



Comune di Montopoli in Val D'Arno  
Provincia di Pisa

## 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

Titolo I - Disposizioni Generali.....	6
Art. 01 Ambito di applicazione del regolamento .....	6
Art. 02 Opere soggette a concessione edilizia .....	6
Art. 03 Opere soggette ad autorizzazione .....	6
Art. 04 Opere non soggette ad autorizzazione edilizia.....	7
Art. 05 Opere da eseguirsi con urgenza .....	8
Art. 06 Requisiti del progettista e del Direttore dei Lavori.....	8
Titolo II - Procedimento di rilascio delle concessioni edilizie .....	8
Capo I - Della richiesta di Concessione Edilizia.....	8
Art. 07 Legittimati alla richiesta.....	8
Art. 09 Documentazione da allegare alla domanda .....	9
Capo II - Istruttoria relativa alla richiesta di Concessione Edilizia.....	11
Art. 10 Organi di controllo .....	11
Capo III - Della Commissione Edilizia e Urbanistica.....	11
Art. 11 Composizione della Commissione Edilizia .....	11
Art. 11 bis – Funzioni della Commissione Edilizia Integrata .....	12
Art. 12 Convocazione e funzionamento della C.E.....	12
Art. 13 Attribuzione della C.E. ....	13
Art. 14 Composizione della Commissione Urbanistica .....	13
Capo IV - Decisione sulla richiesta di concessione.....	14
Art. 15 Decisione sulla domanda di concessione.....	14
Art. 16 Decisione sulla domanda di autorizzazione.....	14
Art. 17 Ritiro della concessione.....	14
Titolo III Della Concessione Edilizia .....	15
Art. 18 La Concessione Edilizia.....	15
Capo I - Inizio e conduzione dei lavori .....	15
Art. 19 Adempimenti di inizio lavori.....	15
Art. 20 Responsabilità del Concessionario, Direttore dei Lavori, Costruttore .....	15
Art. 21 Cantieri Edili .....	16
Art. 22 Danni causati alle infrastrutture.....	16
Capo II - Ultimazione dei lavori.....	16
Art. 23 Ultimazione lavori.....	16
Art. 24 Certificato d'uso.....	16
Art. 25 Procedure per il rilascio .....	17
Titolo IV Prescrizioni speciali .....	17
Art. 26 Servitù pubbliche.....	18
Art. 27 Occupazione del suolo.....	18
Art. 28 Passo carrabile.....	19
Art. 29 Manomissione .....	19
Art. 30 Edifici pericolanti .....	20
Art. 31 Obbligo di manutenzione .....	21
Art. 31 Marciapiedi .....	21
Art. 33 Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine.....	21



# 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
Titolo VII.....	30
Capo I - Opere di urbanizzazione .....	30
Art. 59 Strade private .....	30
Art. 60 Strade private destinate a diventare pubbliche a seguito di lottizzazione delle zone di sviluppo degli abitanti.....	30
Capo II - Allacciamenti rete.....	32
Art. 61 Procedure .....	32
Art. 62 Risparmio energetico .....	33
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](http://www.comune.montopoli.pi.it) e-mail: [montopoli@leonet.it](mailto: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
Titolo IX Prescrizioni varie sulle costruzioni.....	37
Capo I - Recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine .....	37
Art. 78 Recinzioni .....	37
Art. 79 Marciapiedi .....	38
Art. 80 Protezioni.....	38
Art. 81 Elementi aggettanti .....	38
Art. 82 Coperture.....	38
Art. 83 Mostre e vetrine.....	38
Capo II - Decoro generale, arredo urbano e manutenzione.....	38
Art. 84 Decoro generale.....	38
Art. 85 Elementi di arredo urbano .....	38
Art. 86 Manutenzioni .....	39
Capo III - Uscite dai locali interrati e seminterrati, ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppandosi a livello del piano cantinato. ....	39
Art. 87 Uscite dai locali interrati o seminterrati .....	39
Capo IV - Depositi scoperti, zone verdi e parchi.....	39
Art. 88 Depositi scoperti.....	39
Art. 89 Stalle .....	40
Art. 90 Zone verdi e parchi .....	40
Titolo X Dell'attività di vigilanza sulle costruzioni .....	40
Art. 91 Organo competente .....	40
Art. 92 Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza .....	40
Art. 93 Provvedimenti sindacali .....	40
Art. 94 Deroghe .....	41
Art. 95 .....	41



# 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 I - Disposizioni Generali

### *Art. 01 Ambito di applicazione del regolamento*

Il presente Regolamento Edilizio, in quanto non in contrasto con leggi statali, regionali e decreti, si applica in ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e ad ogni attività ad essa connessa esercitate in tutto il territorio comunale.

### *Art. 02 Opere soggette a concessione edilizia*

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco.

Sono in particolare soggette al preventivo rilascio della concessione ai sensi delle leggi n. 10/1977 e n. 94/1982 le seguenti opere:

- a) opere di urbanizzazione, quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- b) costruzioni ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo;
- c) demolizioni;
- d) ricostruzioni;
- e) ristrutturazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni;
- g) realizzazioni e modifiche di parchi e complessi alberati;
- h) interventi comunque interessanti il disegno urbano;
- i) variazioni di destinazioni d'uso;
- j) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio delle attività estrattive;
- k) case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa ubicazione;

### *Art. 03 Opere soggette ad autorizzazione*

Per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché la realizzazione di opere costituenti pertinenze o accessori di edifici esistenti, la concessione edilizia è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori ai sensi degli artt. 48 della L. n.457/1978 e 7 della L. n.94/1982.

Sono in particolare soggette al regime di autorizzazione le seguenti opere:

- 1) Lavori di restauro e risanamento conservativo: per gli edifici o porzioni di edifici a carattere residenziale sono consentiti interventi di restauro, così come definito dall'art. 30 lettera C) della L. n.457/1978 ed al punto C) dell'allegato alla L.R. n.59/1980, purché la sostituzione di murature verticali non modifichi sostanzialmente lo schema distributivo, le superfici utili e la volumetria dello stesso.
- 2) Opere costituenti pertinenza, accessori, volumi tecnici dell'edificio principale:
  - a) muri di cinta e recinzioni di qualsiasi genere: nuove costruzioni o modifiche degli stessi;
  - b) collocazione o realizzazione di mostre, vetrine, comportanti l'esecuzione di opere murarie;
  - c) costruzione o modifica dei cosiddetti volumi tecnici, come definiti nella circolare ministeriale del 31/01/1973 n. 2474 qualora non possano essere inglobati nell'edificio, purché nel rispetto di caratteristiche architettoniche e ambientali;



## 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

- d) realizzazione o modifica di impianti di depurazione di acque reflue di edifici industriali ai sensi dell'art. 3 della L. n. 650/1979;
- e) realizzazione o modifica di opere per la realizzazione di impianti di depurazione contro l'inquinamento atmosferico.
- 3) Scavi, interri, movimenti di terra che comportano la realizzazione di modeste opere di sostegno murarie o la formazione di callari di accesso.
- 4) Opere di manutenzione straordinaria: sono considerati interventi di manutenzione straordinaria secondo quanto indicato al punto B dell'allegato alla L.R. n. 59 del 21/08/1980 le seguenti opere
  - a) rifacimento intonaci e coloriture esterne;
  - b) rifacimento infissi esterni, pavimenti e rivestimenti interni;
  - c) rifacimento manto di copertura;
  - d) rifacimento od installazione degli impianti di isolamento, riscaldamento, di accumulazione e sollevamento idrico, igienico-sanitari, canalizzazione ed allontanamento acque bianche e nere;
  - e) installazione o modifica di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume della unità immobiliare;
  - f) realizzazione di chiusure e aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
  - g) consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
  - h) costruzione di vespai o scannafossi.
- 5) Opere varie:
  - a) collocazione o modifica di insegne, tabelle, cartelli, tende e quanto altro costituente arredo urbano che, a scopo pubblicitario od altro scopo, vengano apposti all'esterno degli edifici, dei muri di cinta anche se in area privata;
  - b) costruzione o modifica di accessi su fronti stradali e aree pubbliche;
  - c) costruzione o modifica di canalizzazione per allacciamenti alle fognature comunali distinta per acque bianche, nere e scarichi industriali secondo quanto previsto dalle L. n. 319/1976 e n.650/1979 e dal Regolamento specifico approvato con delibera n. 3 del 16/01/1979.

### *Art. 04 Opere non soggette ad autorizzazione edilizia*

Non è soggetta ad alcuna autorizzazione da parte del Sindaco l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria inerenti la sostituzione parziale di infissi interni ed esterni aventi le stesse caratteristiche, pavimenti, rivestimenti cucine e bagno, apparecchi igienico-sanitari, canalizzazione di scarico, sostituzione di docce, canali di discesa, pozzetti, fognoli, canne fumarie etc. Dovrà essere comunque richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso di occupazione del suolo pubblico.



## 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. 05 Opere da eseguirsi con urgenza*

Il preventivo rilascio della concessione edilizia o autorizzazione non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza.

In tal caso, il proprietario dell'immobile che presenta condizioni di oggettiva precarietà statica interessando ogni e qualsiasi struttura portante verticale e orizzontale, può dare immediato inizio alla esecuzione dei lavori atti a scongiurare il pericolo per la pubblica e privata incolumità dandone comunque tempestiva comunicazione al Sindaco. La comunicazione deve essere corredata da una circostanziata relazione tecnica e sottoscritta da un professionista Direttore dei Lavori in cui vengono evidenziate le condizioni di precarietà verificatesi nell'immobile e vengono descritte le opere urgenti cui si è inteso dare inizio per l'eliminazione del pericolo con la procedura di cui al presente articolo.

Dette opere debbono comunque limitarsi alla urgenza del caso ed al loro proseguimento, per la parte non influente sulle cause del pericolo, è subordinata al rilascio della prescritta concessione edilizia o autorizzazione.

### *Art. 06 Requisiti del progettista e del Direttore dei Lavori*

La progettazione e direzione deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad Ingegneri, Architetti, Geometri iscritti nei rispettivi Albi Professionali e, per quanto necessario a Dottori Agronomi e Periti.

## **Titolo II - Procedimento di rilascio delle concessioni edilizie o autorizzazioni a costruire**

### **Capo I - Della richiesta di Concessione Edilizia**

#### *Art. 07 Legittimati alla richiesta*

Sono legittimati a richiedere la concessione Edilizia o autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo il proprietario dell'area o dell'immobile, o che su di essi abbia titolo a richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

I soggetti di cui al 1° comma del presente articolo sono obbligati a presentare richiesta di concessione edilizia entro i tempi indicati dai Programmi Pluriennali di Attuazione pena l'espropriazione delle aree ai sensi dell'art. 13, IV° capoverso della L. n. 10/1977. Per la richiesta di concessione o autorizzazione relative ad immobili non inclusi nei Programmi Pluriennali di Attuazione valgono le norme previste dal III° comma dell'art. 6 della L. n. 94/1982.

La richiesta di concessione o autorizzazione, redatta su appositi moduli, in competente bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale che, accertata la regolarità formale della stessa e la completezza della documentazione, rilascia apposita ricevuta



## 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

in cui devono essere indicati sia la data di ricevimento sia il numero progressivo attribuito alla richiesta.

La domanda, che dovrà riportare esauriente risposta al questionario contenuto, dovrà essere firmata anche dal progettista.

### *Art. 09 Documentazione da allegare alla domanda*

La documentazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia dovrà consentire una rapida ed esatta valutazione dell'intervento richiesto in ogni suo aspetto e dovrà quindi contenere, in relazione all'entità dell'intervento stesso, gli elaborati redatti come segue:

- a) atto pubblico, scrittura privata o atto notorio con autentica avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo di legittimità ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento;
- b) planimetria stralcio del Piano Pluriennale di Attuazione con l'indicazione della stessa ubicazione dell'area interessata dalla richiesta di concessione edilizia;
- c) planimetria catastale orientata con l'indicazione delle particelle interessate dalla richiesta di concessione edilizia;
- d) planimetria stralcio del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione con l'indicazione della esatta ubicazione dell'area interessata dalla richiesta di concessione edilizia;
- e) planimetria, in scala non inferiore ad 1:200 dello stato di fatto con l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini; in essa devono essere riportate le quote stradali e della fognatura, devono essere inoltre indicate le colture e le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto che illustri in modo chiaro ed esauriente l'area oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale; l'assoluta aderenza alla realtà oggettiva dovrà essere garantita con dichiarazione resa nel retro delle stampe fotografiche, ad ogni effetto di legge, dal soggetto richiedente la concessione edilizia;
- g) planimetria, in scala non inferiore ad 1:200, contenente l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti in maniera da recepire il grado di urbanizzazione dell'area oggetto dell'intervento;
- h) planimetria, in scala non inferiore ad 1:200, dell'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze della stessa dai confini di proprietà e dai fabbricati prospicienti;
- i) scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:
  - numero del foglio e delle particelle catastali;
  - superficie fondiaria o territoriale;
  - volume esistente e volume edificando;
  - distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
  - indice di fabbricabilità fondiario o territoriale;
  - altezza dell'edificio;
  - rapporto di copertura;
  - indice di utilizzazione fondiaria.Per ognuno dei parametri sopraindicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nelle progettazioni.
- j) disegni, in scala non inferiore ad 1:100, delle piante della costruzione tra loro diversi, del sottotetto e della copertura; nelle suddette piante devono essere indicate le quote



## 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

- planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, le destinazioni d'uso dei locali, l'applicazione delle canne fumarie delle tubazioni di sfogo degli scarichi e dei pluviali; nel caso di edifici costituiti da cellule tipo è ammesso produrre le piante generali in scala 1:200, purché corredate dalla pianta della cellula tipo in scala 1:100;
- k) disegni quotati, in scala 1:100, delle sezioni dell'opera eventualmente prolungata alle costruzioni aderenti, e complete dell'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento nonché del piano stradale; devono inoltre contenere le dimensioni complessive dell'opera; l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai e le quote relative ai volumi tecnici; tali sezioni devono essere di numero sufficiente alla comprensione dell'opera ed in ogni caso non meno di due;
  - l) planimetria di progetto, in scala 1:200, relativa agli spazi esterni alla costruzione con l'indicazione della viabilità interna, parcheggi inerenti la costruzione, cordonature, aree di deposito materiale, pavimentazioni, arredi fissi esterni, tappeti erbosi, piante di alto fusto e recinzioni;
  - m) disegni, in scala 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata completi dei riferimenti agli edifici circostanti; tali prospetti devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno, delle aperture, del tipo, della qualità e dei colori impiegati nelle rifiniture esterne;
  - n) rilievo quotato, in scala 1:100, delle costruzioni oggetto di ricostruzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione riguardante tutti i piani dell'immobile con le relative sezioni; gli elementi in demolizione devono essere colorati in giallo;
  - o) rilievo quotato, in scala 1:200, delle costruzioni da demolire contenente le piante di tutti i piani e le relative sezioni per una completa identificazione dell'immobile;
  - p) relazione tecnica sui criteri assunti a base della progettazione: nel caso di grossi complessi edilizi od industriali devono essere messi in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale;
  - q) copia della richiesta del nullaosta dei Vigili del Fuoco, se prescritto;
  - r) nullaosta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti od Ente delegato;
  - s) nullaosta del Genio Civile per le zone sismiche o certificazione equivalente;
  - t) nullaosta per l'apertura di accessi su strade statali o provinciali;
  - u) nullaosta delle ferrovie dello Stato per gli interventi nelle aree limitrofe alle linee ferroviarie (fascia di rispetto demanio FF.SS.).

E' irricevibile la richiesta di concessione edilizia riguardante aree non incluse nei Programmi Pluriennali di Attuazione, sempreché non si tratti di interventi urbanistici preventivi non in contrasto con il vigente strumento urbanistico, o interventi di cui al III° comma dell'art. 6 L. n. 94/1982.

I documenti di cui sopra sono cumulabili, l'Ufficio Tecnico Comunale stabilirà, per ognuno di essi, l'obbligo della presentazione in relazione al tipo di intervento richiesto.



## 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

### Capo II - Istruttoria relativa alla richiesta di Concessione Edilizia

#### *Art. 10 Organi di controllo*

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia soggetti al regime di concessione o autorizzazione edilizia devono obbligatoriamente essere sottoposti, prima di ogni determinazione in merito, all'esame e controllo dei seguenti organi se e per quanto di rispettiva competenza:

- a) Ufficio Tecnico Comunale
- b) Servizio d'igiene pubblica e del territorio delle U.S.L.
- c) Ufficio Vigili Urbani
- d) Commissione Edilizia Comunale
- e) Commissione Urbanistica Comunale.

Le richieste di concessione devono essere esaminate seguendo il criterio della data di presentazione della domanda o la data in cui è stato provveduto alla integrazione dei documenti o elaborati.

Qualora il progetto abbia riportato parere sfavorevole da parte dell'Ufficio Tecnico per contrasto con norme dello strumento urbanistico, disposizioni di Legge o di Regolamento, il Sindaco può disporre immediata comunicazione di diniego della concessione senza sottoporre il progetto all'esame degli organi di cui sopra.

### Capo III - Della Commissione Edilizia e Urbanistica

#### *Art. 11 Composizione della Commissione Edilizia<sup>1</sup>*

La Commissione Edilizia è composta da 8 membri, di cui 3 di nomina della Giunta e 5 di nomina consiliare, come di seguito specificato:

- a) tre funzionari dell' Ufficio Tecnico esperti della materia di cui uno con funzioni di Presidente;
- b) due architetti;
- c) un ingegnere;
- d) un geologo;
- e) un geometra o perito edile;

I membri di cui ai punti b), c), d), e) sono eletti dal Consiglio Comunale, con votazione a scrutinio segreto, fra i soggetti in possesso dei requisiti previsti e che non svolgono abitualmente attività libero professionale con riferimento al territorio del Comune di Montopoli in Val d'Arno. I membri elettivi durano in carica per due anni e sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di nomina e possono essere riconfermati al massimo fino al termine del mandato politico amministrativo in corso. Il membro elettivo che cessa il mandato prima della naturale scadenza è sostituito con altro nominato dal Consiglio Comunale il quale dura in carica fino al compimento del periodo di carica del commissario sostituito. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive. Possono essere revocati dal Consiglio Comunale per inadempimento delle funzioni attribuite.

I membri di cui al punto a) sono nominati dalla Giunta Comunale, cessano dall'incarico al momento della scadenza dei membri elettivi o per revoca della Giunta, non sono soggetti a limitazioni rispetto alla reiterazione della nomina. La Giunta, con la deliberazione di nomina,

<sup>1</sup> Articolo modificato con delibera di Consiglio comunale n. 103 del 30/09/2004



## 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

individua il soggetto incaricato di svolgere le funzioni di Presidente della Commissione e quello che lo sostituisce in caso di assenza o impedimento.

Tutti i membri del Collegio decadono al termine del mandato politico amministrativo comunale in corso..

### *Art. 11 bis – Funzioni della Commissione Edilizia Integrata<sup>2</sup>*

Per lo svolgimento delle funzioni di Commissione Edilizia Integrata i membri della Commissione Edilizia sono integrati da tre ulteriori membri di nomina consiliare esperti in materia paesistica-ambientale ai sensi della L.R. 52/79, così come modificata dalla L.R. 24/93 e successive integrazioni, di cui:

- a) un architetto, iscritto nel relativo albo professionale;
- b) un ingegnere, iscritto nel relativo albo professionale;
- c) un geologo, iscritto nel relativo albo professionale da almeno cinque anni, oppure in possesso di diploma post universitario di specializzazione in materia paesaggistico ambientale (art. 6, comma 2, lett. a, L.R. 52/1979)

I tre membri di cui ai punti a), b) e c) sono nominati dal Consiglio Comunale a scrutinio segreto con voto limitato a due componenti. La deliberazione di nomina degli esperti è corredata dai curricula attestanti il possesso dei requisiti professionali richiesti.

Gli esperti di cui al presente articolo durano in carica per due anni e sei mesi e possono essere riconfermati per una sola volta. Il loro incarico non può comunque eccedere la durata del mandato politico amministrativo in corso.

### *Art. 12 Convocazione e funzionamento della C.E.*

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Presidente ed è convocato con avviso recapitato, con modalità atte a provarne il ricevimento, almeno 5 giorni prima di quello della seduta. L'avviso è recapitato ai commissari, al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte da uno dei funzionari dell' Ufficio Tecnico che la compongono che, di norma, è individuato nel responsabile del procedimento delle pratiche sottoposte alla Commissione stessa il quale relaziona sull'istruttoria svolta dall'ufficio, redige il verbale dell'adunanza e lo sottoscrive insieme al Presidente. Il Segretario allega alla pratica edilizia un estratto del verbale contenente il parere espresso dalla Commissione Edilizia e la relativa motivazione.

La Commissione Edilizia delibera 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. I voti espressi sono riportati nominativamente nel verbale.

I componenti della Commissione non possono esprimere il parere su pratiche riguardanti interessi propri, anche solo professionali, o di loro parenti od affini fino al quarto grado. In particolare, il membro che incorre in tale situazione deve denunciare la sua condizione ed astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione del parere sulla pratica. Dell'osservanza di questa prescrizione è dato atto nel verbale.

---

<sup>2</sup> Articolo modificato con delibera di Consiglio comunale n. 103 del 30/09/2004



## 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

Quando la Commissione Edilizia è integrata dai tre esperti di cui all'art. 11-bis, essa esprime a maggioranza il proprio parere con la presenza di almeno due membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni (art. 5, comma 4, L.R. 52/1979).

Le sedute della Commissione non sono pubbliche; ad esse hanno diritto di partecipare, con facoltà di parola, il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica.

Ai commissari di nomina consiliare è attribuito un gettone di presenza ed il rimborso delle spese di viaggio sostenute in misura pari e con le stesse modalità previste tempo per tempo per la partecipazione dei consiglieri comunali alle sedute del Consiglio.<sup>3</sup>

### *Art. 13 Attribuzione della C.E.<sup>4</sup>*

La Commissione Edilizia ha funzione consultiva in materia edilizia che espleta attraverso l'espressione di pareri di natura tecnica. Tali pareri sono obbligatori ma non vincolanti per l'Amministrazione e per i suoi uffici. Tuttavia qualora l'Amministrazione o gli uffici preposti ai singoli procedimenti dissentano dal parere espresso dalla Commissione, il relativo atto deve essere dettagliatamente motivato rispetto alle ragioni che hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

I pareri sono espressi relativamente a:

- a) opere soggette a concessione edilizia;
- b) sistemazione di aree pubbliche e private e comunque costituenti arredo urbano;
- d) opere di interesse pubblico ed opere private di pubblica utilità;
- e) espletamento delle funzioni di "commissione edilizia integrata" di cui alla L.R. 52/1979.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia concerne:

- le valutazioni sul carattere architettonico, compositivo e artistico degli interventi, avendo cura che gli stessi risultino esteticamente intonati alla località e all'ambiente in cui dovranno inserirsi, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storico-artistica ed alla prossimità di edifici ed aree a carattere monumentale;

- la corretta interpretazione delle norme di legge e di regolamento, se richieste dall'Ufficio Tecnico o dall'Amministrazione.

### *Art. 14 Composizione della Commissione Urbanistica*

La Commissione Urbanistica ha funzione consultiva in materia urbanistica e di assetto del territorio.

La Commissione è composta dagli stessi membri della Commissione Edilizia più un ulteriore membro di nomina consiliare esperto in materia ambientale, forestale, naturalistica o paesaggistica, comunque in possesso di laurea attinente.

Alla Commissione urbanistica si applicano per relazione le disposizioni recate dagli articoli precedenti per Commissione Edilizia salvo quanto diversamente disciplinato dal presente articolo.

La Commissione Urbanistica esprime pareri tecnici obbligatori e non vincolanti sugli atti di pianificazione generale, particolareggiata o di dettaglio in materia urbanistica e loro varianti, sui

<sup>3</sup> Articolo modificato con delibera di Consiglio comunale n. 103 del 30/09/2004

<sup>4</sup> Articolo modificato con delibera di Consiglio comunale n. 103 del 30/09/2004



## 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

regolamenti in materia urbanistica e loro modifiche, ed, in generale, sugli atti di competenza consiliare riguardanti l'assetto del territorio.<sup>5</sup>

### Capo IV - Decisione sulla richiesta di concessione

#### *Art. 15 Decisione sulla domanda di concessione*

Entro il termine perentorio di 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, gli Uffici e Organi preposti dovranno emettere il proprio motivato parere al Sindaco il quale, entro i successivi 30 gg., decide sulla domanda di concessione così come stabilito dall'art. 8 della L. n. 94/1982.

Nel caso che risultino mancanti alcuni documenti, oppure si rende necessario integrare il progetto con ulteriori elaborati invitando il richiedente a completare la domanda, in tal caso i termini di cui al 1° comma del presente articolo decorrono dalla data di integrazione delle domande. In caso di esito favorevole dell'istruttoria, il Sindaco rilascia la concessione edilizia. Dell'avvenuto rilascio ne viene data immediata comunicazione al richiedente.

Dalla data di notifica del provvedimento di cui sopra, decorrono i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, nonché i termini per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, se dovuti, la cui inosservanza o ritardo comporta la corresponsione delle penali di cui all'art. 15 1° comma della L. n. 10/1977.

Dell'avvenuto rilascio della concessione, ne viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

#### *Art. 16 Decisione sulla domanda di autorizzazione*

Entro il termine perentorio di 30 gg. dalla data di presentazione delle domande di autorizzazione gli Uffici e Organi competenti dovranno emettere il proprio motivato parere al Sindaco il quale, nei successivi 30 gg., decide sulle domande di autorizzazione così come stabilito dall'art. 8 della L. n. 94/1982.

Nel caso che la domanda sia incompleta di documenti o di elaborati tecnici, il Sindaco sospende ogni decisione invitando il richiedente a completare la stessa; in tal caso il termine di cui sopra decorre dalla data di integrazione delle domande.

#### *Art. 17 Ritiro della concessione*

Il ritiro della concessione edilizia è subordinato all'esecuzione da parte del richiedente delle formalità previste dalle disposizioni di legge e di Regolamento in vigore in ordine a:

- attestazione del versamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, se dovuti;
- attestazione del versamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza ed Assistenza per i Professionisti;
- attestazione comprovante la stipula di atti unilaterali d'obbligo per eventuali vincoli urbanistici o di altra natura;
- attestazione di versamento dei diritti tecnici e sanitari;
- adempimenti in ordine a disposizioni di leggi e Regolamenti.

<sup>5</sup> Articolo modificato con delibera di Consiglio comunale n. 103 del 30/09/2004



## 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

### Titolo III Della Concessione Edilizia

#### *Art. 18 La Concessione Edilizia*

Ai sensi degli artt. 1 e 4 della L. n. 10 del 28/01/1977 il Sindaco concede al richiedente la facoltà di eseguire trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Con tale atto, rilasciato senza pregiudizio dei diritti e degli interessi di terzi, il Concessionario potrà attuare gli interventi edilizi nel rispetto delle leggi e Regolamenti in vigore.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria o alla attuazione delle medesime da parte del richiedente contemporaneamente alla realizzazione dell'opera edilizia.

### Capo I - Inizio e conduzione dei lavori

#### *Art. 19 Adempimenti di inizio lavori*

Prima dell'inizio dei lavori il Concessionario deve adempiere alle seguenti prescrizioni:

- a) avere ottenuto la prescritta autorizzazione del Genio Civile per l'esecuzione dell'intervento edilizio ai sensi degli artt. 17 e 18 della L. n. 64 del 02/02/1974 nonché delle leggi regionali di applicazione;
- b) comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice con la dichiarazione di accettazione degli stessi;
- c) richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione e l'indicazione dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- d) depositare i documenti e gli elaborati tecnici di isolamento termico dell'edificio ai sensi dell'art. 9 della L. n. 373/1976;
- e) comunicare il giorno effettivo di inizio lavori.

Qualora il Direttore dei Lavori venga per qualsiasi ragione sostituito, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione di accettazione del subentrante.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere sospesi per qualsiasi ragione, il titolare della concessione o autorizzazione deve darne immediata comunicazione al Sindaco, disponendo le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

#### *Art. 20 Responsabilità del Concessionario, Direttore dei Lavori, Costruttore*

Il Concessionario o il titolare della autorizzazione è solidamente responsabile con il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento, nonché alle modalità esecutive contenute nella concessione o autorizzazione.

Il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori ed il Concessionario sono inoltre solidamente obbligati a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale ogni eventuale ritrovamento di oggetti o reperti artistici ed archeologici avvenuti nel corso dei lavori.



## 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. 21 Cantieri Edili*

I cantieri edili dovranno essere organizzati nel rispetto delle norme della prevenzione infortuni, della sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione incendi.

I cantieri devono obbligatoriamente essere cinti con assito lungo i lati prospicienti vie e piazze pubbliche con materiali idonei e le porte di accesso devono aprirsi verso l'interno.

I ponti di servizio non dovranno oltrepassare la larghezza del marciapiede pubblico ed avere tutti i requisiti necessari per impedire la caduta dei materiali.

Dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne, e quanto altro occorre per impedire il verificarsi di incidenti.

Nel cantiere dovrà essere affissa in vista al pubblico una tabella leggibile, nella quale siano indicati i nominativi del Concessionario, Progettista, Direttore dei Lavori, la ditta esecutrice dei lavori, gli estremi e l'oggetto della concessione.

La sopracitata disposizione è obbligatoria per tutti i lavori edilizi compresi quelli di entità modesta soggetti ad autorizzazione costituenti manutenzione straordinaria.

Copia della concessione, del progetto vistato dal Comune e copia di tutte le altre autorizzazioni, dovrà essere tenuta per tutta la durata dei lavori, presso l'incaricato o responsabile del cantiere ed esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico e dei Vigili Urbani.

### *Art. 22 Danni causati alle infrastrutture*

Al Concessionario ed all'esecutore dei lavori è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze, derivanti da opere effettuate per l'esecuzione dei lavori edilizi, come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovessero operare lavori che influiscano sul regolare deflusso delle acque, è fatto obbligo di adottare tutte quelle precauzioni per assicurare il deflusso, soprattutto per quanto riguarda zanelle stradali e pozzetti.

Qualora si provocassero danni alle infrastrutture comunali a seguito di verbale di accertamento danni da parte di funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco intima al Concessionario il completo ripristino ed il risarcimento danni, elevando allo stesso tempo contravvenzione alle presenti norme.

In caso di non ottemperanza il Sindaco provvede d'ufficio con personale e mezzi del Comune (o con ditta specializzata) a spese del Concessionario e dell'Impresa solidamente obbligati.

## Capo II - Ultimazione dei lavori

### *Art. 23 Ultimazione lavori*

Il Concessionario ed il Direttore dei Lavori devono dare comunicazione della data di ultimazione lavori al Sindaco delle opere autorizzate con concessione o autorizzazione.

### *Art. 24 Certificato d'uso*



## 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

Le opere soggette a concessione o autorizzazione ai sensi degli artt. 2) 3) 4) del presente Regolamento non possono essere adibiti allo scopo per le quali sono state eseguite senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Specificatamente tutti i lavori di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuova costruzione di edifici, sono soggetti al rilascio del certificato che per le destinazioni residenziali e uffici è denominato certificato di abitabilità mentre per i fabbricati industriali, artigianali, commerciali è denominato certificato di agibilità.

### *Art. 25 Procedure per il rilascio*

Il Concessionario, con domanda in duplice copia redatta su appositi stampati in bollo legale, richiede il certificato di abitabilità o agibilità.

Alla domanda deve essere allegato:

- a) attestazione di versamento delle tasse comunali;
- b) collaudo statico delle strutture in c.a. ai sensi della L. n. 1086/1971;
- c) autorizzazione regionale ai sensi della L. n. 64/1974;
- d) dichiarazione congiunta del Concessionario, Direzione Lavori e Impresa costruttrice ai sensi dell'art. 17 della L. n. 373/1976 (isolamento termico);
- e) dichiarazione congiunta del Direttore dei Lavori e ditta esecutrice ai sensi dell'art. 9 della L. n. 373/1976 (impianto termico);
- f) copia della autorizzazione allo scarico nelle fognature comunali;
- g) copia della richiesta del certificato di prevenzione incendi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- h) dichiarazione di conformità degli impianti tecnici realizzati nel rispetto delle norme di cui alla L. n. 833/1978.

La domanda presentata mancante dei documenti sopra citati. Sarà considerata improponibile e quindi sospesa d'ufficio fino all'integrazione degli atti mancanti.

Entro 30 gg. dal ricevimento della domanda o della integrazione della stessa, previa comunicazione al Concessionario o titolare della autorizzazione, sarà eseguita la visita di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico e di funzionari delle U.S.L. che redigono apposito verbale per quanto di specifica competenza.

Entro i successivi 30 gg. dovrà essere rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità qualora le opere siano state eseguite in conformità alle norme delle leggi, del presente Regolamento e delle modalità esecutive riportate nella concessione e non sussistano cause di insalubrità.

Contro il diniego di rilascio del certificato di abitabilità è ammesso ricorso gerarchico al medico provinciale oppure ricorso giurisdizionale.

Qualora le opere siano state eseguite in difformità dal progetto approvato, delle modalità esecutive delle concessioni delle norme del presente Regolamento Generale o delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico, dovranno essere adottati i conseguenti provvedimenti amministrativi da parte del Sindaco, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, oltre alla denuncia alla Autorità Giudiziaria per eventuali sanzioni di natura penale.

## Titolo IV Prescrizioni speciali



## 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. 26 Servitù pubbliche*

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati: tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;

- a) cartelli indicatori relativo al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- b) numeri civici;
- c) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;
- d) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- e) lapidi, fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- f) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuovere, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dalla Autorità Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

### *Art. 27 Occupazione del suolo*

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione potrà essere concessa, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità per:

- a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione per la cui attuazione si debba interamente o parzialmente occupare suolo o sottosuolo pubblico;
- b) creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) aperture a livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) pese pubbliche;
- f) impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) canalizzazioni idriche, elettriche, dei gas o simili.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o quello una volta tantum che il Concessionario deve versare al Comune,



## 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

nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nell'esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede occupare provvisoriamente o stabilmente, con tutti gli elementi atti ad individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso il Sindaco qualora ritenga di concederla nel rilasciare la licenza stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone d'uso e le cauzioni a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che dovessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno dieci giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile ulteriore durata dell'occupazione.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea e scaduto il termine stabilito nella licenza, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolo medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità. E' però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza alcun compenso al Comune, avvisi od insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito, nei punti che saranno indicati dal Comune.

### *Art. 28 Passo carrabile*

E' vietato transitare sul marciapiede con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento, allo scopo di entrare negli stabili o di uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costituzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

### *Art. 29 Manomissione*

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici per qualunque ragione, senza autorizzazione del Sindaco, ed in particolare per:

- piantare pali;
- immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;



## 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

- costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella Tesoreria Comunale sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della autorizzazione, è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso. Il Comune tuttavia potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

### *Art. 30 Edifici pericolanti*

Nel caso che uno o più edifici vengano riconosciuti e dichiarati antigenici dal servizio di Igiene Pubblica della U.S.L. o pericolanti o pericolosi per la sicurezza pubblica dall'Ufficio Tecnico od altra autorità competente, il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario od ai proprietari di procedere all'esecuzione delle opere necessarie al consolidamento, alla demolizione, al ripristino di condizioni igieniche ammissibili, nonché l'eventuale sgombero dei locali in oggetto, assegnando un congruo termine.



## 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. 31 Obbligo di manutenzione*

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere agli edifici sia nel loro insieme che in ogni loro parte in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedervi, a quello straordinario e agli eventuali restauri ogni volta che si manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici: i muri di cinta e recinzioni in genere, gli intonaci, gli affissi e infissi, le tinteggiature e verniciature, le docce, i canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

### *Art. 31 Marciapiedi*

Nei centri abitati del territorio comunale i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni prospicienti ed adiacenti alle vie o piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Il contributo è limitato ad una larghezza massima di ml. 1,50 rimanendo a totale carico del Comune la spesa per l'eventuale maggiore larghezza di questa opera.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto della spesa suindicata fra i vari proprietari sarà fatto in proporzione alla larghezza dei prospetti e delle rispettive proprietà, assegnando a ciascuno la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestra a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri coi quali il condominio stesso prevede alla ripartizione delle spese di manutenzione oppure, in mancanza di ogni altro criterio, in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto ai proprietari aventi finestre sulle strade o piazze ma ad altri proprietari di case o appartamenti prospettati su cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie, ecc., dovranno essere contornati da un marciapiede di protezione della larghezza non inferiore a cm. 70 e dall'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

### *Art. 33 Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine.*

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, anche se provvisori, e di qualunque altro genere che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre, le vetrine e le inferriate debbono di regola rimanere entro il parametro dei vani.

L'autorizzazione può essere rifiutata, quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre,



## 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 riconosciuto 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

### Titolo VII

#### Capo I - Opere di urbanizzazione

##### *Art. 59 Strade private*

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata con lo scopo di collegare la proprietà od edifici esistenti con strade pubbliche, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale, potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente si sia assunto i seguenti obblighi:

- a) di provvedere, a sua completa spesa, alla costruzione della strada, alla manutenzione e nettezza, alla sua illuminazione notturna in corrispondenza dei fabbricati esistenti nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride;
- b) all'osservanza di tutte le condizioni imposte dal presente regolamento e di quelle che in ogni caso l'Autorità Comunale riterrà opportuno adottare;
- c) di riconoscere al Comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi condutture dell'acqua potabile, fognature, linee elettriche, ecc.;
- d) di esonerare il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti a cose e persone nell'esercizio del transito;
- e) di installare in corrispondenza dell'accesso alla strada pubblica, un cancellato.

Le strade private, inoltre, dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 5,00 oltre a banchine laterali della larghezza non inferiori a ml. 0,50; fognature laterali per lo scolo delle acque meteoriche e fognature in cemento o grès per le eventuali acque luride.

Per le strade private non potranno essere rilasciate concessioni edilizie oltre a quelle che siano consentite nelle zone "E" dello Strumento Urbanistico.

##### *Art. 60 Strade private destinate a diventare pubbliche a seguito di lottizzazione delle zone di sviluppo degli abitanti*

Quando uno o più privati intendono realizzare, in conformità delle previsioni urbanistiche di piani di lottizzazione autorizzati regolarmente, opere di urbanizzazione primaria, oppure anche parziali attuazioni delle stesse, devono chiedere la relativa concessione al Sindaco, il quale potrà rilasciarla soltanto dopo che il richiedente o i richiedenti abbiano adempiuto alle disposizioni ed agli obblighi della convenzione stipulata con il Comune ai sensi del V° comma dell'art. 8 della L. n. 765 del 06/08/1967.

La concessione potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia regolarmente stipulato con il Comune la predetta convenzione con atto pubblico da trascrivere a spese e cura del richiedente stesso nel quale, il Concessionario si assume i seguenti altri oneri:

- a) l'obbligo di provvedere, a sue complete spese, alla costruzione completa delle opere di urbanizzazione primaria relative alle strade previste nella lottizzazione; la loro sistemazione, manutenzione, nettezza ed illuminazione notturna permanente, nei modi e con l'orario stabilito dal Comune per le strade pubbliche vicinali, fino alla cessione dell'opera al Comune nei termini della convenzione allegata alla lottizzazione;
- b) la costituzione sulle dette strade di servitù di pubblico passaggio;



## 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

- c) l'esonero del Comune da ogni responsabilità per danni derivanti alle cose e alle persone in conseguenza della costruzione ed uso delle strade da parte del pubblico;
- d) il riconoscimento al Comune della facoltà di far chiudere con muro od altro, le strade medesime, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella concessione di costruzione o nella convenzione della lottizzazione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvo in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della L. n. 383 del 03/03/1934, ad ogni responsabilità civile e penale;
- e) il riconoscimento al Comune della facoltà, senza corrispettivo, di impiantare altre opere pubbliche, come condutture stradali dell'acqua potabile, e di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nella strada, qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune;
- f) l'impegno a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi, anche prima dei termini a richiesta dell'Autorità Comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro, essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune, da allora in poi, alla completa manutenzione ed a quanto altro necessario per il completo funzionamento della strada stessa.

In ogni caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione, per l'assunzione e l'iscrizione al demanio comunale.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trasciversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, ed in particolare non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, trascorso il quale provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare l'eventuale maggiore spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, da parte del Concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostruzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il Concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere, tuttavia potrà richiedere che siano eseguiti dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune, anticipatamente, il presumibile importo necessario. L'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori oppure versato in aggiunta alla cauzione, la maggiore spesa sarà sottratta dalla cauzione per l'attuazione della lottizzazione.

Le strade dovranno:

- essere collegate alla pubblica rete stradale esistente o a quella di altre adiacenti lottizzazioni, tenendo conto del futuro sviluppo della rete, secondo le previsioni generali del Piano Urbanistico, dei Piani Particolareggiati o di Lottizzazione già approvati;
- tale collegamento non dovrà avere soluzioni di continuità per la direzione e l'altezza del piano stradale, fognatura, acquedotto ecc., marciapiedi e sovrastrutture;
- avere la larghezza conforme a quella prevista dal Piano Urbanistico e delle sue norme o dei Piani Particolareggiati o di Lottizzazione approvati. Ogni corsia dovrà avere larghezza minima di mt. 2,75;
- avere la carreggiata massicciata e pavimentazione fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una guida di pietra o cemento, lungo la quale, a ritesto con la



## 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

massicciata, dovrà ricorrere la zanella che serve a guidare le acque ai relativi fognoli ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento. Il tutto uniformato ai tipi ed alle dimensioni adottati dal Comune, secondo le norme e prescrizioni esistenti nel Capitolato di Appalto per le opere stradali in vigore, nonché alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà opportune.

In particolare le fognature dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento con Kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaio e mc. 0,500 di sabbia, dello spessore minimo di cm. 15 con le pareti interne intonacate con malta di cemento posati e rinfiancati con calcestruzzo di cemento nei rapporti sopraindicati;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare alle condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, arrotondandolo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque nere o provenienti da impianti di depurazione biologica saranno fatti con turbi di grès o di terracotta verniciati internamente, o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno minimo di cm. 20 posati sopra uno strato di calcestruzzo di almeno cm. 10 e ben rinfiancati con calcestruzzo di cemento.

Ogni caditoia stradale o anche un suolo privato su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il Concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, caso per caso.

Il raccordo o innesto con la strada comunale, statale o provinciale dovrà essere idoneo e il progetto relativo dovrà essere approvato dagli organi competenti.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, sono soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici.

Quando le strade private sono ammesse al pubblico transito anche provvisorio, queste resteranno soggette alle norme di polizia stabilite dalle leggi od ordinanze per le strade pubbliche.

A cura e spese del Concessionario, la strada privata sia essa aperta o chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la sua denominazione assegnata dal Comune con apposita deliberazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia di toponomastica stradale e da una sottostante targa portante l'iscrizione "Strada Privata".

Tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente regolamento, in particolare per quanto riguarda le norme relative alle prescrizioni di zona, come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciata la concessione per gli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire da strada privata o di lottizzazione, qualora essa non sia realizzata, a meno che il richiedente affidi al Comune la costruzione di tali opere di urbanizzazione primaria, da attuarsi tuttavia prima del rilascio dell'abitabilità dell'edificio.

### Capo II - Allacciamenti rete

#### *Art. 61 Procedure*



## 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.



## 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

I muri di contenimento ed i terrapieni artificiali con un'altezza non superiore a m. 3,00 non costituiscono corpo di fabbrica.<sup>8</sup>

### *Art. 79 Marciapiedi*

I marciapiedi e portici aperti al pubblico e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### *Art. 80 Protezioni*

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alle aree circostanti, devono essere realizzati nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

### *Art. 81 Elementi aggettanti*

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a ml. 3,00 dal livello del marciapiede prospiciente strade pubbliche o private, aggetti di sporgenza superiore a cm. 30.

Tale divieto vale anche per gli aggetti di tipo mobile o provvisorio.

Le realizzazioni di balconi, pensiline ed insegne a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3,00 sul livello del marciapiede di cui sopra.

### *Art. 82 Coperture*

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette costruzioni devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dal presente Regolamento.

### *Art. 83 Mostre e vetrine*

Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate ad ogni effetto elementi architettonici.

## Capo II - Decoro generale, arredo urbano e manutenzione

### *Art. 84 Decoro generale*

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno, devono corrispondere a requisiti d'ordine e decoro e non recare disturbo e confusione visiva.

### *Art. 85 Elementi di arredo urbano*

Elementi di arredo urbano, ai fini presenti sono i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche ed i numeri civici.

<sup>8</sup> Comma inserito con delibera di C.C. n. 19 del 29/03/2005



## 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

Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro.

L'Amministrazione Comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private.

In tale ipotesi, i proprietari non possono opporsi alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

All'Amministrazione Comunale deve essere permessa la relativa attività di manutenzione.

I proprietari, nel caso di cui al III° comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere, ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o rimossi.

### *Art. 86 Manutenzioni*

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie delle costruzioni.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempienza il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie, le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

## Capo III - Uscite dai locali interrati e seminterrati, ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppandosi a livello del piano cantinato.

### *Art. 87 Uscite dai locali interrati o seminterrati*

Le uscite dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 2,00.

Dette uscite devono distare almeno ml. 10,00 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

## Capo IV - Depositi scoperti, zone verdi e parchi

### *Art. 88 Depositi scoperti*

I depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali.

I depositi scoperti sono ammessi, invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, sentita la Commissione Edilizia, sempreché il Sindaco ritenga che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.



## 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. 89 Stalle*

Nei centri abitati e comunque al di fuori delle zone E e ED non è permessa la costruzione di stalle di qualsiasi tipo.

Le stalle, in ogni caso, debbono essere costruite isolatamente dalle abitazioni o quanto meno non possono avere accesso diretto alle medesime.

L'altezza delle stalle non deve essere inferiore mt. 3,50, le volte devono essere di natura incombustibile e così le pareti fino all'altezza di mt. 2,00; superiormente a mt. 2,00 le pareti saranno intonacate a calce ed imbiancate.

I pavimenti saranno impermeabilizzati con scoli inclinati. Dovranno osservarsi infine, le prescrizioni tutte che l'Ufficio Tecnico e l'U.S.L. del Comune dovessero impartire nei singoli casi.

### *Art. 90 Zone verdi e parchi*

Le zone verdi, i parchi, ed in genere i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge.

## Titolo X Dell'attività di vigilanza sulle costruzioni

### *Art. 91 Organo competente*

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali.

Può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario od opportuno.

### *Art. 92 Modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza*

Ogni incaricato del controllo deve redigere processo verbale riportando dettagliatamente le risultanze del medesimo.

Il processo verbale, sottoscritto per presa visione dal Concessionario o dal Direttore dei Lavori e dal costruttore, deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al Sindaco per consentirgli di prendere eventuali provvedimenti.

### *Art. 93 Provvedimenti sindacali*

Il Sindaco, qualora risulti una irregolarità o una illegittimità, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione di cui al precedente comma cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia notificato i provvedimenti definitivi.



## 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

Detti provvedimenti sono quelli previsti dalla vigente legge.

In particolare il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio delle seguenti opere:

- a) demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo ordine di sospensione;
- b) lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione;
- c) lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso;
- d) lavori e provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso;
- e) opere di cautela necessarie nel caso di interruzione dei lavori;
- f) ripristino delle cose soggette alle servitù dei lavori;
- g) riproduzione del numero civico;
- h) rimozioni di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, tende, installate senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni fissate;
- i) restauro e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti ed alle fronti degli edifici che siano in condizioni di decadenza visibili da vie o spazi pubblici;
- j) coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, oppure modifica di coloriture che offendono l'estetica ed il decoro civile;
- k) lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento delle opere;
- l) demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- m) lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche;
- n) lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina.

Prima di procedere all'esecuzione di ufficio, il Sindaco potrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di leggi vigenti.

La nota delle spese è resa esecutiva dal Prefetto, sentito l'interessato ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco dall'art. 153 della Legge comunale e provinciale n° 383 del 3/3/1934 e successive modificazioni e dagli artt. 76 e 378 della Legge sui Lavori Pubblici n° 2248 del 20/3/1865, e successive modificazioni.

### *Art. 94 Deroghe*

Eventuali deroghe alle norme del presente Regolamento Edilizio possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e subordinatamente al nullaosta della Regione se non delegato, dalla Soprintendenza ai Monumenti se di competenza.

L'autorizzazione di deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### *Art. 95*

Il presente Regolamento Edilizio si compone di 95 articoli.



## 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