti**

1. I titolari di autorizzazioni, o per essi i direttori dei lavori, sono tenuti a comunicare all'Ufficio Urbanistica la data di effettivo inizio dei lavori e della loro ultimazione.

2. Qualora le opere siano connesse ad interventi per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire, ovvero presentata DIA, tali comunicazioni sono assorbite dalle corrispondenti da

effettuarsi su detti titoli abilitativi. Il mancato adempimento di tali comunicazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 67, comma 1, del presente Regolamento Edilizio

## **Art. 6**

### **Varianti**

1. Le autorizzazioni per varianti preliminari o in corso d'opera, relative a lavori od opere di cui al Titolo III del Regolamento Forestale, per le quali sia in corso di validità una precedente autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, sono acquisite per silenzio-assenso decorsi 45 giorni dalla data di ricevimento della domanda, purché la variante non preveda:

- a) variazioni alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione;
- b) variazioni superiori al 10% dei volumi di scavo o riporto autorizzati, fino ad un volume autorizzato pari a mc. 500; per l'eccedenza si computa un ulteriore 2%.

2. Per l'acquisizione delle autorizzazioni per silenzio-assenso, di cui al comma 1, la variante deve fare espresso riferimento all'autorizzazione precedente, evidenziando tutte le variazioni attraverso grafici in stato sovrapposto e modificato e con apposito aggiornamento della rimanente documentazione del progetto.

3. Le autorizzazioni per varianti preliminari o in corso d'opera, per le quali sia in corso di validità una precedente autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e che non possono essere acquisite mediante silenzio - assenso seguono la procedura prevista per la richiesta di nuova autorizzazione.

4. Le autorizzazioni per le varianti di cui ai commi 1 e 3 hanno validità fino alla scadenza dell'autorizzazione originaria.

## **Art. 7**

### **Autorizzazione in sanatoria**

1. Per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione o di dichiarazione d'inizio lavori o in difformità alle stesse, può essere richiesta l'autorizzazione in sanatoria secondo le modalità stabilite dall'art. 11 della L.R.40/2004.

**ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI  
PERMESSO DI COSTRUIRE, PER LA PRESENTAZIONE DELLE D.I.A. E PER I  
PIANI ATTUATIVI**

**Art. 1**

**Aspetti generali**

1. La presentazione delle istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio di attività devono essere accompagnati dalla scheda dell'elenco dei documenti presentati, debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal professionista abilitato.

2. Gli elaborati tecnico-amministrativi da allegare alle istanze di permesso di costruire e di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 devono essere nel numero di n. 2 copie auto-allestite. Gli elaborati grafici da allegare a tutti i titoli abilitativi devono essere predisposti su carta eliografica o da stampante plotter a fondo bianco, ripiegati in formato A4 con l'intestazione riportante i seguenti elementi: l'oggetto del progetto, l'esatta ubicazione (comune, via e numero civico), il soggetto proprietario o avente titolo con relativa firma in calce, il progettista con relativa firma in calce e timbro dell'Ordine o Collegio professionale, l'oggetto dell'elaborato, la tavola con la relativa scala di rappresentazione, la data di redazione e i riferimenti agli estremi del permesso rilasciato in caso di varianti. Deve essere lasciato libero sull'intestazione uno spazio adeguato per l'apposizione dei timbri del Comune di identificazione numerica della pratica e l'indicazione degli estremi del provvedimento rilasciato con la firma in calce del responsabile del servizio.

3. Gli elaborati tecnico-amministrativi da allegare alla denuncia di inizio attività edilizia devono essere nel numero di n. 2 copie autoallestite. Gli elaborati grafici da allegare ai titoli abilitativi devono avere le caratteristiche indicate al precedente comma 3.

4. Per gli interventi edilizi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Tit. II del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 63/2008, devono essere presentate ulteriori n. 3 copie degli elaborati (estratto aerofotogrammetrico e catastale, elaborati grafici di rilievo e progettuali, relazione tecnica, relazione paesaggistica e fotografie); dovrà altresì essere prodotta l'istanza, senza ulteriore documentazione tecnica, per la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 di tale Decreto, formulata sull'apposito modello in duplice copia, che dovrà essere debitamente compilato in ogni parte di cui si compone, compreso la campionatura dei colori e delle finiture esterne (facciate, infissi, ecc.).

5. Qualora il rilascio del permesso di costruire, ovvero i termini di efficacia della denuncia d'inizio attività, fossero subordinati all'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, l'interessato può provvedere direttamente allegandoli oppure, in alternativa, presentando la documentazione necessaria per l'acquisizione da parte del Comune.

6. Per particolari tipologie d'intervento, gli elaborati progettuali possono essere redatti, a giudizio del progettista, in scale diverse da quelle normalmente indicate dal presente Allegato.

7. I profili altimetrici sono necessari solo per interventi nelle zone collinari ed ove la conformazione del terreno e delle strade di accesso lo richiedono anche in rapporto al grado di tutela degli assetti morfologici delle aree interessate.

8. Qualora l'intervento abbia per oggetto il completamento dei lavori, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di finitura senza modifiche rispetto a quanto già permesso o denunciato, può essere omessa la presentazione degli elaborati grafici relativi sostituendoli con esauriente relazione tecnico-descrittiva allegata alla DIA.

9. Relativamente ai progetti edilizi che coinvolgono aspetti urbanizzativi valgono le seguenti considerazioni generali:

- il progetto tecnico da presentare, per l'ottenimento del permesso di costruire oppure nel caso di DIA, deve contenere tutte le rappresentazioni grafiche indispensabili per l'esatta valutazione dello stato dei luoghi, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e dei riferimenti fisici rappresentati nella cartografia comunale per la determinazione delle loro connessioni con le previsioni del Regolamento Urbanistico;

- in fase di progettazione devono essere considerate le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio e al Codice della Strada.

10. Nel caso di opere sottoposte alla disciplina in materia di vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento Forestale D.P.G.R. 48/R del 8.08.2003, come indicate nell'Allegato 07 del presente Regolamento, l'ulteriore documentazione da produrre rispetto a quella del progetto edilizio deve evidenziare il rispetto delle norme tecniche generali per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 100 del Regolamento Forestale, in rapporto al rilievo e l'entità delle opere stesse.

11. Ai fini della corrispondenza della documentazione tecnico-grafica con la disciplina di riferimento si rimanda al contenuto dei singoli elaborati.

12. Ai sensi dell'art. 82, comma 14 della Legge Regionale n. 1/2005, e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005, i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, devono prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

13. Qualora l'intervento preveda l'utilizzo di terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006, deve essere allegata la prescritta dichiarazione del proprietario mediante compilazione del modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata.

14. Per gli interventi di edilizia sostenibile e di sostenibilità ambientale, disciplinati dall'Allegato 9 del presente Regolamento Edilizio, la documentazione integrativa da presentare per l'adesione alla suddetta disciplina per l'attribuzione degli incentivi è quella indicata nell'Allegato stesso.

15. Di seguito si riportano i documenti da allegare alle istanze di permesso di costruire e loro varianti, alle denunce di inizio attività, alle attestazioni in sanatoria, ai piani attuativi di iniziativa privata e pubblica e a qualunque altra tipologia di istanza per rilascio di titolo abilitativo alle costruzioni edilizie.

16. Ai fini dell'aggiornamento della cartografia in scala 1:2000 del territorio comunale, nel caso di nuove realizzazioni o di modifica dei volumi esistenti, se la documentazione grafica allegata alla richiesta di titolo abilitativo o di richiesta di approvazione di piano attuativo, viene redatta usando strumenti di disegno informatici, è obbligatorio trasmettere all'amministrazione un file (in formato dxf "Drawing Exchange Format") georeferenziato (sulla base cartografica della Regione Toscana), con indicazione, a tratto semplice come nello schema illustrato, dello stato variato della seguente serie di elementi:

1. delle planimetrie degli edifici (compreso porticati e tettoie o altri elementi rappresentativi) con indicato il valori di altezza dei singoli volumi
2. delle sistemazioni esterne:
  - 2.1 recinzioni e muri anche non di confine
  - 2.2 accessi distinti tra pedonali e carrabili (solo ai fini dell'apposizione dei civici)
  - 2.3 vasche, piscine, altri elementi significativi di arredo
3. di strade anche sterrate indicando eventuali marciapiedi, aiuole, rotatorie ecc.

4. di modifiche del terreno sia con muri a retta che con altre sistemazioni (scarpate ecc.)

5. di verdi od altri elementi cartograficamente significativi

nella dichiarazione di fine lavori, se nel corso degli stessi, sono state apportate delle modifiche all'elaborato presentato inizialmente, verrà presentato lo stato aggiornato corrispondente al reale.



Esempio in scala 1: 500

## **Art. 2**

### **Estratti, Certificati, Pareri**

#### *2.1 Rilievo aereofotogrammetrico*

1. La documentazione progettuale deve contenere l'estratto del rilievo aereofotogrammetrico (scala 1:2.000) in originale, relativo all'ultimo volo messo a disposizione dal Comune, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato dai lavori o la nuova costruzione prevista.

#### *2.2 Estratto del Regolamento Urbanistico*

1. La documentazione progettuale deve contenere l'estratto del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000 o altra disponibile) con l'indicazione dell'area e/o l'edificio interessato dalle opere.

2. Per i progetti di varianti in corso d'opera tale elaborato può essere omesso.

3. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico, deve essere allegata la carta topografica in scala 1:10.000 e 1:25.000 con l'individuazione degli immobili oggetto di intervento.

### *2.3 Estratto della carta dei vincoli*

1. La documentazione progettuale deve contenere l'estratto della carta dei vincoli come documentati nel vigente Piano Strutturale (scala 1:2.000 o altra disponibile) con l'indicazione dell'area e/o l'edificio interessato dall'intervento.

### *2.4 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 445/2000)*

1. La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa nelle forme di legge allegando la fotocopia di valido e leggibile documento di identità, deve attestare che il richiedente il permesso di costruire o il denunciante ha titolo all'esecuzione dell'intervento progettato, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005.

2. La suddetta dichiarazione deve contenere l'identificazione catastale dell'area ovvero dell'immobile interessato all'intervento e deve essere riferita anche agli spazi utili per l'esecuzione degli eventuali interventi obbligatori di urbanizzazione primaria, con riferimento anche ad opere costituenti elemento di collegamento funzionale (stradale, idraulico, anche ai fini della possibilità fisica di scarico delle acque, dei servizi pubblici ecc.) con le reti rispettive esistenti.

3. Per i titoli abilitativi presentati da Enti Pubblici diversi dal Comune, la suddetta dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente ovvero dal funzionario incaricato a richiedere il permesso di costruire ovvero a presentare la DIA.

4. Per le varianti in corso d'opera di fine lavori, la suddetta dichiarazione non è necessaria.

5. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico in tale dichiarazione deve essere attestato se l'intervento ricade, o meno, in area boscata o area assimilata a bosco ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art. 2 del Regolamento Forestale n. 48/R dell'8.08.2003.

### *2.5 Modello ISTAT*

1. Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti degli edifici esistenti e per le varianti comportanti incremento di volume o superficie, devono essere compilati gli appositi modelli ISTAT reperibili presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

### *2.6 Attestazioni degli Enti Fornitori dei pubblici servizi*

1. I progetti di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica devono contenere le attestazioni degli Enti gestori dei servizi pubblici a rete (acqua, gas metano, fognatura, telefonia, energia elettrica, ecc.) circa la presenza funzionale delle infrastrutture di competenza e/o della consistenza economica (documentata anche a livello grafico) delle infrastrutture integrative necessarie.

2. Nel caso di varianti in corso d'opera, restano valide le attestazioni relative al permesso originario.

3. Eventuali richieste di realizzazioni dirette di opere integrative a scapito degli oneri di urbanizzazione devono essere corredate dal progetto esecutivo e dal computo metrico estimativo vistati dall'Ente gestore del/i servizio/i.

4. Per quanto riguarda la realizzazione di nuove immissioni alla pubblica fognatura deve essere prodotto il grafico vistato per idoneità dall'Ente gestore di tale servizio.

5. Quanto disposto ai commi che precedono rappresenta uno schema indicativo di supporto per il tecnico progettista, fermo restando la possibilità, da parte del progettista stesso, di produrre sotto

forma di autocertificazione la dichiarazione di esistenza dei pubblici servizi (escluso il caso di nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni), che deve essere sempre controfirmata dal/i richiedente/i.

6. In sede esecutiva, le eventuali richieste integrative di reti dei pubblici servizi da parte degli Enti gestori devono essere obbligatoriamente eseguite sulla base delle relative indicazioni fornite dagli stessi, senza alcun diritto allo scomputo dal contributo di costruzione.

### *2.7 Igiene urbana*

1. Nel caso di interventi di nuovi insediamenti urbani soggetti a piani attuativi di iniziativa privata o pubblica occorre allegare al progetto la documentazione tecnico-grafica vidimata dal Gestore del servizio di igiene ambientale operante legittimamente sul territorio, relativa alla necessità di dotare l'area di isole ecologiche da destinarsi alle operazioni di prima raccolta dei rifiuti solidi urbani e raccolta differenziata.

2. Nel caso tale dotazione non sia necessaria, occorre allegare al progetto una specifica attestazione liberatoria rilasciata dal medesimo Gestore.

3. Qualora il progetto da presentare preveda la costruzione, in diretta esecuzione, di uno spazio da attrezzare a "verde pubblico", il progettista deve prendere contatto con l'Ufficio Tecnico comunale, Settore Lavori Pubblici, ai fini dell'individuazione della più idonea sistemazione dell'area a verde in oggetto e dell'acquisizione del visto di rispondenza del progetto al Piano comunale del Verde.

### *2.8 Pareri e nulla-osta degli Enti Territoriali. Atti di assenso*

1. I pareri, le autorizzazioni, i nulla-osta e gli atti di assenso comunque denominati degli Enti territoriali coinvolti nel sistema edilizio ed urbanizzativo da realizzare, devono essere allegati alle richieste di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata e pubblica, alle istanze di permesso di costruire, alle sanatorie e alle D.I.A.

2. Qualora il rilascio del permesso di costruire, di sanatoria, ovvero i termini di efficacia della denuncia d'inizio attività o l'adozione dei piani attuativi fossero subordinati all'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, l'interessato può provvedere presentando la documentazione necessaria per la loro acquisizione da parte del Comune.

3. Per quanto riguarda il parere igienico-sanitario, lo stesso può essere sostituito dall'autocertificazione del professionista abilitato nei casi previsti all'art. 82, comma 5 della L.R.1/2005, come indicato al comma 3 del successivo art. 2.8.

4. Il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio, può essere richiesto attraverso il SUAP.

5. In merito alla relazione di impatto acustico, nei casi previsti dal Regolamento comunale per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dell'inquinamento acustico, il parere è rilasciato dall'ARPAT.

6. Come già indicato all'art. 19 del presente Regolamento, è facoltà del responsabile del procedimento acquisire d'ufficio i pareri, nulla-osta, o qualunque altra forma di assenso comunque denominata necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio (URTAT), per le costruzioni in zone sismiche come prescritto dal presente Regolamento;

b) il parere vincolante del Soprintendente per gli interventi su immobili e aree di interesse paesaggistico tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 modificato dal D.Lgs. 63/2008, fermo restando che, in caso di mancata espressione del suddetto parere nel termine di 45 giorni dalla data di

ricezione degli atti, il Comune può indire una conferenza dei servizi, alla quale il Soprintendente deve partecipare o inviare il parere scritto;

c) l'atto di assenso di cui all'art. 7, comma 4, del presente Regolamento;

d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, ecc.;

f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 Legge 394/1991, in tema di aree naturali protette.

### *2.9 Autocertificazioni rese dal professionista abilitato*

1. Il progettista attesta, mediante autocertificazione, l'avvenuta verifica circa la presenza nell'area di intervento o di influenza di pozzi, sia pubblici gestiti dall'Ente preposto, che privati controllati dall'A.USL, le cui acque vengono destinate al consumo umano e che il progetto redatto soddisfa i requisiti finali del D.Lgs. 152/1999 e successive modificazioni.

2. Il progettista attesta, mediante autocertificazione, la non necessità di valutazioni previsionali del campo elettromagnetico prodotto da elettrodotto per il rispetto della normativa del D.P.C.M. 8.07.2003 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di elettrodotti, nel caso l'intervento riguardi nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, nonché ogni altro intervento finalizzato a destinazioni d'uso che prevedano la permanenza continuata di persone negli ambienti relativi.

3. Il progettista attesta, mediante autocertificazione da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, la conformità dell'intervento progettato con la normativa igienico-sanitaria vigente nei casi previsti dall'art. 82, comma 5, lett. a) della L.R. 1/2005.

4. Il progettista attesta, mediante autocertificazione da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, la legittimità edilizia dell'attuale stato dei luoghi, citando gli estremi degli atti autorizzativi, amministrativi e/o condono edilizio, ovvero dichiarazione dell'epoca di costruzione se antecedente all'adozione del primo P.R.G. comunale.

5. Il progettista attesta, mediante autocertificazione da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, la non necessità del collaudo delle opere strutturali ovvero dell'attestato di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa in quanto l'intervento non interessa parti strutturali.

6. Il progettista attesta, mediante autocertificazione da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, che l'intervento non è soggetto alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio.

7. Il progettista attesta, mediante autocertificazione da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, la conformità degli elaborati presentati per l'ottenimento di pareri, autorizzazioni, nulla-osta, o atti comunque denominati e quelli allegati agli atti abilitanti.

### *2.10 Dichiarazione di asseveramento*

1. Il progettista attesta, mediante dichiarazione di asseveramento da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al Regolamento Edilizio e agli altri regolamenti comunali vigenti, nonché il rispetto delle norme vigenti aventi incidenza sull'attività edilizia di cui non è richiesto specifico atto di assenso dell'autorità competente.

2. Il progettista attesta, mediante dichiarazione di asseveramento da redigersi su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, le condizioni di cui all'art. 100, comma 9 del Regolamento Forestale n. 48/R dell'8.08.2003, lettere a), b), c1), c1.1), c1.2).

## *2.11 Certificato di conformità*

1. Il certificato di conformità redatto da professionista abilitato ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, deve contenere tutti gli estremi degli atti abilitanti relativi all'intervento ed attestare che l'intervento ha rispettato le prescrizioni in essi contenute ivi comprese eventualmente quelle inerenti l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 3**

#### **Documentazione fotografica**

##### *3.1 Foto dell'ambiente e/o foto dell'edificio e delle parti su cui si intende intervenire*

1. La documentazione progettuale deve contenere esauriente, completa e chiara documentazione fotografica a colori nel formato minimo di cm. 10x15, costituita da un minimo di n.3 foto dell'edificio e/o del terreno, tendente ad illustrare in ogni suo aspetto l'intervento proposto con riferimento anche al rapporto del lotto con la viabilità eventualmente esistente ai margini.

2. Per interventi in zona soggetta al vincolo paesaggistico disposto dal Tit. II del D.Lgs.42/2004 come modificato dal D.Lgs.63/2008, la documentazione deve essere estesa all'illustrazione dei caratteri tipici ed antropici del luogo, nonché riferita al contesto del costruito esistente.

3. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro conservativo, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 63/2008, e per quelli inseriti nell'eventuale elenco del Regolamento Urbanistico, la documentazione fotografica deve risultare estesa a tutti gli elementi interessati dall'intervento, sia esterni che interni.

4. Per la richiesta di varianti a permessi di costruire o a denunce di inizio di attività che non incidono in modo determinante su quanto già autorizzato e/o in corso di esecuzione, può essere omessa la documentazione fotografica, salvo il caso in cui l'intervento non sia assoggettato alle disposizioni del Titolo I e II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

5. Nel caso di nuova edificazione, realizzazione di muri di cinta e recinzioni, importanti modifiche esterne, la documentazione fotografica deve essere estesa anche alle aree circostanti, al fine della valutazione dell'inserimento dell'opera progettata nel contesto circostante.

6. Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi deve essere prodotta tutta quella documentazione fotografica necessaria per l'esatta descrizione delle componenti urbanizzative circostanti e specifiche del lotto sottoposto al progetto di nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento ecc. In particolare devono essere riprodotte tutte le strutture di urbanizzazione primaria utili all'istruttoria del progetto ed all'espressione del parere istruttorio, nonché indispensabili per una completa e corretta analisi del progetto urbanizzativo prodotto.

7. Tutta la documentazione fotografica deve essere prodotta in unica copia, salvo quanto stabilito al comma 8, sia che si tratti di istanza di permesso di costruire che di DIA. L'insero fotografico deve riportare in calce la dichiarazione della data in cui sono state effettuate le riprese fotografiche e deve essere firmato dal progettista e dal Richiedente. Inoltre, per facilitare la comprensione delle riprese stesse, la documentazione fotografica deve essere corredata di planimetria schematica indicante i punti di ripresa.

8. In alternativa alla documentazione fotografica, solo per le istanze di permesso di costruire e le DIA su aree e immobili non compresi nelle soggette a vincolo paesaggistico, è consentita la rappresentazione fotografica, nel numero e nelle forme minime sopra indicate, stampata con qualità adeguata direttamente sugli elaborati progettuali.

## **Art. 4**

### **Rilievo**

#### *4.1 Planimetria generale dello stato attuale*

1. La documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione planimetrica di insieme in scala adeguata dei luoghi oggetto dell'intervento, estesa alle immediate adiacenze e per un intorno che permetta una puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi in riferimento anche al contesto circostante.

2. La suddetta planimetria deve essere quotata planialtimetricamente all'interno del lotto interessato con riferimento alle quote stradali e/o capisaldi fissi, e deve contenere altresì:

a) l'esatta perimetrazione del lotto di pertinenza con il relativo orientamento;

b) il calcolo dimostrativo della superficie del lotto di proprietà e della superficie fondiaria se diversa;

c) le preesistenze edilizie interne al lotto, comprese quelle in corso di costruzione, nonché le eventuali costruzioni già autorizzate ma ancora da realizzare (queste ultime da indicare mediante linea tratteggiata);

d) la sagoma delle preesistenze edilizie esterne al lotto (con le specifiche sopra riportate), le strade, i parcheggi, le linee ferroviarie, i corsi d'acqua, le alberature, le fosse scoperte, le fognature con quote e dimensioni, ecc., nonché l'indicazione di tutti quegli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, ferroviari, corsi d'acqua), ecc.;

3. Per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi, la planimetria dello stato attuale deve contenere:

- esatta delimitazione del lotto di proprietà e/o fondiario ed i suoi rapporti analitici con gli edifici esistenti sullo stesso e quelli adiacenti e fronteggianti.

- rilievo, debitamente quotato, delle opere di urbanizzazione esistenti, esteso ai lati ed al fronte opposto in misura significativa, per l'individuazione di eventuali integrazioni;

- indicazione grafica delle previsioni urbanizzative di Regolamento Urbanistico, con riferimenti analitici al lotto interessato dal progetto;

- rappresentazione completa di tutta la rete di smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente di risulta da scarichi civili o produttivi, compresi pozzetti, fosse biologiche o altre strutture accessorie;

- descrizione dei diversi tipi di pavimentazione all'interno del lotto, dichiarandone la permeabilità o meno, e la loro destinazione a percorsi pedonali o carrabili.

4. La planimetria deve comprendere anche il posizionamento degli eventuali elettrodotti ad alta tensione che possono condizionare la progettazione, con indicazione del numero della linea, della tensione espressa in kV e della semilarghezza espressa in metri delle fasce di rispetto previste dal D.P.C.M. 8.07.2003 e determinate dall'ARPAT in relazione alla soglia cautelativa di  $3 \mu\text{T}$  (dove non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a 4 ore) e alla soglia di  $0,4 \mu\text{T}$  (dove occorre sensibilizzare chi vuole edificare sulla reale esposizione all'induzione magnetica). Nel caso in cui il nuovo edificio in progetto o esistente e oggetto di intervento di recupero edilizio, sia interessato da un elettrodotto e/o dalle suddette fasce di rispetto ministeriali, deve essere verificato e dimostrato il rispetto del contenuto delle vigenti disposizioni di legge attraverso opportuni elaborati tecnici che evidenzino le distanze in pianta e in alzato dell'edificio dalla linea ad alta tensione, con eventuali valutazioni previsionali del campo elettromagnetico.

5. Nel caso di modifiche interne ed alle facciate degli edifici per cambi di destinazione, nonché per interventi che non alterano l'impianto esistente o l'area circostante, la planimetria può essere semplificata finalizzandola all'intervento (omettendo per esempio la rilevazione delle quote altimetriche e planimetriche).

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

#### *4.2 Profili altimetrici dello stato attuale*

1. Nelle zone collinari e dove la composizione del terreno e/o delle strade di accesso lo richiedano, è necessaria una rappresentazione di insieme, in scala 1/100 o 1/200, o altre più adeguate, dell'andamento altimetrico longitudinale e trasversale del terreno e dei profili delle preesistenze edilizie sul lotto (fronti e fianchi degli edifici) e di quelle immediatamente adiacenti, in modo da ricavare una lettura di insieme in alzato correlata con la planimetria generale di cui all'art.4.1.

2. L'andamento del terreno dovrà essere esteso alle strade di accesso ed oltre i confini di proprietà, ove possibile.

3. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni dovranno essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possano condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

#### *4.3 Pianta dello stato attuale*

1. La documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione in pianta in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200) delle preesistenze edilizie sulle quali si intende esercitare l'intervento, debitamente quotata e quando necessario, contenente anche le misure delle diagonali utilizzante per il rilievo.

2. In corrispondenza di ogni vano deve essere indicata la destinazione d'uso, l'altezza (se diversa da quella di piano) gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio, la larghezza e la profondità, nonché le dimensioni delle aperture.

3. Su ogni piano devono essere indicate le misure globali perimetrali esterne dove possibile; in tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo art. 4.4.

4. Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

5. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico come più dettagliatamente precisato nell'allegato 3 del presente Regolamento e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato di fatto deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

#### *4.4 Sezioni dello stato attuale*

1. La documentazione progettuale deve contenere una o più sezioni trasversali e/o longitudinali in scala 1/50-1/100 (eccezionalmente per grandi complessi, in scala 1/200), con l'indicazione

dell'altezza netta dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio misurata secondo quanto determinato dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio.

2. Nelle suddette sezioni deve essere indicato anche l'andamento del terreno, in corrispondenza delle sezioni stesse dal confine di proprietà ed oltre questo fino alle strade con le relative quote ed i dislivelli.

3. Le suddette sezioni devono essere sviluppate in corrispondenza delle linee indicate nelle piante di cui all'art. 4.3 e con esse correlate; inoltre nelle sezioni, come nelle piante, deve essere esattamente individuata la quota  $\pm 0,00$  quale caposaldo di riferimento.

4. Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

5. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato di fatto deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali ad esempio: la regimazione delle acque, i pendii e le scarpate.

#### *4.5 Prospetti dello stato attuale*

1. La documentazione progettuale deve contenere i prospetti in scala 1/50 e 1/100 (eccezionalmente per grandi complessi in scala 1/200) dei fronti interessati dall'intervento modificatorio o sostitutivo.

2. Nei prospetti devono essere rappresentati l'andamento del terreno lungo i piani di stacco e le parti emergenti sopra il colmo del tetto o della copertura piana.

3. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere l'indicazione delle fondamentali linee architettoniche delle facciate adiacenti.

4. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, devono essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, ecc) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

#### *4.6 Particolari dello stato attuale*

1. La documentazione progettuale deve contenere i particolari in scala 1/50 e 1/20 per evidenziare situazioni preesistenti che possono avere particolare rilevanza ai fini dell'intervento proposto, limitatamente agli interventi su edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

#### *4.7 Rilievo storico*

1. Solo per interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento

Urbanistico, la documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione storica in scala 1/50 o 1/100 dell'immobile esistente, graficizzato su piante, sezioni, prospetti, da cui emerga l'impianto originario e le successive modificazioni, gli ampliamenti e le superfetazioni.

2. Le strutture corrispondenti alle varie epoche di intervento (stratigrafia storica) devono essere opportunamente rappresentate, distinte e richiamate in apposita legenda.

3. La rappresentazione in pianta, sezioni e prospetti può essere omessa qualora sia integralmente contenuta nei rispettivi elaborati di cui ai punti 4.3, 4.4 e 4.5.

#### *4.8 Relazione storica*

1. Il rilievo di cui al precedente articolo deve essere corredato da dettagliata relazione storica sull'impianto originario e successive fasi di crescita e aggregazione.

2. La suddetta relazione deve individuare, anche a mezzo di documentazione fotografica, gli elementi costitutivi dell'edificio ed il loro valore storico-artistico, documentario e architettonico-ambientale, in rapporto al grado di tutela dell'edificio e dell'intervento proposto.

#### *4.9 Calcolo planivolumetrico dell'esistente (parametri urbanistici)*

1. La documentazione progettuale deve contenere la verifica dei parametri urbanistici, salvo che per interventi che non producono alterazioni planivolumetriche o di altezza.

2. Qualora l'edificio esistente, in relazione all'intervento proposto, debba essere computato ai fini del rispetto dei parametri urbanistici di zona (completamento edificatorio, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni ecc..) o per la verifica di ammissibilità degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 1/2005 e regolamento attuativo n. 5/R/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere prodotto il relativo calcolo planivolumetrico.

3. L'elaborato deve contenere la rappresentazione grafica e schematica delle figure geometriche in cui è composto l'edificio, in scala 1/100 o 1/200 conformemente agli elaborati di piante e sezioni, e la conseguente applicazione analitica dei conteggi compilati in conformità alle disposizioni vigenti.

4. Relativamente agli edifici diruti, ai fini di una loro ricostruzione parziale o totale, il calcolo planivolumetrico deve fare riferimento a progetti regolarmente approvati dall'amministrazione comunale o legittimati da sanatorie edilizie, ovvero, in mancanza, da planimetrie catastali dell'epoca e da foto storiche e attuali, dalle quali è possibile risalire in maniera inequivocabile alla consistenza degli stessi.

## **Art. 5**

### **Relazioni**

#### *5.1 Relazione generale sul progetto*

1. La documentazione progettuale deve contenere un'esauriente e completa descrizione dell'intervento proposto in relazione alle caratteristiche urbanistiche indicate dal Regolamento Urbanistico ed alle condizioni oggettive dell'ambiente. La relazione, inoltre, deve illustrare il progetto in ogni sua parte anche in funzione dell'uso e la destinazione.

2. La relazione generale deve fornire indicazione circa:

- a) la fattibilità urbanistico-edilizia dell'intervento in rapporto alla normativa vigente e/o adottata;
- b) gli impianti tecnologici previsti e loro caratteristiche generali;
- c) le principali caratteristiche costruttive dell'opera progettata e delle finiture esterne, rispettando il contenuto degli specifici allegati al presente regolamento:

- d) la sistemazione esterna dell'area;
- e) le destinazioni d'uso attuali e previste (solo per gli interventi sull'esistente);
- f) lo stato di conservazione e le condizioni igieniche (solo per gli interventi sull'esistente);
- g) le eventuali demolizioni di superfetazioni e ripristino degli spazi interni ed esterni (solo per gli interventi sull'esistente);
- h) il sistema di approvvigionamento idrico e lo smaltimento liquami, sia esistente che in progetto;
- i) nel caso di sanatoria deve essere dichiarata la data di ultimazione dei lavori e se gli stessi siano stati eseguiti in difformità o meno da precedenti atti autorizzativi;

l) per gli interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008, la relazione deve esporre sinteticamente le motivazioni progettuali in ottemperanza al vincolo paesaggistico delle opere proposte nel contesto ambientale, delle coloriture, dei materiali e delle tecniche costruttive, utilizzando la modulistica predisposta.

3. Nel caso di interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, la relazione tecnica deve contenere espliciti riferimenti sulle scelte progettuali in rapporto ai connotati tipologici, formali e costruttivi dell'impianto originario.

4. Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi, la relazione tecnica deve descrivere dettagliatamente tutti gli interventi da realizzare, con particolare riferimento a quelli non rappresentabili nelle tavole grafiche di progetto, separandoli dalla descrizione degli interventi prettamente "edili".

5. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico e qualora l'entità del progetto lo richieda, la relazione, corredata da apposite tavole grafiche, deve illustrare per le varie fasi di cantiere e per l'assetto definitivo di progetto, le opere per la regimazione delle acque superficiali, la localizzazione e la rete di sgrondo dei drenaggi a retro delle opere di contenimento, con particolari relativi alle modalità costruttive degli stessi.

6. Nel caso di intervento relativo a viabilità pubblica, deve essere prodotta una relazione che descriva gli interventi relativi alla progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, ecc.

7. Nel caso di intervento relativo a spazi verdi pubblici, deve essere prodotta relazione che descriva gli interventi relativi alla conservazione del verde esistente ed alla progettazione di nuovi impianti. In tale ipotesi si deve fare riferimento anche al "Regolamento del verde", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26.01.2008 e successive modificazioni e aggiornamenti.

8. La relazione riferita agli interventi sugli edifici esistenti deve risultare adeguata al livello di importanza dell'intervento e al grado di tutela indicato dal Regolamento Urbanistico e dal presente Regolamento Edilizio, e deve essere eventualmente corredata da particolari costruttivi, in modo da descrivere puntuale le caratteristiche costruttive dell'edificio, nonché le soluzioni tecniche di progetto, ivi compresa l'indicazione della tipologia dei materiali e delle finiture.

9. La relazione di cui al precedente comma 8 può essere prodotta anche per giustificare, in altre situazioni, particolari metodologie d'intervento.

10. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo relativi agli edifici di valore storico artistico e ambientale individuati dal Regolamento Urbanistico, deve essere prodotta la scheda dei materiali e delle tecnologie.

## *5.2 Relazione di fattibilità geologica*

1. La documentazione progettuale, nei casi previsti dalla legge e indicati dal Regolamento Urbanistico, deve contenere la relazione di fattibilità geologico-geotecnica con tutti gli elementi atti a dimostrare la fattibilità dell'intervento ai sensi di quanto disposto dal R.U., comprese le indagini geognostiche in situ.

2. La suddetta relazione non è richiesta qualora, su conforme dichiarazione del progettista, l'intervento non comporti incremento di carichi sulle fondazioni superiori al 20% di quello esistente (anche per gli interventi di consolidamento e ricostruzione riferite ad opere di restauro).

3. Qualora sia richiesta la presentazione della relazione geologica ai sensi dell'art. 75 del Regolamento Forestale, la stessa deve fare riferimento alla carta della pericolosità geologica di supporto al Piano Strutturale e alla carta di fattibilità geologica di supporto al Regolamento Urbanistico. Fatte salve le disposizioni del Regolamento Forestale, tale relazione deve contenere specifiche indicazioni progettuali per il superamento delle problematiche idrogeologiche indicate nella carta della pericolosità geologica del P.S. e/o nella carta di fattibilità geologica del R.U., applicando le indicazioni normative contenute nelle stesse.

4. I contenuti della relazione di fattibilità geologica per gli interventi ammessi sono regolati dal Regolamento Urbanistico.

#### *5.4 Relazione relativa al Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)*

1. Nel caso in cui l'intervento sia previsto all'interno delle aree ricadenti negli ambiti di pericolosità idraulica e da frana individuati nella cartografia del P.A.I. approvata con D.P.C.M. 6.05.2005, deve essere prodotta una relazione idrologico-idraulica la quale deve verificare le condizioni di fattibilità dell'intervento sulla base dei dati forniti dall'Autorità di Bacino del fiume Arno.

#### *5.4 Relazione sui rischi ambientali*

1. Nel caso in cui l'intervento sia previsto su immobili produttivi da demolire o destinare ad altri usi, e nella generalità dei casi in cui siano previste opere di bonifica, deve essere prodotta una certificazione redatta dal progettista che relazioni sulla presenza di rischi ambientali (coperture in eternit, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, rifiuti abbandonati, ecc.) e che identifichi le procedure da adottare per la soluzione dei problemi connessi.

## **Art. 6**

### **Progetto**

#### *6.1 Planimetria generale di progetto*

1. Il progetto deve contenere la planimetria generale in scala 1:200 (o comunque in altra scala adeguata) redatta conformemente a quella di rilievo di cui all'art. 4 del presente Allegato, contenente:

a) l'orientamento;

b) le indicazioni derivanti dalle destinazioni di Regolamento Urbanistico (strade esistenti o previste, arretramenti di rispetto e vincoli di ogni tipo), opportunamente quotate;

c) la quota e le quote di rilievo e quelle progettate riferite alla quota della strada circostante e/o ai capisaldi fissi;

d) la perimetrazione dell'edificio o dell'opera progettata che evidenzia, con tratteggio, anche la proiezione di massimo ingombro fuori ed entro terra (sommatoria della proiezione dei vari piani), nonché indicazioni delle recinzioni, accessi, rampe, svincoli ecc.;

e) l'indicazione delle aree da sistemare a verde pubblico, privato e quelle da destinare a parcheggi pubblici e privati, le strade, i percorsi e gli spazi accessibili e fruibili anche da persone con impedite o ridotte capacità motorie e/o sensoriali;

f) le distanze dagli edifici adiacenti ed esistenti da quelli progettati con l'indicazione delle pareti finestrate, le distanze dai confini, dalla viabilità ecc., nonché tutto quant'altro possa condizionare la progettazione;

g) l'indicazione ed il calcolo delle superfici delle aree a verde e, limitatamente alle aree a verde pubblico, l'indicazione delle piantumazioni arboree previste;

h) per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi la planimetria generale deve contenere:

- la rappresentazione degli edifici all'interno del lotto e la loro connessione con quelli adiacenti e fronteggianti;

- il nuovo assetto delle opere di urbanizzazione primaria in funzione del nuovo insediamento e delle opere progettate, il loro esatto dimensionamento e consistenza in tutte le componenti strutturali (marciapiedi, parcheggi, opere di intercettazione idraulica, fognatura bianca, nera o ambedue, impianto di pubblica illuminazione aree a verde pubblico);

- la conferma grafica delle previsioni urbanizzative del Regolamento Urbanistico già riportate sulla planimetria dello stato attuale;

- la rappresentazione grafica della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti da scarichi civili o produttivi. Le reti di cui sopra devono essere fisicamente separate fra di loro ed immerse ciascuna nella corrispondente fognatura pubblica esistente in strada. Qualora sia presente un solo collettore di tipo misto, le due reti private devono essere riunite in prossimità del confine con l'area pubblica e successivamente allacciate, con unica tubazione, al ricettore esistente al di fuori dei pozzetti di ispezione della fognatura pubblica, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni dell'Ente gestore di tale servizio. In casi particolari, in considerazione della singolare ubicazione del lotto e della complessa situazione delle opere di urbanizzazione, deve essere prodotto un rilievo dettagliato della zona dal quale sia possibile dedurre con certezza l'assetto attuale per valutarne eventuali interventi di modifica e integrazione, in funzione del nuovo insediamento ed in relazione alla sua consistenza;

- rappresentazione del tipo di pavimentazione delle aree esterne all'edificio risultanti dal progetto (impermeabile o filtrante), con indicato l'uso cui sono destinate (pedonali oppure di movimento o sosta carrabile);

i) per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta.

2. In tutti i progetti nei quali sia necessario o possibile variare la sistemazione delle pavimentazioni interne al lotto deve essere sempre tenuto presente quanto segue:

a) le zone carrabili devono essere sempre progettate, o modificate, in modo tale che non siano trasportati in area pubblica detriti, ghiaia, fango ecc.; pertanto all'interno dei centri abitati non possono essere autorizzate in nessun caso sistemazioni di tipo "sterrato"; all'esterno dei centri abitati possono essere consentite sistemazioni a sterrato dei percorsi carrabili con obbligo di pavimentazione del tratto di almeno m. 20 prima dell'immissione in strada pubblica;

b) deve essere controllato, da parte del progettista, se il lotto in questione rientri o meno nel raggio di rispetto dei pozzi del gestore del pubblico acquedotto, da tutelare (m. 200); la suddetta

verifica deve essere citata all'interno della relazione tecnica. Sulla base di quanto sopra, per il rispetto delle normative di riferimento di cui sopra potranno verificarsi i seguenti casi:

- qualora il lotto non ricada nel raggio di rispetto da pozzi del gestore del pubblico acquedotto, tutte le pavimentazioni, carrabili e pedonali, esterne alla sagoma dell'edificio devono essere realizzate con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo. A tal proposito si precisa che le acque meteoriche devono essere convogliate in falda direttamente tramite la tipologia delle pavimentazioni (es. green-pav) ovvero costruendo pavimentazioni chiuse (es. bitume, cemento, ecc), con pendenza delle pavimentazioni stesse tale da convogliare le acque nelle aree a verde presenti nel lotto senza che, come previsto dalle citate normative di riferimento, si determinino fenomeni di ristagno;

- qualora il lotto ricada nel raggio di rispetto di tutela da pozzi del gestore del pubblico acquedotto, tutte le pavimentazioni carrabili esterne alla sagoma dell'edificio devono essere realizzate con strutture che non consentano l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo. A tal proposito si precisa che le acque meteoriche provenienti da tali zone devono essere raccolte da apposite griglie e convogliate poi nella rete di smaltimento interna al lotto. Le pavimentazioni pedonali devono essere realizzate, anche in caso di rispetto da pozzi, con la metodologia indicata al punto che precede;

- fermo restando il rispetto di quanto previsto ai due punti che precedono, per gli insediamenti industriali, per la risoluzione di particolari esigenze connesse con le lavorazioni di tipo inquinante, possono essere utilizzate pavimentazioni impermeabili con l'adozione di impianti di prima pioggia.

## *6.2 Progetto delle opere di urbanizzazione primaria*

1. Gli elaborati devono contenere il progetto completo delle opere di urbanizzazione primaria, corrispondente allo stato reale dei luoghi rilevati, (altimetricamente e planimetricamente) redatto con un'elaborazione che tenga conto della normativa esistente per la completa funzionalità di tutte le componenti.

2. La compilazione degli atti deve consentire la lettura circostanziata e puntuale di tutti gli elementi offerti.

3. Deve essere prodotta, altresì:

a) la documentazione tecnico-economica comprensiva dell'elaborazione relativa alla perizia delle opere necessarie per il calcolo dello scomputo dell'importo degli interventi dagli oneri di urbanizzazione primaria;

b) la rappresentazione planimetrica in scala 1/200 (eccezionalmente in scala 1/500) dello schema di smaltimento dei liquami con l'indicazione delle fosse settiche, del tracciato delle tubazioni delle acque bianche e nere fino all'immissione nella fognatura pubblica con indicazione delle relative quote. In mancanza di un idoneo recapito nella fognatura pubblica devono essere previste soluzioni alternative (impianti di sollevamento, di depurazione, costruzione di nuove fognature ecc.) avallate da idoneo parere del Ente gestore del servizio e dell'A.U.S.L.

4. Nell'ambito della fase di progettazione edilizia, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni, ampliamenti ecc., deve essere tenuto conto della dotazione urbanizzativa specifica del lotto (collegamenti viari, marciapiedi, illuminazione pubblica, aree a verde pubblico, segnaletica orizzontale e verticale, fognatura e reti dei servizi quali acqua - gas - telefono ed elettricità). In assenza di una o più componenti sopra citate (sulla base della tipologia di intervento), il progetto deve prevederle come da "realizzarsi in diretta esecuzione".

5. Le opere di cui al precedente comma che devono essere periziate dal tecnico progettista, sono soggette, tranne casi particolari, allo scomputo dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da versare al Comune.

6. Per quanto riguarda il computo delle opere stradali (comprehensive quindi di marciapiedi, sedi viarie, parcheggi ed allargamenti stradali in genere), deve essere utilizzato il prezzario approvato dal Comune qualora esistente, e suoi successivi aggiornamenti, ovvero fare riferimento ai prezzi unitari delle opere indicati dal Bollettino degli Ingegneri e riferiti alla Provincia di Pisa per il mese di gennaio di ciascun anno.

### *6.3 Piante di progetto*

1. La documentazione progettuale deve contenere le piante esaurientemente quotate per assicurare una corretta lettura del progetto in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200).

2. In corrispondenza di ogni vano, servizio, accessorio, ecc., deve essere indicato oltre alla destinazione prevista, anche l'altezza minima (se diversa da quella di piano), nonché gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio di ogni vano.

3. Per ogni vano abitabile devono essere altresì indicate la larghezza e la profondità.

4. Per ogni vano o ambiente abitabile deve essere indicata la dimensione della/e finestra/e e dimostrato il rispetto del rapporto illuminante.

5. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo articolo 6.4.

6. Le piante devono essere rappresentate con le seguenti modalità:

a) piano scantinato con l'indicazione dell'andamento del terreno immediatamente adiacente, evidenziando rampe (con indicazione delle relative pendenze), cortili e manufatti quali scannafossi, muri a retta, bocche di lupo ecc.;

b) piante dei piani fuori terra ivi compresi eventuali livelli ammezzati, soppalchi e similari;

c) pianta del sottotetto, qualora accessibile, contenente l'indicazione delle altezze interne, secondo l'andamento delle falde del tetto;

d) piante dei vani emergenti dal tetto e dei volumi tecnici e loro accessori;

e) pianta della copertura, con l'indicazione delle eventuali aperture e canne fumarie.

7. Ai sensi dell'art. 82, comma 14 della L.R.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 62/R/2005, i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, devono prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. L'adeguatezza delle misure di protezione devono essere rappresentate in uno specifico elaborato grafico della copertura, rappresentato in scala adeguata, accompagnato da relazione esplicativa e dalle dichiarazioni secondo il modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata, il tutto timbrato e firmato dal proprietario o avente titolo e da tecnico abilitato con relativo timbro professionale.

8. Per modifiche interne o cambio di destinazione d'uso relativo a singole unità immobiliari, facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse salvo l'obbligo di indicare gli elementi necessari all'individuazione del numero delle unità immobiliari in analogia a quanto indicato nelle piante di rilievo all'art. 4.3 del presente Allegato.

9. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato attuale deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

10. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta.

#### *6.4 Sezioni di progetto*

1. La documentazione progettuale deve contenere una o più sezioni trasversali e/o longitudinali in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 nel caso di interventi per edifici di grandi dimensioni), redatte secondo i piani indicati nelle piante di cui al precedente art. 6.3 (di cui almeno uno passante per il vano scala) ed in numero sufficiente per rappresentare il completo sviluppo altimetrico dell'edificio, estesa alle aree immediatamente adiacenti, alle strade ed ai confini di proprietà.

2. La suddetta documentazione deve contenere tutti quegli elementi indicati negli elaborati planimetrici, con particolare riferimento all'altezza dei vani ed a quella massima dell'edificio, calcolata secondo i disposti Regolamento Edilizio.

3. In tali elaborati deve essere data:

- dimostrazione del rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica;
- indicazione delle quote del terreno risultanti dagli elaborati di cui ai precedenti articoli 4.1 e 6.1; in particolare le sezioni devono indicare le altezze nette degli interpiani, lo spessore dei solai, gli aggetti, le gronde, i volumi al di sopra della linea di gronda, le altezze dei volumi tecnici, le pendenze delle falde del tetto.

4. Per edifici planimetricamente articolati le sezioni devono rappresentare ogni porzione omogenea. Per modifiche interne o cambio di destinazione relativo a singole unità immobiliari facenti parte di organismi edilizi, la rappresentazione quotata della distribuzione interna può limitarsi ad esse, salvo l'obbligo dell'indicazione degli elementi necessari alla individuazione dell'unità immobiliare.

5. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, la rappresentazione dello stato attuale deve evidenziare tutti gli elementi di particolare rilevanza, quali: sistemazioni esterne, archi, volte con relative generatrici, pavimentazioni, affreschi, ecc.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico particolari attenzioni devono essere poste ad evidenziare tutti quegli elementi significativi che possono condizionare la progettazione quali, ad esempio, la regimazione delle acque, scavi e riporti di terreno, sistemazione dei materiali di risulta. Inoltre devono essere evidenziati i livelli di falda eventualmente rilevati in sede di indagine geologica, in sovrapposizione alle opere in progetto.

#### *6.5 Prospetti di progetto*

1. La documentazione progettuale deve contenere i prospetti in scala 1/50 o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200) di tutti i fronti, nei quali siano evidenziati la composizione architettonica e tutti gli elementi qualificanti l'estetica dell'edificio, eventualmente corredati di particolari in adeguata scala in relazione all'importanza dell'intervento.

2. La suddetta documentazione deve rappresentare anche l'andamento del terreno.

3. Qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia aderente ad altri fabbricati, oppure lo diventi il fabbricato progettato, i grafici dei prospetti devono rappresentare, ad integrazione della documentazione fotografica e dei profili, le linee fondamentali di porzione delle facciate finitime oppure tutte le facciate finitime a seconda dell'importanza dell'intervento.

4. In caso di modifiche da apportare solo ad alcune facciate di un edificio esistente, la rappresentazione può limitarsi a quelle oggetto di intervento.

5. Per varianti interne o cambio di destinazione d'uso non occorre produrre gli elaborati grafici di prospetto.

6. Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004 e per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico (in quest'ultimo caso solo in rapporto all'importanza dell'intervento), devono essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, e qualunque altro elemento costitutivo caratterizzante) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

7. In relazione all'importanza dell'intervento, la rappresentazione dell'opera progettata ai fini dell'inserimento nel contesto deve essere effettuata anche con tecnologie di rendering, ovvero definita da assonometrie o prospettive.

#### *6.6 Particolari di progetto*

Particolari in scala 1/50 e 1/20 per evidenziare le parti più significative del progetto, limitatamente però agli interventi su edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi del Tit. I del D.Lgs. 42/2004, per quelli specificatamente tutelati dal Regolamento Urbanistico, e per interventi comunque ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Tit. II del D.Lgs. 42/2004.

#### *6.7 Conteggi urbanistici di progetto*

1. La documentazione progettuale deve contenere la tavola esplicativa dei conteggi per le valutazioni quantitative del progetto rispetto ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico e delle altre norme in vigore, ivi comprese quelli relativi alla dotazione di parcheggi, spazi pubblici, verde permeabile, ecc.

2. I parametri da indicare sono quelli prescritti, per i vari casi, dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento Edilizio.

3. Qualora, ai fini del rispetto dei parametri urbanistici, il progetto debba essere correlato con l'esistente (ampliamenti, sopraelevazioni, completamenti, ecc.), è necessario che vi siano richiamati valori risultanti dai conteggi di cui all'elaborato di rilievo indicato al precedente articolo 4.9.

4. La tavola dei conteggi urbanistici deve contenere la rappresentazione schematica delle figure geometriche in cui viene scomposto sia il terreno, o porzione di esso, che il fabbricato (dedotta dalla planimetria generale delle piante e delle sezioni) ed essere redatta in scala 1/100 o 1/200, con la conseguente chiara esplicazione analitica dei conteggi da riportarsi poi, in un apposito quadro riassuntivo.

#### *6.8 Progetto relativo all'impiantistica ed opere strutturali*

1. La documentazione progettuale deve contenere il progetto completo relativo all'impiantistica disposto dal D.M. 37/2008 o la dichiarazione del professionista attestante la non obbligatorietà alla redazione del progetto mediante utilizzo del modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata.

2. Nei casi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali, deve essere prodotta la documentazione di impatto acustico o di clima acustico da presentarsi insieme alle richieste di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività nei casi di cui all'art. 8 della L. 447/1995, redatta secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 788/1999, in applicazione all'art. 12, comma 2 della L.R. 89/1998, e secondo la disciplina del vigente Piano comunale di Classificazione Acustica.

3. Per le opere sottoposte alle disposizioni del Titolo IV, Parte II del D.P.R. 380/2001, deve essere prodotto l'attestato di deposito delle opere strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa

4. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 81/2008, concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili, soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività edilizia, prima dell'inizio dei lavori deve essere adempiuto a quanto prescritto dall'art. 82, comma 12, della L.R. 1/2005.

5. Ai sensi e per gli effetti della L. 10/1991 e del D.P.R. 1052/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, prima dell'inizio dei lavori edili, deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata la documentazione tecnica dell'isolamento termico dell'edificio ed il progetto dell'impianto di riscaldamento, dimostrando che vengono rispettate le caratteristiche di consumo termico. L'intera documentazione deve essere firmata dal Committente e dal Progettista. Nel caso di modifiche apportate al progetto originario, il Committente deve depositare presso lo stesso Ufficio comunale, contestualmente alla presentazione del progetto di variante, una documentazione atta a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate le prescrizioni della citata legge. Qualora l'intervento non sia soggetto alla normativa di cui sopra, deve essere prodotta, prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione a firma del Committente e del Progettista.

6. Per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico e qualora l'entità del progetto lo richieda, deve essere prodotto il progetto delle opere di fondazione e di quelle di contenimento e consolidamento del terreno, corredato di relazione tecnica relativa alle fasi di cantiere, in cui siano illustrate, anche in apposite planimetrie e sezioni relative alle varie fasi, la successione temporale e le modalità di realizzazione dei lavori con particolare riferimento agli scavi e riporti di terreno ed alle opere di contenimento e di consolidamento del terreno.

#### *6.9 Documentazione per il superamento delle barriere architettoniche*

1. La documentazione progettuale deve contenere il progetto disposto dagli articoli da 77 a 82 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 13/1989), nonché dalla L.R. 47/1991 e dall'Allegato 4 del presente Regolamento Edilizio in materia di abbattimento e il superamento delle barriere architettoniche.

2. Ai fini della dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti richiesti dalle normative in materia per gli edifici ad uso privato e per quelli aperti al pubblico devono essere presentati i seguenti elaborati, in conformità al contenuto dell'Allegato 4 del presente Regolamento:

- per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di accessibilità e visitabilità richiesti dalle norme, devono essere presentate le piante, esaurientemente quotate in scala 1/50, ovvero, in rapporto alle dimensioni degli immobili, possono essere rappresentati in tale scala le unità ambientali e loro componenti;

- per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di adattabilità richiesti dalle norme, deve essere prodotta una dimostrazione grafica sulle possibilità di apportare modifiche agli edifici per essere adattati alle necessità delle persone con ridotta od impedita capacità motoria garantendo i requisiti previsti dalle norme per l'adattabilità. Gli elaborati devono essere redatti nella stessa scala e con le stesse caratteristiche descritte al precedente alinea per l'accessibilità. In particolare, in base all'art. 6 del D.M. 236/1989, gli interventi edilizi per realizzare la futura completa accessibilità devono tenere conto della struttura portante e della rete degli impianti comuni e devono permettere la realizzazione delle modifiche a costi contenuti. La dimostrazione grafica del requisito dell'adattabilità degli edifici deve essere compiuta nello specifico elaborato grafico tramite rappresentazione in sovrapposto, utilizzando il colore convenzionali giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni. E' facoltà del Professionista adottare una dimostrazione grafica del requisito dell'adattabilità con campiture e/o retinature non colorate, purché efficaci al fine di una facile ed immediata lettura grafica.

- relazione tecnica specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti. La suddetta relazione tecnica deve contenere la descrizione del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio. Nel caso di

insediamenti produttivi deve essere presentata la dichiarazione circa la necessità o meno che l'attività insediata, o da insediarsi, risulta soggetta o meno alla disciplina sul collocamento obbligatorio;

- dichiarazione del professionista abilitato circa la conformità degli elaborati prodotti alle disposizioni adottate in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 77, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (già art. 1, comma 4 della Legge 13/1989).

#### *6.10 Elementi per la determinazione del contributo di costruzione*

1. Gli elementi da considerare per determinare il contributo di costruzione di cui agli articoli 119, 120 e 121 della L.R. n. 1/2005 sono contenuti nell'Allegato 7 del presente Regolamento Edilizio.

2. Le istanze di permesso di costruire, le DIA e le attestazioni conformità in sanatoria devono contenere i calcoli per la determinazione del contributo accompagnati da grafici esplicativi e quotati. Nell'ipotesi di presentazione di DIA, ovvero di varianti finali ai sensi dell'art. 54 del presente Regolamento Edilizio, deve essere allegato l'autocalcolo redatto da professionista abilitato per la determinazione del contributo di costruzione dovuto con allegata ricevuta attestante l'avvenuto versamento per intero ovvero, nel solo caso di presentazione di DIA, della prima rata e della relativa garanzia fidejussoria per i successivi pagamenti nel caso di richiesta di rateizzazione.

3. La rateizzazione deve essere calcolata su apposito modello predisposto dall'Ufficio Edilizia Privata.

4. L'atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna alla cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione primaria e relative aree di influenza, deve essere redatto sotto forma di atto notarile, registrato e, quando necessario, trascritto.

5. Le garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere urbanizzazione ovvero per la rateizzazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione) devono essere prestate in favore del Comune da istituti bancari (fidejussioni) o da primari istituti assicurativi (polizze fidejussorie) per gli esatti importi delle rate, eventualmente arrotondati per eccesso all'euro, e con le relative scadenze semestrali.

#### *6.11 Tavola tipologica e dati metrici e parametrici*

1. Per gli interventi di edilizia convenzionata, localizzata nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare approvati ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni, le istanze di permesso di costruire devono essere corredate dalle indicazioni:

a) della definitiva localizzazione, sistemazione e quantificazione del verde elementare e del verde di vicinato;

b) dello schema di aggregazione tipologica dei vari piani in scala 1/200 con indicate le superfici dei diversi tagli di alloggi e delle superfici non residenziali;

c) del calcolo delle superfici nette (S.N.) quale sommatoria delle superfici nette dei diversi alloggi;

- del calcolo della superficie accessoria (S.A.), specificando quelle degli androni d'ingresso, dei porticati liberi, delle logge e dei balconi, delle cantinole e soffitte, dei volumi tecnici, delle centrali termiche e degli altri locali a stretto servizio delle residenze;

d) del calcolo della superficie destinata a parcheggio, specificando quella delle corsie e degli spazi di manovra coperti e quella delle autorimesse;

e) la verifica del numero dei posti macchina scoperti in rapporto al numero complessivo delle abitazioni;

f) il calcolo della superficie libera dell'eventuale piano pilotis.

2. Per gli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata ai sensi della Legge 457/1978 e successive modificazioni e integrazioni, deve prodursi oltre a quanto previsto alle precedenti lettere, il calcolo dell'altezza virtuale effettuato come rapporto tra volume vuoto per pieno e le superfici utili abitabili.

3. Per quanto non specificatamente previsto si rimanda alle norme tecniche di attuazione dei singoli PEEP.

#### *6.12 Versamento dei diritti di segreteria*

1. Le istanze di permessi di costruire, varianti sostanziali, denunce di inizio attività, attestazioni in sanatoria, di piani attuativi di iniziativa privata, e di qualunque altra istanza finalizzata all'ottenimento di titolo abilitativo edilizio, devono contenere la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria per l'importo stabilito con apposita deliberazione comunale.

2. Nel caso di denuncia d'inizio attività la ricevuta attestante l'avvenuto versamento deve essere allegata contestualmente alla presentazione.

### **Art. 7**

#### **Raffronto rilievo-progetto**

1. La documentazione progettuale deve contenere la rappresentazione grafica di confronto fra tutti gli elaborati di rilievo e di progetto per evidenziare le proposte modificatrici rispetto allo stato attuale, estesa anche agli elaborati grafici di urbanizzazione primaria e dello schema di smaltimento dei liquami.

2. La suddetta rappresentazione deve avvenire mediante la simbologia convenzionale dei colori giallo (demolizione) e rosso (costruzione).

3. Nel caso di ampliamenti planimetrici di edifici esistenti e nel caso di varianti in corso d'opera e/o a sanatoria con modificazioni della sagoma orizzontale e/o della ubicazione in pianta, dovrà essere presentata planimetria generale.

### **Art. 8**

#### **Elaborati dei Piani di Recupero**

1. Il Piano di Recupero deve contenere tutta la documentazione e gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500 o 1:200, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;

c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:500 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i riferimenti alla normativa del presente Regolamento Edilizio;

d) planimetria d'inquadramento dello stato attuale nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

e) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500 o 1:200, con i manufatti esistenti, le alberature, ecc.;

f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse;

g) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:500 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i riferimenti alla normativa del presente Regolamento Edilizio;

h) esaustiva documentazione fotografica;

i) relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;

j) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;

k) relazione tecnica illustrativa;

l) norme tecniche di attuazione;

m) schema di convenzione.

2. Il Piano di Recupero deve contenere anche la documentazione di cui agli articoli 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 e 2.11.

## **Art. 9**

### **Elaborati dei Piani di Lottizzazione**

1. Il Piano di Lottizzazione deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

a) planimetria d'inquadramento dello stato attuale nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;

b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:500 o 1:200, con eventuali presenze di manufatti, alberature significative, ecc.;

c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:500 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i riferimenti alla normativa del presente Regolamento Edilizio;

d) planimetria quotata nel rapporto 1:500 o 1:200 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;

e) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera d);

f) relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore che includa uno specifico studio del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento, e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;

g) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del Piano;

h) esaustiva documentazione fotografica dello stato dei luoghi, estesa anche ad un conveniente intorno;

- i) relazione tecnica illustrativa;
- j) norme tecniche di attuazione;
- k) schema di convenzione.

2. Il Piano di Lottizzazione deve contenere anche la documentazione di cui agli articoli 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 e 2.11.

## **Art. 10**

### **Convenzioni**

1. Le convenzioni relative ai piani di cui agli articoli precedenti devono prevedere:

5. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal Regolamento Urbanistico;

6. l'assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, anche se il costo per l'esecuzione delle stesse fosse superiore alla quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo fissato dalle tabelle di cui all'art. 127 della L.R.1/2005; il valore delle opere eseguite, computato sulla base di apposito prezzario comunale, deve essere scomputato dal contributo di cui all'art. 120, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, della sopracitata L.R.1/2005, escludendo le spese di trasferimento al Comune. Qualora il valore delle opere eseguite sia inferiore al contributo dovuto, la differenza deve essere versata pro-quota, congiuntamente alla quota dovuta per la urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione, al momento del rilascio o del formarsi dei singoli titoli abilitanti. Nulla è dovuto da parte del Comune in caso che il valore delle opere eseguite superi la quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo di cui al sopra citato art. 127; le procedure per la realizzazione delle opere sono indicate dal D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti) e successive modificazioni e integrazioni;

7. il riferimento ad un disciplinare-tipo che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;

8. l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse, ovvero l'esecuzione diretta delle stesse;

9. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;

10. le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

11. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

12. le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

2. Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/1978.

## **Art. 11**

### **Disposizioni attuative**

1. Le disposizioni di cui al presente allegato sono da considerarsi indicazioni non esaustive. Ai sensi dell'art. 6 della Legge 241/1990, il Responsabile del Procedimento, nell'attività di verifica della completezza, adeguatezza e chiarezza degli elaborati progettuali, grafici, descrittivi e tecnico-economici, potrà variare e specificare la consistenza, anche numerica, e le caratteristiche della documentazione a corredo delle istanze.

<b>ALLEGATO 6 - MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE</b>
---

### **Art. 1**

#### **Aspetti generali**

1. Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando, per la protezione delle bellezze naturali, non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni del Tit. II del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008, è sanzionabile ai sensi dell'art.167 del medesimo decreto con il pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

2. Tale sanzione, tenuto conto delle indicazioni regionali delle procedure di applicazione delle sanzioni previste nell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, è determinata da una perizia di stima ed è quantificata come di seguito indicato a seconda delle tipologie delle trasgressioni.

### **Art. 2**

#### **Opere comportanti incremento di superficie e/o di volume**

1. Nel caso di opere comportanti incremento di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, viene determinata con la seguente formula:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times T_e \times Z_u \times S.c$$

dove:

$S$  = Sanzione art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

$V_{vm}$  = Valore venale medio corrispondente a:

- per immobili a destinazione residenziale 1.500,00 Euro/mq;
- per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro 1.200,00 Euro/mq;
- per immobili a destinazione produttiva (artigianale-industriale) Euro 1.000,00 Euro/mq;
- per le residenze rurali 800,00 Euro/mq;
- per gli altri immobili rurali in genere 500,00 Euro/mq.

$C_{um}$  = Costo unitario medio corrispondente a:

- per immobili a destinazione residenziale 1.200,00 Euro/mq;
- per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica 1.000,00 Euro/mq;
- per immobili a destinazione produttiva (artigianale-industriale) 800,00 Euro/mq;

per le residenze rurali Euro 500,00/mq;

- per gli altri immobili rurali in genere Euro 300,00/mq.

N.B.: Eventuali altre particolari destinazioni saranno assimilate ad una di quelle sopra previste per analogia.

$T_e$  = Tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

- Ville con oltre 10 vani utili: 1,50;

- Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere: 1,10;
- Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case coloniche: 1,00;
- Grande condominio (oltre 6 appartamenti): 0,90.

*Zu* = Zone di ubicazione, corrispondenti a:

- Zona 1 = Zone collinari, pedecollinari, ed aree boscate in genere: 1,20;
- Zona 2 = Aree di rispetto dei corsi d'acqua ex art. 1/c L. 431/85: 1,10;

*S.c* = Superficie complessiva di considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

- Vani utili e vani accessori: 1,00;
- Autorimesse singole e volumi tecnici: 0,50;
- Autorimesse condominiali: 0,20;
- Logge, Balconi, Verande, Cantine, Soffitte: 0,30.

2. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti senza la creazione di nuove unità immobiliari, rimanendo inalterato il costo unitario di costruzione, il valore venale medio (per qualsiasi tipo di destinazione) è ridotto del 25%.

3. Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di m. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di m. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

### **Art. 3**

#### **Ristrutturazione edilizia**

1. Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere, si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 5.000,00 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nel Regolamento Urbanistico;
- Euro 3.000,00 per tutti gli altri edifici.

2. Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di ristrutturazione edilizia, in analogia a quanto previsto per il calcolo dell'oblazione, l'importo della sanzione è ridotto alla metà.

### **Art. 4**

#### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo, si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 3.000,00 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 1.500,00 per tutti gli altri edifici.

2. Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di restauro e risanamento conservativo, in analogia a quanto previsto per il calcolo dell'oblazione, l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.

## **Art. 5**

### **Manutenzione straordinaria**

1. Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, si applica una sanzione equitativa di:
  - Euro 1.500,00 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
  - Euro 1.000,00 per tutti gli altri edifici.

## **Art. 6**

### **Opere non valutabili in termini di volume e/o di superficie**

1. Nel caso di opere non valutabili in termini di volume e/o di superficie, quali demolizioni in genere, pertinenze, piscine di modeste dimensioni a servizio di edifici esistenti, recinzioni di ogni genere, gazebo, scavi ecc., si applica una sanzione equitativa di Euro 1.000,00.

## **Art. 7**

### **Opere particolari**

1. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti devono essere assimilati di volta in volta ad uno di essi.
4. Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a Euro 1.000,00.

## **Art. 8**

### **Norme di applicazione generale**

1. Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso, è previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati.
2. Anche nei suddetti casi l'importo minimo da versare non può essere inferiore a Euro 1.000,00.
3. Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31.12.2009. Successivamente gli stessi devono essere aggiornati con l'applicazione degli indici ISTAT nel periodo novembre 2008 – novembre 2009, e successivi anni a decorrere dal 1° gennaio di ciascun anno a venire.
4. E' ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità vigenti per il permesso di costruire, ivi comprese le maggiorazioni per ritardato pagamento.
5. A garanzia degli importi rateizzati, deve essere prodotta fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato.





**Comune di Montopoli in Val D'Arno**  
Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Nel Testo del Regolamento sono evidenziate con barratura del carattere le parti abrogate con la Delibera di C.C. n. 27 del 12/03/2009 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - ( % 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

### APPROVAZIONI E MODIFICAZIONI

- Approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 293 del 23/06/1992
- Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 21 del 06/03/2003 Art. 69
- Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 103 del 30/09/2004 Artt. 11, 12, 13, 14
- Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 22/04/2004 Art. 69
- Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 19 del 23/09/2005 Art. 78



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica

Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

## Regolamento Edilizio

<del>Titolo I Disposizioni Generali.....</del>	<del>6</del>
<del>Art. 01 Ambito di applicazione del regolamento .....</del>	<del>6</del>
<del>Art. 02 Opere soggette a concessione edilizia .....</del>	<del>6</del>
<del>Art. 03 Opere soggette ad autorizzazione .....</del>	<del>6</del>
<del>Art. 04 Opere non soggette ad autorizzazione edilizia .....</del>	<del>7</del>
<del>Art. 05 Opere da eseguirsi con urgenza .....</del>	<del>8</del>
<del>Art. 06 Requisiti del progettista e del Direttore dei Lavori .....</del>	<del>8</del>
<del>Titolo II Procedimento di rilascio delle concessioni edilizie .....</del>	<del>8</del>
<del>Capo I Della richiesta di Concessione Edilizia .....</del>	<del>8</del>
<del>Art. 07 Legittimati alla richiesta .....</del>	<del>8</del>
<del>Art. 09 Documentazione da allegare alla domanda .....</del>	<del>9</del>
<del>Capo II Istruttoria relativa alla richiesta di Concessione Edilizia .....</del>	<del>11</del>
<del>Art. 10 Organi di controllo .....</del>	<del>11</del>
<del>Capo III Della Commissione Edilizia e Urbanistica .....</del>	<del>11</del>
<del>Art. 11 Composizione della Commissione Edilizia .....</del>	<del>11</del>
<del>Art. 11 bis Funzioni della Commissione Edilizia Integrata .....</del>	<del>12</del>
<del>Art. 12 Convocazione e funzionamento della C.E. ....</del>	<del>12</del>
<del>Art. 13 Attribuzione della C.E. ....</del>	<del>13</del>
<del>Art. 14 Composizione della Commissione Urbanistica .....</del>	<del>13</del>
<del>Capo IV Decisione sulla richiesta di concessione .....</del>	<del>14</del>
<del>Art. 15 Decisione sulla domanda di concessione .....</del>	<del>14</del>
<del>Art. 16 Decisione sulla domanda di autorizzazione .....</del>	<del>14</del>
<del>Art. 17 Ritiro della concessione .....</del>	<del>14</del>
<del>Titolo III Della Concessione Edilizia .....</del>	<del>15</del>
<del>Art. 18 La Concessione Edilizia .....</del>	<del>15</del>
<del>Capo I Inizio e conduzione dei lavori .....</del>	<del>15</del>
<del>Art. 19 Adempimenti di inizio lavori .....</del>	<del>15</del>
<del>Art. 20 Responsabilità del Concessionario, Direttore dei Lavori, Costruttore .....</del>	<del>15</del>
<del>Art. 21 Cantieri Edili .....</del>	<del>16</del>
<del>Art. 22 Danni causati alle infrastrutture .....</del>	<del>16</del>
<del>Capo II Ultimazione dei lavori .....</del>	<del>16</del>
<del>Art. 23 Ultimazione lavori .....</del>	<del>16</del>
<del>Art. 24 Certificato d'uso .....</del>	<del>16</del>
<del>Art. 25 Procedure per il rilascio .....</del>	<del>17</del>
<del>Titolo IV Prescrizioni speciali .....</del>	<del>17</del>
<del>Art. 26 Servitù pubbliche .....</del>	<del>18</del>
<del>Art. 27 Occupazione del suolo .....</del>	<del>18</del>
<del>Art. 28 Passo carrabile .....</del>	<del>19</del>
<del>Art. 29 Manomissione .....</del>	<del>19</del>
<del>Art. 30 Edifici pericolanti .....</del>	<del>20</del>
<del>Art. 31 Obbligo di manutenzione .....</del>	<del>21</del>
<del>Art. 31 Marciapiedi .....</del>	<del>21</del>
<del>Art. 33 Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine .....</del>	<del>21</del>



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica

Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

Titolo V Prescrizioni igieniche nelle costruzioni.....	22
Capo I - Disposizioni generali.....	22
Art. 34 Normativa igienico-sanitaria: rinvio.....	22
Art. 35 Fondazioni su suoli insalubri.....	22
Art. 36 Orientamento delle costruzioni.....	22
Art. 37 Illuminazione scale.....	23
Capo II - Disposizioni sugli isolamenti.....	23
Art. 38 Isolamento.....	23
Art. 39 Misure contro l'umidità del suolo - pavimento.....	23
Art. 40 Misure contro l'umidità suolo - murature.....	23
Art. 41 Impermeabilizzazione delle coperture piane.....	23
Sezione II - Isolamento fonico.....	23
Art. 42 Isolamento fonico.....	23
Art. 43 Livello del piano terreno.....	24
Art. 44 Locali seminterrati.....	24
Art. 45 Illuminazione. Ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili.....	24
Capo III - Scarico delle acque.....	25
Art. 46 Classificazione delle acque.....	25
Art. 47 Scarico delle acque meteoriche o bianche.....	25
Art. 48 Scarico delle acque nere.....	26
Art. 49 Procedura per la richiesta e il rilascio di autorizzazione allo scarico.....	26
Art. 50 Scarico delle acque industriali.....	26
Capo IV - Impianti di smaltimento dei fumi.....	26
Art. 51 Canne Fumarie.....	26
Art. 52 Tipologia dei locali.....	26
Art. 53 Impianti di spegnimento.....	27
Capo V - Rifornimento idrico.....	27
Art. 54 Rifornimento idrico.....	27
Art. 55 Autorizzazione alla terebrazione di pozzi.....	28
Capo VI - Impianti igienico-sanitari.....	28
Art. 56 Dotazione.....	28
Art. 57 Servizi igienici.....	28
Titolo VI Rinvio a Leggi Speciali.....	29
Art. 58 Normative speciali.....	29
<del>  Titolo VII.....</del>	<del>30</del>
<del>    Capo I - Opere di urbanizzazione.....</del>	<del>30</del>
<del>      Art. 59 Strade private.....</del>	<del>30</del>
<del>      Art. 60 Strade private destinate a diventare pubbliche a seguito di lottizzazione delle zone di sviluppo degli abitanti.....</del>	<del>30</del>
<del>    Capo II - Allacciamenti rete.....</del>	<del>32</del>
<del>      Art. 61 Procedure.....</del>	<del>32</del>
<del>      Art. 62 Risparmio energetico.....</del>	<del>33</del>
Titolo VIII Caratteristiche edilizie.....	33
Capo I - Tipologie edilizie.....	33
Art. 63 Locali di abitazione.....	33
Art. 64 Classificazione.....	33
Art. 65 Locali accessori.....	34



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica

Internet: www.comune.montopoli.pi.it e-mail: montopoli@leonet.it fax: 057146632

Sezione I - Caratteristiche dei locali A1 .....	34
Art. 66 Finestre.....	34
Art. 67 Caratteristiche di locali A1 .....	35
Art. 68 Dimensionamento degli alloggi monostanza .....	35
Sezione II - Caratteristiche dei locali A2.....	35
Art. 69 Caratteristiche dei locali A2 .....	35
Sezione III - Caratteristiche dei locali S .....	36
Art. 70 Finestre: aereazione .....	36
Art. 71 Dimensioni minime.....	36
Sezione IV - Caratteristiche dei locali S1 .....	36
Art. 72 Accesso ai locali di tipo A1 .....	36
Sezione V - Caratteristiche dei locali S2 e S3.....	36
Art. 73 Locali di categoria S2.....	36
Art. 74 Locali categoria S3.....	36
Sezione VI - Locali e spazi particolari.....	37
Art. 75 Piani seminterrati.....	37
Art. 76 Vani sottotetto .....	37
Art. 77 Locale per il gioco dei bambini .....	37
<del>Titolo IX Prescrizioni varie sulle costruzioni.....</del>	<del>37</del>
<del>Capo I - Recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine.....</del>	<del>37</del>
<del>Art. 78 Recinzioni .....</del>	<del>37</del>
<del>Art. 79 Marciapiedi .....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 80 Protezioni.....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 81 Elementi aggettanti .....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 82 Coperture.....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 83 Mostre e vetrine.....</del>	<del>38</del>
<del>Capo II - Decoro generale, arredo urbano e manutenzione.....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 84 Decoro generale.....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 85 Elementi di arredo urbano .....</del>	<del>38</del>
<del>Art. 86 Manutenzioni.....</del>	<del>39</del>
<del>Capo III - Uscite dai locali interrati e seminterrati, ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppandosi a livello del piano cantinato.....</del>	<del>39</del>
<del>Art. 87 Uscite dai locali interrati o seminterrati .....</del>	<del>39</del>
<del>Capo IV - Depositi scoperti, zone verdi e parchi.....</del>	<del>39</del>
<del>Art. 88 Depositi scoperti.....</del>	<del>39</del>
<del>Art. 89 Stalle.....</del>	<del>40</del>
<del>Art. 90 Zone verdi e parchi .....</del>	<del>40</del>
<del>Titolo X Dell'attività di vigilanza sulle costruzioni .....</del>	<del>40</del>
<del>Art. 91 Organo competente .....</del>	<del>40</del>
<del>Art. 92 Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza .....</del>	<del>40</del>
<del>Art. 93 Provvedimenti sindacali .....</del>	<del>40</del>
<del>Art. 94 Dergoghe .....</del>	<del>41</del>
<del>Art. 95 .....</del>	<del>41</del>



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici - U.O. Urbanistica

Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

~~insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciute che vi sono ragioni di pubblico decoro o di edilizia.~~

~~Uguale disposizione è applicata ai tabelloni.~~

~~Per magazzini siti su strade principali o edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza, anche se si trovano in strade secondarie, dovranno essere presentati i disegni delle tabelle e delle mostre esterne, in scala non inferiore a 1:20.~~

~~Sono vietate le tabelle e le insegne dipinte con materiali non lavabili.~~

~~Gli oggetti delle mostre non devono oltrepassare cm. 12 dell'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e di importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.~~

~~Può essere consentito di applicare le insegne a forma di banderuola, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuociano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.~~

~~In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di vetrine, mostre, od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.~~

~~Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.~~

~~Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne avvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.~~

## Titolo V Prescrizioni igieniche nelle costruzioni

### Capo I - Disposizioni generali

#### *Art. 34 Normativa igienico-sanitaria: rinvio*

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia igienico-sanitaria.

#### *Art. 35 Fondazioni su suoli insalubri*

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano quindi inquinanti, non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il suolo non sia stato bonificato.

#### *Art. 36 Orientamento delle costruzioni*

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della libera vista del territorio.



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici - U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

### *Art. 37 Illuminazione scale*

Per le case ad uno o due piani fuori terra è consentito di illuminare il vano scala mediante lucernario di superficie non minore al 30% di quella del vano reale e con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno.

Per le case di maggiore altezza le scale debbono essere sempre ventilate ed illuminate mediante aperture su di un fronte esterno almeno ogni due piani.

In generale, per i fabbricati ad uso di civile abitazione, la larghezza media delle rampe non può essere inferiore a ml. 1,00.

## Capo II - Disposizioni sugli isolamenti

### *Art. 38 Isolamento*

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dalla umidità.

### *Art. 39 Misure contro l'umidità del suolo - pavimento*

I locali di categoria A1 e S1 di cui agli articoli 67 e 72 del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo intercapedine areata di spessore uguale o maggiore di cm. 30. I pavimenti dei locali di categoria A2 di cui all'art. 69 del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio.

Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le modalità tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue.

### *Art. 40 Misure contro l'umidità suolo - murature*

Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

### *Art. 41 Impermeabilizzazione delle coperture piane*

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

## Sezione II - Isolamento fonico

### *Art. 42 Isolamento fonico*



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici - U.O. Urbanistica

Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

Per tutti i locali di categoria A1, A2, S1 e S2 così come individuati dagli artt. Seguenti del presente regolamento devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche ed alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti: in ogni caso ogni componente strutturale non deve ammettere livello di rumorosità superiore a 70 db.

### *Art. 43 Livello del piano terreno*

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, oppure da solai le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno con griglie metalliche, in cotto o cemento.

### *Art. 44 Locali seminterrati*

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanea (laboratori, cucine, locali di servizio, ecc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 64 e seguenti, abbiano:

- a) i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali o predisposizioni idonee;
- b) profondità netta del locale, rispetto al terreno circostante, non superiore al doppio della sua altezza;
- c) il soffitto nel punto più basso non mai a meno di ml. 1,00 fuori terra;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento di altezza non inferiore a cm. 40.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso di alberghi, parcheggi, cantine e garage. I locali interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno in numero proporzionato alla loro estensione ed uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

### *Art. 45 Illuminazione. Ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili*

Tutti i vani destinati ad abitazione temporanea o permanente, comprese le cucine, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- 1) essere illuminati ed areati direttamente dalla strada, da cortili o zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del vano. Le dimensioni delle finestre saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa. Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di mt. 0,60 misurato a partire dal pavimento, o che non fosse apribile;
- 2) i vani abitati dovranno avere un'altezza non inferiore a mt. 2,70. Per i mezzanini, purché destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di mt. 2,50 mentre i vani sottotetto o sottoterrazza, o per vani che siano aperti verso ambienti di altezza maggiore, anche se per abitazione permanente, potrà aversi una altezza media di mt. 2,60 purché nessuna parte abbia



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici - U.O. Urbanistica

Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

altezza minore di mt. 2,40 e rimanga fisso il rapporto di 1/8 secondo i disposti della voce 1 del presente articolo. I vani a piano terra di servizio alle abitazioni (garage, locale caldaia, lavatoio, stenditoio ecc.) potranno avere una altezza minima di mt. 2,40;

- 3) la cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengano ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura od altezza non corrispondono alle dimensioni minime.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di mt. 2,70 (e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione), a condizione che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a mt. 2,40 e abbia una delle pareti aperte, almeno per la metà, verso un vano di altezza superiore a mt. 2,70;
- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18, con il lato minore non inferiore a mt. 3,00;
- c) la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare ed il terzo residuo non sia inferiore a mq. 8 con il lato minore non inferiore a ml. 2,00;
- d) la superficie illuminante ed areante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'areazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso;
- e) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione e ad areazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art. 67. Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art. 71.

### Capo III - Scarico delle acque

#### *Art. 46 Classificazione delle acque*

Ai fini del presente Regolamento, le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche o bianche: comprendono le acque piovani e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) acque nere: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo; comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e ogni altro accessorio svolgente analoga funzione;
- c) acque di risulta industriali: sono quelle provenienti dagli scarichi degli insediamenti produttivi, come definiti dall'art. 1 quater della L. n. 690/1976.

#### *Art. 47 Scarico delle acque meteoriche o bianche*

Per il deflusso delle acque di cui all'articolo precedente devono essere previste apposite reti di tubazioni totalmente indipendenti.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque può essere realizzato solo mediante pozzetto ispezionabile con sifone, a chiusura ermetica, posto all'esterno della costruzione.

Le acque bianche di cui alla lettera a) dell'art. 46 debbono essere convogliate mediante tubazioni in cemento o in PVC o equivalente.



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

### *Art. 48 Scarico delle acque nere*

Le acque nere di cui alla lettera b) dell'art. 46 debbono comunque essere convogliate nelle condotte comunali con le seguenti modalità esecutive:

- ove la proprietà si attesti su strade comunali dotate di fognatura nera: previa costruzione di pozzetto sifonato e diretto collegamento alle condotte comunali con tubazioni di grès ceramico o equivalente;
- ove la proprietà si attesti su strade comunali non provviste di fognatura nera: previa costruzione di fossa biologica adeguatamente dimensionata, successivo pozzetto di ispezione e quindi allacciamento entro la proprietà privata alla condotta delle acque bianche.

### *Art. 49 Procedura per la richiesta e il rilascio di autorizzazione allo scarico*

I richiedenti devono presentare apposita domanda al Sindaco per il rilascio del nullaosta relativo alla immissione degli scarichi nelle fognature comunali allegando:

- a) planimetria delle canalizzazioni di scarico fino al punto di allaccio alla rete comunale, contenente l'indicazione del tipo di diametro delle tubazioni, l'esatta ubicazione e dimensione dei pozzetti;
- b) ricevuta del versamento attestante il pagamento degli oneri previsti dal Regolamento Comunale di Fognatura.

Il Sindaco, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico, rilascia l'autorizzazione allo scarico, che costituisce condizione indispensabile per il rilascio dell'abitabilità.

### *Art. 50 Scarico delle acque industriali*

Per le acque di cui alla lettera c) dell'art. 46 vale quanto disposto dalla normativa legislativa e regolamentare con particolare riferimento alla L. n. 319/1976 e successive modificazioni e integrazioni.

## Capo IV - Impianti di smaltimento dei fumi

### *Art. 51 Canne Fumarie*

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione.

### *Art. 52 Tipologia dei locali*

Ogni locale di categoria A1, individuato ai sensi dell'art. 64 del presente regolamento, destinato a cucina e tutti i locali di categoria S1, di cui all'art. 65, debbono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno e una di evacuazione.



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

Contemporaneamente alla domanda per il rilascio della concessione edilizia, gli insediamenti assoggettati al rispetto della L. n. 615/1966 (inquinamento atmosferico), devono presentare la documentazione di cui all'art. 5 del D.P.R. di esecuzione n. 322/1971.

### *Art. 53 Impianti di spegnimento*

Gli edifici di seguito elencati dovranno essere provvisti di impianti di spegnimento ad acqua sotto pressione:

- fabbricati di qualsiasi altezza, aventi le seguenti destinazioni: alberghi, collegi, scuole, pubblici dormitori, ospedali, case di cura, sale da cinematografo, sale da ballo, grandi magazzini, sale di riunioni, edifici industriali, edifici aventi ambienti destinati a depositi di combustibili e di infiammabili, scuderie, rimesse pubbliche per automobili;
- costruzioni di qualunque altezza, indipendentemente dalla destinazione, quando coprono una superficie superiore a mq. 300 e siano ad una profondità dal fronte stradale superiore a mt. 40,00.

Le prese d'acqua degli impianti interni dovranno essere di raccordi uguali a quelli stabiliti dal Corpo dei Vigili del Fuoco per il pubblico servizio di spegnimento, ed essere convenientemente corredate di tubo flessibile a lancia.

## Capo V - Rifornimento idrico

### *Art. 54 Rifornimento idrico*

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali abitabili e del numero degli abitanti secondo le disposizioni e normative vigenti.

E' vietato installare serbatoi salvo nei casi in cui non si possa altrimenti provvedere, sempre però a seguito di parere perentorio dell'Ufficio Tecnico.



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici - U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

### *Art. 55 Autorizzazione alla terebrazione di pozzi*

L'autorizzazione relativa alla terebrazione o escavazione di pozzi o comunque alla utilizzazione con impianti fissi delle acque del sottosuolo, sia ad uso domestico che ad uso industriale, dovrà essere richiesta al Sindaco ai sensi della L. n. 319 del 10/05/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

La domanda dovrà essere redatta seguendo il fac-simile predisposto dall'Ufficio Tecnico, con le seguenti modalità:

dovrà essere precisata la destinazione del pozzo, la profondità del piano di campagna, il sistema costruttivo, il diametro della tubazione provvisoria di manovra, il diametro della tubazione definitiva, il sistema di filtro e di drenaggio, nonché le modalità che saranno adottate per il tamponamento in relazione alla stratigrafia del terreno.

La domanda dovrà essere corredata dal seguente allegato:

planimetria per estratto catastale o per estratto rilievi fotogrammetrici con indicazione dell'ubicazione del pozzo, foglio e particella catastale.

L'autorizzazione verrà rilasciata alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- a) la tubazione definitiva dovrà sporgere per un minimo di cm. 70 dal piano-campagna e la testata dovrà essere ermeticamente chiusa, con flangia e controflangia;
- b) dovrà essere effettuata una chiusura dell'intercapedine tra il foro eseguito con la tubazione di manovra ed il tubo definitivo del pozzo stesso, mediante boiaccia di cemento per almeno mt. 10,00 rispetto al piano di campagna.
- c) Il lavoro di cui sopra dovrà essere eseguito alla presenza di un tecnico comunale od eventualmente prodotta una dichiarazione sottoscritta dal geologo o dalla ditta che ha eseguito i lavori.

L'autorizzazione di cui sopra non esonera gli interessati dal richiedere il nullaosta da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile ai sensi del T.U. n. 1175 dell'11/12/1933 concernente le acque e gli impianti pubblici.

In deroga a quanto previsto dalla normativa di cui agli articoli precedenti, i pozzi di sterro ad uso agricolo o simile, realizzati fino ad una profondità massima di mt. 10,00, saranno autorizzati dal Sindaco dietro presentazione di domanda.

Non sarà necessario il nullaosta dell'Ufficio Regionale del Genio Civile.

## Capo VI - Impianti igienico-sanitari

### *Art. 56 Dotazione*

In ogni alloggio deve esservi almeno un locale di categoria S1 destinato a camera da bagno e dotato di un water-closed, di un bidè, di un lavabo, di una doccia o di una vasca da bagno. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

### *Art. 57 Servizi igienici*

Negli immobili nei quali sia assolutamente impossibile provvedere di acqua corrente, dovranno essere previsti depositi di acqua riforniti da pozzi o cisterne.

Negli edifici industriali ed artigianali dovranno essere previsti locali per spogliatoi e servizi igienici in proporzione al numero degli addetti suddivisi per sesso:

- spogliatoi = mq. 0,7 per addetto



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)

Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica

Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

- wc ed orinatoi = 1 ogni 30 addetti uomini
- wc = 1 ogni 20 addetti donne
- docce = 1 ogni 30 addetti

Ai servizi non si potrà accedere direttamente dalle cucine anche se queste sono munite di antilatrine e l'apparecchiatura munita di vaso a sifone idraulico.

Gli ambienti destinati a servizio igienico non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di almeno 0,85.

Le pareti dei servizi igienici e delle cucine dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di ml. 1,60 dal pavimento ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Le pareti che dividono i servizi dagli altri locali, dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore di cm. 8.

I servizi dovranno essere ben illuminati ed areati direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria a mezzo finestra, la cui luce netta non dovrà essere inferiore a mq. 0,50, apertesi su strada, cortili, zone di distacco o chiostrine, in conformità delle disposizioni del presente regolamento.

Sono ammessi tuttavia servizi e bagni privi di illuminazione diretta o con areazione per aspirazione forzata, qualora siano adottate apposite apparecchiature e sistemi da approvare da parte della U.S.L.

I servizi igienici dovranno essere sistemati nell'interno di ogni alloggio, non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre, e facciano parte integrante dell'architettura della facciata, sia essa visibile da spazi pubblici che privati.

## Titolo VI Rinvio a Leggi Speciali

### *Art. 58 Normative speciali*

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, degli impianti idraulici, elettrici, termici, nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico ed a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative legislative e regolamenti vigenti.

Gli articoli 47/48/50 restano comunque applicabili alla sola edilizia civile.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico e ambientale.



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici - U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

~~Per fabbricati civili costituiti da più di 4 alloggi è obbligatoria la presentazione di un elaborato (oltre a quelli previsti dall'art. 9) nel quale compaiono specificate le modalità di derivazione alla rete ENEL e SIP, localizzazione e dimensioni della cabina, della nicchia o di locale apposito per la centralizzazione dei contatori risultante da previsioni già concordate con le Aziende competenti.~~

### ~~Art. 62 Risparmio energetico~~

~~Per l'uso razionale dell'energia, gli impianti di riscaldamento che sono riconosciuti compatibili sono:~~

- ~~a) a gas;~~
- ~~b) a gasolio od olio pesante;~~
- ~~c) ad energia solare attiva e passiva;~~
- ~~d) a pompa di calore;~~
- ~~e) a legna od altro combustibile solido.~~

~~Negli usi condominiali o di tipo industriale o commerciale gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con prelievo a norma di legge (cosfi 9).~~

## Titolo VIII Caratteristiche edilizie

### Capo I - Tipologie edilizie

#### *Art. 63 Locali di abitazione*

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

#### *Art. 64 Classificazione*

I locali di cui all'articolo precedente sono suddivisi ai fini del presente Regolamento in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- A - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- B - alloggi monostanza;
- C - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- D - laboratori per l'artigianato di servizio alla residenza.

La categoria A2 comprende:

- A - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre;
- B - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- C - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- D - parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendite;



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

E – magazzini, depositi ed archivi.

### *Art. 65 Locali accessori*

I locali accessori sono di tre tipi: S1, S2 e S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- A – scale che collegano più di due piani ;
- B – corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 mt. di lunghezza;
- C – magazzini e depositi in genere a servizio della abitazione;
- D – autorimesse di solo posteggio;
- E – sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- F – lavanderia, stenditoi e legnaie;
- G – stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- A – disimpegni inferiori a 12 mq.;
- B – ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq..

## Sezione I - Caratteristiche dei locali A1

### *Art. 66 Finestre*

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. 05/07/1975.

Ai fini presenti si considerano superfici finestrate tutte le superfici vetrate apribili sull'esterno.



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

### *Art. 67 Caratteristiche di locali A1*

I locali A1, ai sensi del D.M. 05/07/1975, devono avere le seguenti dimensioni minime:

altezza ml. 2,70;

superficie mq. 9.

L'altezza minima, nel caso di soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media minima, con un minimo assoluto di ml. 2,40.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie di mq. 5 con il lato minore uguale o maggiore di ml. 1,60.

Sono ammesse cucine in nicchia, di superficie massima mq. 6 quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo aventi una superficie minima di mq. 12 e purché non risultino da queste divise con pareti fisse.

### *Art. 68 Dimensionamento degli alloggi monostanza*

Ferme restando le disposizioni contenute negli articoli che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza sono fissate, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 05/07/1975 come segue:

a – monostanza per una persona: mq. 28;

b – monostanza per due persone: mq. 38.

## Sezione II - Caratteristiche dei locali A2

### *Art. 69 Caratteristiche dei locali A2*

Fermo restando quanto stabilito nella Sez.I del presente capo per ciò che riguarda le finestre e le dimensioni planimetriche, l'altezza minima dei locali di tipo A2 è di ml. 3,00.

L'altezza minima dei locali a destinazione commerciale ubicati negli edifici esistenti, ricompresi nella perimetrazione dei "Centri storici" è fissata in m. 2,70, e per i locali accessori in m. 2,40. Potranno essere ammesse altezze inferiori previa autorizzazione dell'organo di vigilanza competente per territorio.<sup>6</sup>

I parametri areo/illuminati dei locali a destinazione commerciale ubicati negli edifici esistenti, ricompresi nella perimetrazione dei "Centri storici", non potranno essere inferiori a:

Superficie illuminante

1/10 della superficie utile del locale, per locali inferiori a mq. 100.

1/12 della superficie utile del locale per locali superiori a mq. 100 con un minimo di mq. 10

Superficie apribile

1/10 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è minore a mq. 100;

1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 10 mq. se la superficie del locale è maggiore a mq. 100.

Nel caso in cui i locali siano dotati di sistemi artificiali di areazione e illuminazione, sistemi da non intendersi sostitutivi ma integrativi nel rispetto delle norme UNI 10339 e UNI 10380, le dotazioni minime da integrare con detti sistemi, fino al raggiungimento dei valori suddetti, sono:

<sup>6</sup> Comma inserito con delibera di Consiglio comunale n. 21 del 06/03/2003



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (% 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

Superficie illuminante e areante proveniente da fonti naturali non inferiore a 2/3 della dotazione minima<sup>7</sup>

### Sezione III - Caratteristiche dei locali S

#### *Art. 70 Finestre: aereazione*

I locali di categoria S possono essere illuminati ed areati mediante finestre (luci o vedute) apribili su cavedi o spazi equiparabili a questi ultimi, fatta eccezione per centrali termiche.

Detti locali possono essere anche ventilati meccanicamente con impianto opportunamente dimensionati.

Il rapporto tra superfici finestrate ed in pianta non deve essere inferiore ad 1/12, così come prescritto dal D.M. 05/07/1975.

Le finestre non possono, in ogni caso, avere una superficie inferiore a mq. 0,50.

#### *Art. 71 Dimensioni minime*

I locali S devono rispettare le dimensioni minime stabilite dai regolamenti specifici.

In qualunque ipotesi, l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

### Sezione IV - Caratteristiche dei locali S1

#### *Art. 72 Accesso ai locali di tipo A1*

I locali di categoria S1 possono avere accesso diretto dai locali A solo attraverso disimpegno.

Qualora l'unità edilizia (appartamenti, uffici, alberghi ecc.) abbia più servizi igienici, almeno uno deve avere le caratteristiche di cui al 1° comma del presente articolo, mentre i rimanenti possono avere accesso diretto dai locali cui sono pertinenti.

### Sezione V - Caratteristiche dei locali S2 e S3

#### *Art. 73 Locali di categoria S2*

Fermo restando quanto stabilito nella Sez. III del Capo I del presente titolo, i locali S2 di cui alla lettera G del II° comma dell'art. 65 dovranno essere progettati nel rispetto dei regolamenti specifici di ogni tipo di allevamento.

#### *Art. 74 Locali categoria S3*

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

<sup>7</sup> Comma inserito con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 22/04/2004



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - ( % 0571/44.98.11)  
Settore 3 Servizi Tecnici – U.O. Urbanistica  
Internet: [www.comune.montopoli.pi.it](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto:montopoli@leonet.it) fax: 057146632

### Sezione VI - Locali e spazi particolari

#### *Art. 75 Piani seminterrati*

I locali seminterrati, e tali sono quando i lati siano tutti interrati, possono essere utilizzati come locali di categoria A2, purché il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia uguale o maggiore di ml. 1,00.

Le murature perimetrali devono, altresì, essere dotate di intercapedine di larghezza pari ad 1/3 dell'altezza e con cunetta scolante più bassa del pavimento interno.

Quest'ultimo deve posare su un vespaio areato, di spessore uguale o maggiore di cm. 40.

#### *Art. 76 Vani sottotetto*

I vani sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nelle sezioni I, III, IV e V del Capo I del presente titolo.

Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della Superficie Utile (S.U.) e del Volume (V) dell'edificio.

Sono non abitabili i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,50 ai sensi dell'art. 1 del D.M. 05/07/1975.

#### *Art. 77 Locale per il gioco dei bambini*

Gli edifici residenziali con un numero di appartamenti superiore a 20, devono essere provvisti di un locale destinato a gioco dei bambini.

Detto locale deve avere una superficie netta minima di mq. 25 aumentata di mq. 2 per ogni appartamento in più fino a 12 e di mq. 1 per ogni appartamento in più oltre i 12.

Detto locale deve, altresì, avere altezza minima di ml. 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e di areazione pari a 1/8.

Il volume relativo non verrà computato ai fini della concessione né degli oneri relativi.

## ~~Titolo IX Prescrizioni varie sulle costruzioni~~

### ~~Capo I - Recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine~~

#### ~~Art. 78 Recinzioni~~

~~Le recinzioni delle aree prospicienti spazi pubblici e privati devono avere una forma semplice, essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla visibilità per la circolazione.~~

~~Le recinzioni in muratura piena o comunque a superficie opaca dovranno avere l'altezza massima di mt. 1,20.~~