



COMUNE DI CAPALBIO
PROV. DI GROSSETO



COMUNE DI CAPALBIO
PROVINCIA DI GROSSETO

VIA GIACOMO PUCCINI, 32 - 58011 CAPALBIO (GR)
TEL.0564.89771 - FAX 0564.897744 e-mail info@comune.capalbio.gr.it

REGOLAMENTO EDILIZIO

Delibere Com.C. 24/2014, C.C. 34/2015, C.C. 85/2015 E S.M.

- (1) modifiche Delibera C.C. 107/2010
- (2) modifiche Delibera C.C. 11/2011
- (3) modifiche Delibera C.C. 41 /2011
- (4) Modifiche Delibera C.C. 36 /2012



Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Giancarlo Pedreschi



INDICE

TITOLO I

NORME GENERALI

[Art. 1 – Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio Comunale](#)

[Art. 2 - Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale](#)

[Art. 3 - Commissione Edilizia, nomina, composizione, attribuzione e compiti, convocazione.](#)

[Art. 4 - Commissione per il Paesaggio, nomina, composizione, attribuzione e compiti.](#)

TITOLO II

DEFINIZIONI DI ELEMENTI E DI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

[Art. 5 – Definizioni: elementi primari di riferimento](#)

[Art. 6 – Definizioni: parametri urbanistici ed edilizi](#)

[Art. 7 – Definizioni edilizie: elementi edilizi](#)

TITOLO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

[Art. 8 - Nuove costruzioni](#)

[Art. 9 - Manutenzione ordinaria](#)

[Art. 10 - Manutenzione straordinaria](#)

[Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo](#)

[Art. 12 - Ristrutturazione edilizia](#)

[Art. 13 - Sostituzione edilizia](#)

[Art. 14 - Ristrutturazione urbanistica](#)

[Art. 15 - Cambiamento di destinazione d'uso](#)

TITOLO IV

NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI

[Art. 16 – Opere soggette a permesso a costruire](#)

[Art. 17 – Opere ed interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di inizio attività](#)

[Art. 18 – Attività edilizia libera e Comunicazioni](#)



[Art. 19 – Soggetti legittimati alla richiesta di permesso a costruire e alla presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività](#)

[ART. 20 - Documentazione a corredo della domanda di permesso a costruire e di Segnalazione Certificata di inizio di attività edilizia](#)

[Art. 21 – Procedure per il rilascio del permesso di costruire e per la Segnalazione Certificata di inizio dell'attività edilizia](#)

[Art. 22 - Documentazione a corredo della Manutenzione Ordinaria](#)

[Art. 23 - Variante al progetto approvato e variante in corso d'opera](#)

[Art. 24 – Inizio, esecuzione, interruzione, proroga dei lavori](#)

[Art. 25 – Ultimazione dei lavori, certificato di conformità, certificato di agibilità, inizio di esercizio di attività produttive](#)

[Art. 26 – Diritti comunali e rimborso delle spese](#)

[Art. 27 – Modelli](#)

[Art. 28 – Deposito cauzionale](#)

[Art. 29 – Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia](#)

[Art. 30 – Responsabilità del titolare del permesso a costruire o della Segnalazione Certificata di inizio di attività, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore](#)

[Art. 31 - Annullamento del Permesso di costruire](#)

TITOLO V

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

[Art. 32 – Piani Urbanistici Attuativi](#)

[Art. 33 – Lottizzazioni](#)

[Art. 34 – Piani di Recupero di iniziativa privata](#)

[Art. 35 – Elaborati dei Piani di Lottizzazione](#)

[Art. 36 – Elaborati di Piano di Recupero](#)

[Art. 37 - Convenzioni](#)

[Art. 38 - Progetti soggetti a titolo abilitativo diretto accompagnati da convenzione o atto d'obbligo](#)

TITOLO VI

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

[Art.39 - Distanze minime tra edifici](#)

[Art.40 Distanze minime dai confini](#)



[Art.41 - Distanze minime dalle strade](#)

[Art. 42 – Servitù pubbliche](#)

[Art. 43 – Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico](#)

[Art. 44 – Passi carrabili](#)

[Art. 45 – Manomissione del suolo stradale](#)

[Art. 46 – Immobili pericolanti](#)

[Art. 47 – Obbligo di manutenzione](#)

TITOLO VII

ELEMENTI ESTERIORI DEGLI EDIFICI

[Art. 48 – Estetica degli edifici](#)

[Art. 49 – Portici](#)

[Art. 50 – Marciapiedi](#)

[Art. 51 – Stemmi, Iscrizioni, Opere d'Arte](#)

[Art. 52 – Apposizione di insegne, mostre e altri oggetti di pubblicità](#)

TITOLO VIII

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

[Art. 53 - Salubrità del terreno](#)

[Art. 54 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza](#)

[Art. 57 – Rifornimento idrico](#)

[Art. 58 - Requisiti illuminotecnici, di areazione e di dimensionamento dei vani abitabili](#)

[Art. 59 – Cucine](#)

[Art. 60 – Corridoi](#)

[Art. 61 – Servizi igienici](#)

[Art. 62 – Scale](#)

[Art. 63 – Tubazioni e condotti di scarico](#)

[Art. 64 – Canali per la raccolta delle acque meteoriche](#)

[Art. 65 – Impianti tecnologici](#)

[Art. 66 – Antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari](#)

[Art. 67 – Trattamento e smaltimento dei reflui](#)

[Art. 68 – Edifici a destinazione diversa dalla residenza](#)

[Art. 69 – Fondazioni e scannafossi](#)



[Art. 70 – Murature](#)

[Art. 71 – Intonaci](#)

[Art. 72 – Pavimenti](#)

[Art. 73 – Solai e balconi](#)

[Art. 74 – Coperture](#)

[Art. 75 – Ascensori e montacarichi](#)

[Art. 76 – Parcheggi privati: norme generali](#)

[Art. 77 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi](#)

[Art. 78 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89](#)

[Art. 79 - Schermatura di posti auto all'aperto](#)

[Art. 80 - Disposizioni per la toponomastica](#)

[Art. 81 – Piscine e campi da tennis](#)

[Art. 82 - Arredi da giardino](#)

[Art. 83 - Opere a carattere stagionale](#)

[Art. 84 – Case mobili, strutture prefabbricate](#)

TITOLO IX

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TERRITORIO RURALE

[Art. 85 - Capanni di caccia](#)

[Art. 86 - Struttura ombreggiante per punto vendita in campo](#)

[Art. 87 – Ricoveri per animali](#)

TITOLO X

CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

[Art. 88 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello](#)

[Art. 89 - Organizzazione del cantiere](#)

[Art. 90 - Scavi](#)

[Art. 91 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici](#)

[Art. 92 - Recinzioni provvisorie](#)

[Art. 93 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o sopraelevazione delle costruzioni](#)

[Art. 94 - Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici - ripristino di suolo pubblico](#)

[Art. 95 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico](#)

[Art. 96 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia](#)



[Art. 97 - Tolleranze di costruzione](#)

TITOLO XI

DIRITTI DI INFORMAZIONE E DI ACCESSO

[Art. 98 - Diritti di informazione, accesso agli atti](#)

[Art. 99 - Diritti di copia e di ricerca](#)

[Art. 100 - Integrazione delle pratiche](#)

[Art. 101 - Uso di fac-simili](#)

TITOLO XII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

[Art. 102 – Entrata in vigore del regolamento e norme transitorie](#)

[Art. 103 – Riduzione di opere in conformità del presente regolamento](#)

[Art. 104 – Revoca di concessioni su suolo o spazio pubblico](#)

[Art. 105 – Osservanza del regolamento edilizio e sanzioni](#)

[Art. 106 - Rispetto dei diritti di terzi](#)

[Art. 107 – Applicazione Validità](#)



TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio Comunale

Il presente regolamento, in applicazione della legge del 17.08.1942, n. 1150 (modificata ed integrata dalla legge del 6.8.1967 n. 765) e nel rispetto del D.P.R. 380/2001, della L.R.T. 65/2014, del DPGRT 64/R/2013 e delle altre leggi e regolamenti vigenti, contiene la disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e dello stato dei luoghi del territorio comunale, delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitario, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.

Inoltre, a titolo esemplificativo, definisce:

- a - le procedure per i processi di intervento inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia degli oggetti edilizi nell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico;
- b - le disposizioni obbligatorie con carattere di interesse eminentemente locale o legato alle problematiche edilizie comunali.
- c - i metodi di controllo e di verifica dei processi di cui sopra;
- d - i requisiti richiesti agli oggetti edilizi, in relazione alle esigenze fondamentali dell'utenza singola e della utenza sociale;
- e - i livelli di prestazione dei requisiti o le condizioni minime sostitutive ritenute necessarie per il soddisfacimento delle sopra citate esigenze;
- f - i metodi di verifica e misurazione delle prestazioni o delle condizioni sostitutive richieste;
- g - il rilascio delle autorizzazioni all'uso;
- h - gli indirizzi e le disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.

La disciplina ed il controllo sul rispetto delle predette norme è esercitata dall'Amministrazione Comunale, secondo i poteri ad essa conferiti dalla legge, avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

Da tale controllo è esclusa l'attività edilizia ed urbanistica delle amministrazioni statali, la quale è soggetta alla disciplina prevista dall'art. 29 della legge del 17/08/1942, n. 1150.

Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, disciplinano aspetti specifici e settoriali dell'attività, dettano criteri interpretativi della vigente disciplina edilizia



ed urbanistica e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli Uffici. Il complesso degli allegati è costituito da:

"A" Schede esplicative degli elaborati da allegare alle domande di permesso a costruire e alla segnalazione certificata (4) di inizio attività sulla base dei diversi interventi da realizzare – tali schede potranno essere oggetto di modifica per adeguamento normativo con determinazione del Responsabile del Servizio;

"B" Schede esplicative per le modalità di calcolo della SUL e Volume (Vf) ai sensi del DPGR/64/R/2013.

Art. 2 - Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale

Il Presente Regolamento Edilizio (R.E.) si applica all'intero territorio comunale e contiene anche le norme di igiene. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Il presente Regolamento:

- a) richiama la disciplina urbanistico-edilizia introdotta da norme di livello nazionale e regionale che prevale su quella di livello comunale;
- b) recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale la cui efficacia è rinviata all'esplicito recepimento da parte delle fonti normative del Comune;
- c) dette linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
- d) esplicita, attraverso specifici allegati, aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

Le disposizioni, i riferimenti e rimandi di cui alla lettera a) sono riportati al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel Regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel presente Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.

Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.

Le norme del presente regolamento non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale nè consentire deroghe ai precetti in materia urbanistico edilizia



delle norme legislative e regolamentari di rango superiore, agli strumenti urbanistici e alle norme del governo del territorio.

Art. 3 - Commissione Edilizia, Collegio Tecnico nomina, composizione, attribuzione e compiti, convocazione.

Ai sensi dell'articolo 148 della LRT 65/2014 non è istituita la Commissione Edilizia Comunale. Viene istituito il Collegio Tecnico quale organo di consulenza tecnica del Comune nella materia urbanistica ed edilizia e, in particolare, in materia di rilascio del permesso di costruire.

a) Composizione e funzionamento:

Il Collegio Tecnico è composto da:

- Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato
- Responsabile del procedimento SUAP o suo delegato
- Responsabile del procedimento SUAE o suo delegato

Le adunanze del Collegio Tecnico sono valide quando intervengono almeno la metà dei membri. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti..

Il Collegio Tecnico è convocato nella sede Comunale dal Responsabile del Procedimento SUAP/SUAE che ha pratiche in iter su cui acquisire il parere. La convocazione deve essere effettuata via e-mail .

I membri del Collegio a che eventualmente fossero direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa. In particolare, i non possono partecipare all'esame e alla votazione dei progetti ai quali, a qualsiasi titolo, siano interessati o perché parenti, fino al quarto grado del richiedente; di ciò deve farsi esplicita annotazione nel verbale della seduta.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di mancata unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze, sono firmati dal presidente, dal funzionario e dai membri.

Il registro proseguirà le numerazioni di quello della Commissione Edilizia e sarà tenuto a cura del segretario del Collegio

b) Attribuzioni e compiti:

Il parere consultivo del Collegio Tecnico, obbligatorio ma non vincolante, è espresso in merito:

- 1) alla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;



- 2) all'annullamento del permesso di costruire;
- 3) agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi e a quelli attinenti il loro inserimento nel contesto urbano e territoriale;
- 4) al valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata nel rispetto dei valori ambientali paesaggistici e architettonici del contesto urbano e territoriale.

Il parere del Collegio Tecnico non è obbligatorio per le opere pubbliche del Comune.

Non sono soggette a parere obbligatorio del Collegio Tecnico le CILA e le S.C.I.A. Su tali pratiche, in caso di particolare complessità, il responsabile del procedimento potrà, previa motivazione da menzionare nel verbale, chiedere il parere del Collegio Tecnico.

L'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal d.Lgs 50/16 e successive modifiche ed integrazioni ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R.T. 65/14.

Resta inteso che la funzione consultiva deve precedere la pronuncia decisionale dell'organo attivo: non è possibile, pertanto, un esercizio *a posteriori* della stessa con effetto sanante.

Art. 4 - Commissione per il Paesaggio, nomina, composizione, attribuzione e compiti.

Per l'esercizio della funzione di cui all'articolo 152 della LRT 65/2014 è istituita ai sensi dell'articolo 153 della LRT 65/2014 la commissione denominata commissione per il paesaggio.

L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Comunale per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione della completa documentazione dei progetti da sottoporre all'esame.

TITOLO II

DEFINIZIONI DI ELEMENTI E DI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 5 – Definizioni: elementi primari di riferimento

Ai fini della applicazione del presente Regolamento, si recepiscono i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi determinati Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R "Regolamento di attuazione dell'art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", Capo II ed Allegato A (B.U.R.T. n. 54, parte prima, del 15.11.2013). I suddetti parametri e definizioni sostituiscono i parametri e definizioni eventualmente difformi contenuti nelle presente regolamento.



Trovano altresì applicazione le seguenti definizioni e integrazioni non contenute nelle soprarichiamate definizioni regionali:

Allineamento: la linea su cui può svolgersi l'edificazione.

Edificio esistente: l'edificio legittimamente esistente (realizzato al rustico come definito nella circolare Ministero Lavori Pubblici del 30 Luglio 1985 n. 3357/25) alla data di adozione dello strumento di pianificazione che riferisce ad esso le proprie prescrizioni, della legittimità della cui esistenza, e delle cui caratteristiche dimensionali e configurative, fanno fede la documentazione storica, ovvero i provvedimenti abilitativi alla sua edificazione e a ogni sua successiva trasformazione, tra questi comprendendo i provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati.

Linea di gronda: linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili).

Manufatto edilizio: qualsiasi opera edilizia fissata al suolo, anche se a scopo transitorio.

Parte accessoria: il manufatto edilizio che differisce dalla pertinenza in quanto non può risultare fisicamente separata dall'immobile principale. La parte accessoria, intimamente congiunta con l'immobile principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituisce parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione dell'immobile principale con incrementi di superfici e di volumi.

Pertinenza: il manufatto edilizio che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, è assoggettato in modo attuale e durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Sono pertanto pertinenze ad esempio: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i *garage*, i *box*, le *dependance* senza angolo cottura, (3) gli spazi a parcheggio, e simili, salvo quanto definito dalla normativa vigente.

Piano ammezzato (o ammezzato, o mezzanino): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo e il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

Piano attico: il piano soprastante altri piani fuoriterra di un edificio e caratterizzato da un assetto strutturale e distributivo almeno parzialmente diverso da quello dei piani sottostanti, e soprattutto dall'essere, almeno su di un lato, arretrato rispetto ai fili esterni delle fronti, cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, così da consentire la formazione di terrazzi in corrispondenza degli



arretramenti. Il piano attico può coincidere con il piano sottotetto, o essere soprastato da quest'ultimo, che in tal caso ha la medesima superficie, e i medesimi fili esterni, del piano attico.

Volume tecnico: sub-articolazione ai sensi dell'Articolo 31 DPGRT 64/R/2013:

In caso in cui il locale tecnico sia pertinenziale ad un fabbricato residenziale lo stesso deve essere collocato in aderenza allo stesso e non deve avere accesso diretto dall'interno dell'abitazione; il locale tecnico potrà avere accesso dal piano interrato.

L'altezza massima dei locali tecnici non può superare l'altezza di ml 2,30 calcolato dall'intradosso del solaio di calpestio o all'intradosso del solaio di copertura.

Laddove l'altezza massima del locale tecnico, superi i ml. 2,30 quale che sia la dimensione, purché non completamente interrati o realizzati ai sensi dell'articolo 15 comma 2 lettera f) del DPGRT 64/R/2014, gli stessi sono considerati a tutti gli effetti del volume e della superficie coperta. Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dagli strumenti urbanistici e norme di governo del territorio

Art. 6 – Definizioni: parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini della applicazione del presente Regolamento, si recepiscono i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi determinati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R "Regolamento di attuazione dell'art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", Capo II ed Allegato A (B.U.R.T. n. 54, parte prima, del 15.11.2013). I suddetti parametri e definizioni sostituiscono i parametri e definizioni eventualmente difformi contenuti nelle presente regolamento.

Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici, delle norme di governo del territorio e delle leggi vigenti si richiamano le seguenti definizioni:

- 1 - Indice Insediativo residenziale (art. 2 - D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 2 - Superficie territoriale (**St**) (art. 3 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 3 - Superficie fondiaria (**Sf**) (art. 4 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 4 - Superficie destinata a spazi pubblici (**S1-S2**) (art. 5 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 5 - Indice di fabbricabilità territoriale (**It**) (art. 6 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 6 - Indice di utilizzazione territoriale (art. 7 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 7 - Indice di fabbricabilità fondiaria (**If**) (art. 8 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);



- 8 - Indice di utilizzazione fondiaria (art. 9 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 9 - Superficie utile lorda **Sul** (art. 10 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.)
- A) Sub-articolazione ai sensi dell'Articolo 31 DPGRT 64/R/2013 a quanto disposto dall'articolo 10 comma 3 lettera h) del DPGRT 64/R/2014
- "I locali interrati devono essere realizzati all'interno del perimetro dell'edificio compreso i portici a condizione che tali locali siano accessibili obbligatoriamente dall'interno dell'edificio abitativo alberghiero, direzionale, commerciale, turistico ricettivo ed attività produttive di cui sono vani accessori; in aggiunta al collegamento interno è ammissibile la realizzazione di una scala esterna, della larghezza massima di ml. 1.20, aderente al muro perimetrale e non allo stesso perpendicolare. Negli interventi di ristrutturazione, in caso di motivati impedimenti in alternativa alla realizzazione di porzioni interrate sotto la sagoma dell'edificio, è ammissibile realizzare una quota di superficie comprensiva delle murature pari al 30% della superficie utile lorda sempre completamente interrata ma posta in aderenza al fabbricato abitativo, rimanendo ferme tutte le altre condizioni. Il volume edilizio della porzione interrata sarà sempre e comunque conteggiato nel calcolo degli oneri concessori."*
- B) Sub-articolazione ai sensi dell'Articolo 10 comma 7 DPGRT 64/R/2013 a quanto disposto dall'articolo 10 comma 4 con inserimento della seguente esclusione dal calcolo della SUL)
- o) la schermatura dei posti auto all'aperto qualora rispetti tutte le disposizioni di cui al successivo articolo 79 del presente Regolamento Edilizio.*
- 10 - Superficie utile (art. 11 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 11 - Superficie utile abitabile o agibile (**Sua**) (art. 12 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 12 - Superficie non residenziale o accessoria (art. 13 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 13 - Superficie convenzionale complessiva (art. 14 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 14 - Superficie coperta (**Sc**) (art. 15 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 15 - Rapporto di copertura (**Rc**) (art. 16 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 16 - Rapporto occupazione del sottosuolo (art. 17 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 17 - Altezza Massima (art. 18 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 18 - Altezza interna netta (art. 19 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 19 - Altezza virtuale (art. 20 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 20 - Numero di piani (art. 21 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 21 - Volume lordo (**Vf**) (art. 22 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 22 - Volume (art. 23 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);



- 23 – Volume virtuale dell'Edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare (art. 24 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 24 – Superficie di vendita (art. 25 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 25 – Superficie di somministrazione (art. 26 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 26 – Superficie permeabile di pertinenza (art. 27 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 27 – Rapporto di Permeabilità (art. 28 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 28 - Densità arborea (art. 29 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 29 - Superficie agraria utilizzabile (art. 30 D.P.G.R.T. 64/R e s.m.i.);
- 30 - Quota di riferimento convenzionale (**Qrc**)
- 31 - Altezza fabbricato (**Hf**)
- 32 - Computo SUL e Volume edifici esistenti (**H**)
- 33 - Altezza del piano (**Hp**)
- 34 - Volume del piano (**Vp**)
- 35 - Distanza minima fra fabbricati- (**Df**)
- 36 - Distanza dalle strade (**Ds**)
- 37 - Distanza dal confine (**Dc**)
- 38 - Superficie minima d'intervento (**Smi**)

Le definizioni sono contenute all'interno del disposto del DPGRT 64/R/2013 all'articolo specificato e, ove non indicato, di seguito riportate:

30) Qrc - Quota riferimento convenzionale

La quota di riferimento convenzionale è rappresentata dalla linea orizzontale assunta come quota di calpestio del piano terra. La stessa può essere assunta a non più di ml.0,30 (3) rispetto:

- a) alla quota più elevata del marciapiede o strada pubblici più vicini all'edificio;
- b) alla quota del piano del terreno così come risulta approvata negli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di edifici a destinazione produttiva su terreni in pendenza, in zone in cui sia prevista anche un'altezza oltre al numero massimo dei piani, la Qrc dovrà essere assunta nel punto a quota inferiore del lotto rispetto al fabbricato.

In ogni caso la Qrc dovrà essere riferita ad un punto fisso, rintracciabile anche dopo l'esecuzione dei lavori.

32) Df - Distanza fra fabbricati

Per distanza tra fabbricati s'intende quella definita all'art. 39 del presente Regolamento.

33) Ds - Distanza dalle strade

Per distanza della strada si intende quella definita dall'art. 41 del presente Regolamento.

34) Dc – Distanza dai confini



Per distanza dai confini si intende quella definita dall'art. 40 del presente Regolamento.

35) Smi - Superficie minima di intervento

S'intende l'area minima richiesta per ogni "intervento diretto".

Art. 7 – Definizioni edilizie: elementi edilizi

Ai fini della applicazione del presente Regolamento, si recepiscono i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi determinati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R "Regolamento di attuazione dell'art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", Capo II ed Allegato A (B.U.R.T. n. 54, parte prima, del 15.11.2013).

I suddetti parametri e definizioni sostituiscono i parametri e definizioni eventualmente difformi contenuti nelle presente regolamento.

1) Definizioni tecniche di riferimento per gli **interventi urbanistici-edilizi**:

- a) **complesso edilizio** (allegato A - DPGR 64/R)
- b) **edificio o fabbricato** (allegato A - DPGR 64/R)
- c) **unità immobiliare** (allegato A - DPGR 64/R)
- d) **organismo edilizio** (allegato A - DPGR 64/R)
- e) **involucro edilizio** (allegato A - DPGR 64/R)
- f) **sagoma** (allegato A - DPGR 64/R)
- g) **lotto urbanistico di riferimento** (allegato A - DPGR 64/R)
- h) **area di sedime** (allegato A - DPGR 64/R)
- i) **dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale** (allegato A - DPGR 64/R)
- j) **dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione** (allegato A - DPGR 64/R)
- k) **dotazioni di parcheggio pubblico** (allegato A - DPGR 64/R)
- l) **incremento del carico urbanistico** (allegato A - DPGR 64/R)

2) Definizione degli **elementi costruttivi** o di corredo delle costruzioni. In aggiunta, in quanto non indicato nelle disposizioni regionali si definiscono i seguenti elementi edilizi.

- a) **abbaino** (allegato A - DPGR 64/R)
- b) **balcone** (allegato A - DPGR 64/R)
- c) **ballatoio** (allegato A - DPGR 64/R)
- d) **bow-windows** (allegato A - DPGR 64/R)
- e) **cantine o scantinati** (allegato A - DPGR 64/R)
- f) **copertura** (allegato A - DPGR 64/R)
- g) **intercapedini** (allegato A - DPGR 64/R)



- h) **intradosso** (allegato A - DPGR 64/R)
- i) **loggia o portico** (allegato A - DPGR 64/R) – Sub articolazione: La loggia o portico ha copertura a tetto o a terrazza oppure anche con strutture sovrastanti purché in questo ultimo caso non si configuri una tipologia a pilotis.
- j) **parti condominiali o di uso comune** (allegato A - DPGR 64/R)
- k) **pensilina** (allegato A - DPGR 64/R)
- l) **piano o locale fuori terra** (allegato A - DPGR 64/R)
- m) **piano o locale interrato** (allegato A - DPGR 64/R)
- n) **piano o locale seminterrato o parzialmente interrato** (allegato A - DPGR 64/R)
- o) **piano sottotetto** (allegato A - DPGR 64/R)
- p) **porticato** (allegato A - DPGR 64/R)
- q) **serra solare** (allegato A - DPGR 64/R)
- r) **soppalco** (allegato A - DPGR 64/R)
- s) **terrazza** (allegato A - DPGR 64/R)
- t) **tettoia** (allegato A - DPGR 64/R)
- u) **veranda** (allegato A - DPGR 64/R)
- v) **volumi tecnici** (allegato A - DPGR 64/R)
- w) **Gazebo**

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (escluso alluminio anodizzato) legno e/o muratura, con copertura in tela, vetro, legno, laterizio, ferro e cemento.

Non computa ai fini del volume se realizzato di superficie massima di mq. 25,00 in numero di uno per ogni unità immobiliare, con ubicazione nell'area di pertinenza del fabbricato, completamente aperto su 4 lati con altezza massima in gronda di ml. 2,65

x) Pergolato

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza d'unità a carattere residenziale da ubicare in aderenza o nella corte di pertinenza, composta d'elementi verticali in legno e/o muratura e di sovrastanti elementi orizzontali astiformi, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato e della muratura), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5, è sempre consentito l'uso della cannuccia ombreggiante(4). La superficie occupata dal pergolato non può eccedere la dimensione della superficie coperta dell'immobile (4).



È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

È vietato il posizionamento di coperture impermeabili (3) ed è comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato, l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

E' consentito l'uso di pergolati, eventualmente con pannelli solari di copertura per la produzione di energia per autoconsumo, quali strutture ombreggianti nei limiti previsti dalle N.T.A. purchè sia garantita la permeabilità (4).

TITOLO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI (abrogato – Variante al R.U.)

TITOLO IV

NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI

Il presente titolo è implicitamente abrogato in conseguenza delle modifiche introdotte dalla L.R.T. 65/2014 e dalle modifiche introdotte al D.P.R. 380/2001 oltre che dai C.D. decreti SCIA 1 e SCIA 2) trova applicazione per la parte non in contrasto.

Art. 16 – Opere soggette a permesso a costruire (abrogato)

Art. 17 – Opere ed interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (abrogato)

Art. 18 – Attività edilizia libera (abrogato)

Art. 19 – Soggetti legittimati alla richiesta di permesso a costruire e alla presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività.

Il permesso di costruire di cui all'art. 13 è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo ai sensi dell'art. 11 D.P.R. 6.6.2001 n. 380. La Segnalazione Certificata di inizio di attività di cui all'art. 14 deve essere presentata dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo ai sensi dell'art. 23 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e corrispondenti disposizioni regionali.

ART. 20 - Documentazione a corredo della domanda di permesso a costruire e di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività edilizia



Alla domanda di permesso di costruire e la presentazione della Segnalazione Certificata (4) di Inizio Attività edilizia devono essere allegati gli elaborati indicati nelle schede di cui all'allegato "A" al Regolamento Edilizio a seconda dell'intervento che si intende realizzare.

Art. 21 – Procedure per il rilascio del permesso di costruire e per il deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia - abrogato

Art. 22 - Documentazione a corredo della Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti alla sola comunicazione all'Amministrazione delle singole opere da realizzare su apposito modulo predisposto dall'Ufficio tecnico Comunale come da scheda di cui all'allegato "A". Quando la manutenzione ordinaria è diretta al rifacimento delle coloriture o degli infissi delle parti esterne degli edifici, la comunicazione dovrà essere corredata di documentazione fotografica dell'immobile interessato e dei fabbricati contigui con la indicazione delle coloriture che si intendono attuare sia degli intonaci che degli infissi, salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dalle norme di governo del territorio per le zone A e B e per gli edifici classificati di rilevante valore salvo per quelli vincolati ai sensi della Dlgs. 42/2004

Art. 23 - Variante al progetto approvato e variante in corso d'opera - abrogato

Art. 24 – Inizio, esecuzione, interruzione, ultimazione e proroga dei lavori - abrogato

Art. 25 – Ultimazione dei lavori, certificato di conformità, certificato di agibilità, inizio di esercizio di attività produttive - abrogato

Art. 26 – Diritti comunali e rimborso delle spese

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, stabilisce la forma e l'ammontare dei diritti comunali e del rimborso spese per i seguenti servizi:

- Esame dei progetti
- Redazione di verbale
- Emissione di certificati
- Sopralluoghi
- Autorizzazioni
- Occupazioni di suolo pubblico
- Modelli amministrativi
- Ogni altro servizio che comporti spese per l'Amministrazione

I diritti comunali verranno corrisposti contestualmente alla presentazione della relativa istanza.



Art. 27 – Modelli

L'Amministrazione Comunale, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, predispone modelli e stampati, da approvare con specifico atto del Responsabile del Settore Tecnico per richiesta di Permesso di Costruire (PdC), per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e CIL e per ogni altra procedura per cui si ritenga opportuno predisporne. I modelli predisposti dall'ufficio, saranno resi disponibili, oltre che presso l'ufficio stesso, anche sul sito internet del Comune.

Le varie istanze dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando tale modulistica debitamente compilata in forma digitale e/o stampata secondo le indicazioni date dal Responsabile del Settore Tecnico, senza apporre alcuna indicazione e/o correzione a mano con la sola esclusione della data e della sottoscrizione.

Art. 28 – Deposito cauzionale

Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie per conseguire il rilascio permesso di costruire o per poter presentare la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, il titolare, al momento del ritiro del permesso o della presentazione della SCIA, dovrà versare un deposito a garanzia che i lavori saranno eseguiti in conformità delle leggi, dei regolamenti e delle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo stesso.

Analogo deposito cauzionale dovrà essere versato in tutti i casi in cui la legge o il presente regolamento (es. per le opere stagionali) prescriva idonee garanzie.

Il deposito cauzionale può essere sostituito da una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituti allo scopo autorizzati; in tal caso la polizza fideiussoria dovrà prevedere una clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune rinunciando al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.

Art. 29 – Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01 nonché dalla LRT 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni e dalle altre norme disciplinanti la materia.

Art. 30 – Responsabilità del titolare del permesso a costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore



COMUNE DI CAPALBIO

PROV. DI GROSSETO

Il costruttore è solidamente responsabile con il titolare del Permesso di costruire o della Segnalazione Certificata (4) di inizio di attività e con il direttore dei lavori di ogni inosservanza sia alle norme generali di legge e di regolamento sia delle modalità esecutive che siano fissate nel Permesso di costruire o nella Segnalazione Certificata di inizio di attività. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun caso la responsabilità del titolare del Permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di inizio di attività, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori nei limiti delle rispettive competenze in caso di non osservanza delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto, al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il Responsabile del Servizio Tecnico segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Art. 31 - Annullamento del Permesso di costruire - abrogato



TITOLO V

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Il presente titolo è implicitamente abrogato in conseguenza delle modifiche introdotte dalla L.R.T. 65/2014 e dalle modifiche introdotte al D.P.R. 380/2001 trova applicazione la parte non in contrasto.

Art. 32 – Piani Urbanistici Attuativi - abrogato



Art. 33 – Lottizzazioni¹

I Piani di lottizzazione di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti soltanto nelle zone specificatamente indicate nelle Schede di Orientamento progettuale - Aree di Trasformazione (At) del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'allegato "A" alle NTA del RU.

Art. 34 – Piani di Recupero di iniziativa privata

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/1978 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle norme del Regolamento Urbanistico;

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 50% degli immobili interessati, con le modalità fissate dalla L.R. 65/2014.

Art. 35 – Elaborati dei Piani di Lottizzazione

Ciascuno dei Piani di cui agli articoli precedenti deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa. Sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
 - b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
 - c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre, spazi di uso pubblico, destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
 - d) elaborato grafico che illustri gli allineamenti, gli spazi di uso pubblico, le destinazioni d'uso dei locali e dia atto della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
 - e) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
-



- f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.d.L., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d".
- g) relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;
- h) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
- i) relazione tecnica illustrativa;
- j) norme tecniche di attuazione;
- k) schema della convenzione;
- l) computo metrico estimativo;
- m) quadro economico di spesa;
- n) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle leggi statali e regionali.

Art. 36 – Elaborati di Piano di Recupero

Il Piano deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
- c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre; spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente la normativa del presente Regolamento;
- d) elaborato grafico che illustri gli allineamenti, gli spazi di uso pubblico, le destinazioni d'uso dei locali e dia atto della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- e) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
- f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";



- g) relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;
- h) documentazione fotografica;
- i) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
- j) relazione tecnica illustrativa completa di descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano;
- k) norme tecniche di attuazione;
- l) schema della Convenzione;
- m) computo metrico estimativo;
- n) quadro economico di spesa;
- o) atti attestanti la legittimità degli immobili;
- p) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle leggi statali e regionali.

Art. 37 - Convenzioni

Le Convenzioni relative ai piani di cui agli articoli precedenti devono prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dallo Strumento di Pianificazione Comunale vigente;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, anche se il costo per l'esecuzione delle stesse fosse superiore alla quota relativa alla urbanizzazione primaria e del contributo relativo al Costo di Costruzione determinati ai sensi delle vigenti disposizioni.
- c) Il riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti – l'affidamento e l'esecuzione dovrà avvenire ai sensi del D.Lgs 50/2016 – Il consuntivo delle opere liquidate dovrà essere rendicontato al Comune e nel caso l'importo fosse minore di quello degli oneri scomputati si dovrà corrispondere la differenza;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;



- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- i) Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/1978.

Art. 38 - Progetti soggetti a titolo abilitativo diretto accompagnati da convenzione o atto d'obbligo

Qualora gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo territoriale prevedano progetti soggetti a titolo abilitativo diretto accompagnati da convenzione o atto d'obbligo, devono essere presentati, ai fini del rilascio di detto titolo, dai seguenti elaborati minimi:

- a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;
- c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre, piazze di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- d) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
- e) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";
- f) relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;
- g) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari dell'intervento;
- h) relazione tecnica illustrativa;
- i) schema della Convenzione;
- j) computo metrico estimativo;
- k) quadro economico di spesa;



l) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle leggi statali e regionali.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.39 - Distanze minime tra edifici

Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9, del D.M. 1444/1968, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dall'art. 873 del Codice Civile.

Logge e porticati, inoltre, se posti a distanza dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal presente Regolamento, debbono avere il lato prospiciente il fabbricato libero da murature.

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate:

- a) le pareti prive di aperture;
- b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
- c) i tratti di parete (non compresi tra due o più finestre) privi di finestrate postate ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a mt. 3,00 dallo stipite della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa;
- d) i tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da mt. 3,00 dal davanzale delle finestre medesime;
- e) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili, quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali, e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;



fermo restando che dette aperture, a prescindere dalle loro caratteristiche, debbono essere espressamente qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile. La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestate) dell'edificio frontistante.

Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, e distanze tra pareti dello stesso edificio.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di cui al punto precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso per le nuove costruzioni quando le preesistenti sono superiori.

Art.40 - Distanze minime dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine, ml. 5.00 se non diversamente indicato nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per i singoli ambiti, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

Logge e porticati, se posti a distanza dai confini inferiore ai minimi previsti dal presente Regolamento, debbono avere il lato prospiciente il confine libero da murature.

L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile deriva dalla necessità di garantire il rispetto delle norme di carattere igienico – sanitarie in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti; tale distanza si intende quindi riferita ai soli confini tra proprietà contigue e non tra diverse delimitazioni derivanti da atti di governo del territorio, ovvero da strade, in relazione alle quali si applicano specifiche prescrizioni.

La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, da depositare agli



atti ed allegare al titolo edilizio, con cui il proprietario confinante si impegna all'istituzione di una servitù che lo obbliga ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:

a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

Il principio della prevenzione si considera applicabile quando il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a 10 mt. non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente.

Art.41 - Distanze minime dalle strade

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda di dimensioni non superiori a 0,80 ml.) e il confine stradale, come definito all'art. 3 del D.Lgs. 285/1992.

I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio.

La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e s.m.i..

Art. 42 – Servitù pubbliche

L'Amministrazione comunale ha facoltà di applicare e mantenere, alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- Tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- Cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- Numeri civici;



- Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- Mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- Lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- Quant'altro sia di pubblica utilità.

I proprietari degli immobili sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra non potranno né rimuoverle 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 norma del richiedente e dietro indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'autorità comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle od altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Comune, 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 ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 43 – Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventivo atto di assenso del Comune, che lo potrà concedere, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità. Occorrerà l'atto di assenso per:

- Costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico
- Creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi
- Intercapedini coperte sotto il suolo stradale
- Aperture al livello del suolo per areare gli scantinati
- Pese pubbliche
- Impianti per servizi pubblici di trasporto



- Canalizzazioni idriche, elettriche, del gas e simili.

Nel relativo atto di assenso, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Comune può fissare il canone annuo od una tantum che il titolare deve versare al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori che durante il periodo di occupazione.

L'atto di assenso è subordinato 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 di occupare con tutti gli elementi atti ad individuarne la esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire. Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione abbia espresso parere favorevole di massima.

Analogamente e con la medesima procedura potrà essere richiesta al Comune l'occupazione temporanea del suolo pubblico. In tal caso il Comune, qualora ritenga di concederlo, nel rilasciare l'atto di assenso stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nell'atto di assenso, il titolare del medesimo deve presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere un nuovo atto di assenso.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nell'atto di assenso senza che ne sia stato chiesto il rinnovo, il titolare dello stesso deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, ripristinando l'area allo stato immediatamente precedente all'occupazione.

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

Art. 44 – Passi carrabili



E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per il loro attraversamento allo scopo di entrare negli stabili od uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di sistemare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere.

Art. 45 – Manomissione del suolo stradale

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

- Piantare pali
- Immettere o restaurare condutture nel sottosuolo
- Costruire fogne

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi alla 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 dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà demandare l'esecuzione dei lavori suddetti al titolare dell'autorizzazione, prescrivendo il ripristino di metà o dell'intera carreggiata e comunque di una porzione tale da impedire irregolarità e affossamenti della pavimentazione.

Art. 46 – Immobili pericolanti

Quando un immobile (edificio o area o parte di essi) minacci pericolo, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Comune e, nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

Il Comune, ricevuta notizia che un immobile o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la SCIA sia presentata da privati, prima di esplicare la relativa indagine potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.



Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione dell'edificio o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

Art. 47 – Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli immobili (edificio o area o parte di essi), sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne 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, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed affissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce, ai canali pluviali. Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

In caso di tinteggiatura delle facciate degli edifici il Comune potrà prescrivere l'uso di colori e tonalità adeguate anche se diverse da quelle preesistenti.

Il Comune può inoltre prevedere delle forme di incentivazione, anche economica, al ripristino delle facciate anche limitatamente a vie e piazze determinate per le quali sono previsti interventi di recupero.

TITOLO VII

ELEMENTI ESTERIORI DEGLI EDIFICI

Art. 48 – Estetica degli edifici

Tutte i fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove debbono sorgere e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e di tinteggiatura, sia per quanto si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali.

Il Comune ha la facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere le linee architettoniche e le forme di decorazione che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie e piazze. In particolare, i nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il Responsabile del Settore Tecnico potrà consentire



COMUNE DI CAPALBIO

PROV. DI GROSSETO

od imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

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

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco può imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione giardini, pavimentazione dei portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc.).

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che siano realizzate in pietra a faccia vista ove consentito dallo stato dei luoghi e previo parere della commissione edilizia comunale.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato e/o verniciato, salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedano tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che offendano la vista, creino oscurità e non siano convenienti all'armonia dell'ambiente. E' vietato l'utilizzo di finiture in alluminio anodizzato.

Se un edificio è posseduto da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà. Non si potranno costruire latrine esterne.

Le condutture di acque luride, stufe, colonne montanti di acqua, luce, telefono ecc. non dovranno essere esterne alle pareti, anche se non visibili da vie o spazi pubblici, ma dovranno invece essere incassate in apposita nicchia ricavata nella muratura, chiusa e rifinita. Inoltre le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore d'acqua ventilazione e del ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine ecc. dovranno sboccare all'esterno superiormente alla copertura per un'altezza idonea al loro funzionamento.

Gli abbaini ed i volumi tecnici, quando non abbiano riferimento con la decorazione dei prospetti o facciano parte dell'architettura degli edifici, debbono essere risolti in modo da non pregiudicare l'aspetto estetico degli stessi.

Le finestre e lucernari di sotterranei devono essere munite di difese in materiali idonei in modo da garantire l'incolumità pubblica. Pertanto qualora esistessero finestre o lucernari del genere a filo marciapiede, sprovvisti di tali difese, dovranno essere uniformate ai disposti sopradescritti.

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.



In particolare, negli edifici e nei muri fronteggiati spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm. 5;
- gli aggetti e le sporgenze (cornici, balconi, ecc.), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo, non possono superare i 12 cm, di sporgenza;
- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale;
- i balconi, dovranno essere ad un'altezza non minore di m. 4,50 dal piano del marciapiede ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo del marciapiede.

L'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno od, in assenza di mensole, all'intradosso della soletta.

La sporgenza dei balconi in tali situazioni non potrà superare i m. 1,50.

Nelle strade di larghezza inferiore a mt. 8 è vietata la costruzione di balconi aggettanti.

I balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti ad una distanza non inferiore a 0,75 m. dal confine con i terzi.

Per le strade di larghezza compresa tra m. 10 ed i m. 15, la massima sporgenza delle pensiline ammesse sarà di m. 1,50; per le strade di larghezza superiore a m. 15 la sporgenza potrà essere di m. 2, salvo il caso di esistenza o di previsione a breve scadenza del marciapiede sopraelevato, nel qual caso la sporgenza potrà raggiungere i m. 2,50. Le pensiline non sono consentite nelle strade di larghezza inferiore a m. 8.

In tutti i casi il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno cm. 60 dal bordo esterno del marciapiede.

L'altezza delle pensiline dal suolo non può essere inferiore a m. 3,00 ove esista il marciapiede sopraelevato.

Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno.

Sono sottratte ai limiti di altezza le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dalla sporgenza della pensilina stessa ove manchi il marciapiede.

Le verande ed i bow-window non sono ammessi nelle strade di larghezza fino a m. 8.

Nelle strade di larghezza superiore a m. 10 l'altezza e la sporgenza di dette strutture, dovranno osservare le prescrizioni innanzi dette; per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico ed architettonico il Dirigente consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli basamenti di colonne, gradini



corpi aggettati, ecc.

Art. 49 – Porticati

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo dal Comune.

La larghezza minima dei porticati non dovrà essere inferiore a m. 3,00 dal filo dell'allineamento stradale.

Art. 50 – 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 m. 1,50, rimanendo a totale carico del Comune la spesa per l'eventuale maggiore larghezza. Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso. Il riparto della spesa su indicata tra i vari proprietari sarà fatto in proporzione della lunghezza dei prospetti delle rispettive proprietà, assegnando a ciascun proprietario la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestre a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri coi quali il condominio stesso provvede 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 i proprietari aventi finestre sulla strada o piazza, ma altresì i proprietari di case o appartamenti prospettanti 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 della larghezza non inferiore a cm. 80 e dell'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

Art. 51 – Stemmi, Iscrizioni, Opere d'Arte

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte dovrà essere preventivamente denunciata al Comune, che potrà intimarne la conservazione in luogo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore storico ed artistico, sentito il parere della commissione edilizia, salvo i provvedimenti delle competenti autorità.



All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal Comune.

Art. 52 – Apposizione di insegne, mostre e altri oggetti di pubblicità

L'apposizione di insegne, cartelli ed ogni altro mezzo pubblicitario è subordinata alla disciplina contenuta nel Codice della Strada oltre che a quella del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Qualora si tratti di opere di rilevanza edilizia sarà inoltre necessario ottenere il relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R.T. 65/2014.

TITOLO VIII

REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 53 - Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come discariche, come deposito di materiali insalubri o sulle quali siano state condotte attività che hanno comportato l'inquinamento del suolo se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Le costruzioni su terreni insalubri e putridi non sono ammesse a meno che detti terreni vengano rimessi in condizione di perfetta igiene.

Quando il suolo, sul quale si debbono realizzare le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei del terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini. Gli scannafossi e le opere di drenaggio coperte non potranno avere larghezza superiore a cm. 100 e dovranno prevedere areazione contrapposta e potranno essere ispezionabili.

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato e non siano previste particolari soluzioni, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche od in cotto pure ventilati.

Al momento della dismissione di impianti di distribuzione e deposito di carburanti deve essere presentato apposito progetto che preveda la rimozione di tutti i manufatti ivi installati/realizzati; tale progetto deve contenere la proposta preventiva di piano di bonifica corredato di indagini atte a verificare la sussistenza di inquinanti.

**Art. 54 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti.

Tutti gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 50 cm; gli scannafossi o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Negli interventi in edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata, della larghezza massima di cm 100, che circonda i locali per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali.

Le griglie di aerazione delle intercapedini sono ammesse esclusivamente in aree private, non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.

Art. 55 - Requisiti di carattere termico

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che pre-supponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento e rispettare i requisiti di cui al D.Lgs 192/05 e s.m.i..

Gli edifici esistenti che siano privi di impianto di riscaldamento devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

Art. 56 - Requisiti di carattere acustico



Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione, limitatamente all'intervento progettato, devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico.

Nei casi di cui al comma precedente, i materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Fatte salve eventuali norme più restrittive, le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Art. 57 – Rifornamento idrico

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche. I serbatoi di accumulo devono essere di idoneo materiale, a perfetta tenuta e di norma posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete anti insetti. Gli impianti di accumulo e pressurizzazione devono essere



dotati di by-pass con elettrovalvola che ne determinino l'ingresso in esercizio solo quando vi è un abbassamento di pressione nella rete idrica.

Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella anti insetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Per sopperire alle eventuali carenze d'acqua che si possano verificare nel periodo estivo, è possibile installare depositi idrici, direttamente collegati all'acquedotto, della capacità massima di lt. 1.500 per ciascuna unità abitativa presente nel edificio asservito.

Art. 58 - Requisiti illuminotecnici, di areazione e di dimensionamento dei vani abitabili

Tutti i vani destinati ad abitazione permanente dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) essere illuminati ed areati direttamente dalla strada o da cortili, zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del vano.

2) Avere un'altezza non minore di m. 2,70. Per i vani con copertura inclinata, anche se per abitazione permanente, potrà aversi un'altezza media di m. 2,70, purché nessuna parte abbia altezza minore di m. 2,40. Eventuali parti di altezza inferiore, ancorché non fisicamente separate, non potranno essere computate al fine del dimensionamento del vano.

Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato. Nei casi di soffitti con strutture emergenti l'altezza si misurerà dal pavimento all'intradosso delle stesse – nel caso si solai in legno l'altezza sarà misurata sotto il travicello che regge l'impalcato.

3) Avere una larghezza tale da rispettare le dimensioni minime indicate dal D.M. 5/7/1975 e comunque la profondità della stanza non può essere superiore al doppio della larghezza intesa quest'ultima la parere con finestre;

4) La cubatura, la superficie o l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si venga ad ottenere ambienti per superficie, cubatura od altezza che non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Deroghe ai sopradetti requisiti minimi sono stabiliti nei modi e termini stabiliti con legge regionale Toscana n. 5 dell'8.2.2010.

In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5, la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:



COMUNE DI CAPALBIO

PROV. DI GROSSETO

- a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 1/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- c) l'altezza del soppalco dal pavimento nel caso di funzioni accessorie sia di almeno metri 2,40;
- d) l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sopra il soppalco non deve essere inferiore a ml. 2.00;
- e) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione e un'altezza pari o maggiore a metri 2,40;
- f) i locali da destinare a funzioni abitative dovranno comunque rispettare le prescrizioni e i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla vigente normativa per i locali di abitazione.

In ciascun edificio di nuova costruzione destinato a civile abitazione, gli alloggi dovranno risultare dotati di areazione contrapposta. L'aerazione contrapposta potrà anche essere garantita da lucernari in copertura sempreché apribili da altezza d'uomo e disposti sulla falda opposta a quella di copertura dell'unità interessata, e comunque in modo da garantire una corretta areazione dell'intera unità immobiliare.

Nei soli casi di edifici di civile abitazione esistenti o monocalci di nuova costruzione sarà sufficiente rispettare il requisito dell'areazione trasversale ovvero disporre le aperture su almeno due lati dell'immobile.

I locali a piano terreno con destinazione diversa dalla residenza dovranno avere un'altezza minima di m. 2,70 salvo diversa disposizione normativa per specifiche destinazioni.

I magazzini privati, depositi e cantine potranno avere un'altezza minima di m. 2,20. Le autorimesse private potranno avere un'altezza minima di m. 2,20 salvo diversa disposizione delle norme di prevenzione incendi.

I locali interrati e anche parzialmente seminterrati non possono essere adibiti a locali destinati ad abitazione permanente, potranno essere adibiti ad abitazione temporanea purchè collegata ad abitazione permanente (locali di servizio alla residenza, sala hobby, servizi igienici, magazzini, cucina, ecc..) purchè oltre a corrispondere a requisiti igienico sanitari abbiano:

- a) I pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei;
- b) profondità del locale non superiore al doppio della sua altezza;



c) la ventilazione ed illuminazione dovrà essere naturale, ottenuta mediante feritoie o aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata, e potrà eventualmente essere integrata con quella meccanica.

Sono inoltre ammissibili previo preventivo nulla osta delle autorità sanitarie e degli Enti competenti in materia di igiene- sicurezza e prevenzione incendi, le seguenti destinazioni:

- sale da spettacolo, sale ritrovo e riunioni;
- palestre, locali fitness – wellness;
- lavanderie di servizio all'attività principale.

Art. 59 – Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui all'art. 58; tuttavia, qualora la cucina sia collegata a vano contiguo, potrà avere una superficie minima di mq. 2,40 ed essere priva di finestra, purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di una apertura della superficie non inferiore a mq. 4 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato art. 58; qualora la cucina ottenuta come sopra abbia una finestra della superficie inferiore a mq. 1 od addirittura ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente nel rispetto alla normativa vigente.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere i gas della combustione e le esalazioni della cucina.

Le pareti delle cucine dove sono alloggiati gli apparecchi dovranno essere rivestite da materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50.

Art. 60 – Corridoi

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,00 e comunque conformi alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 61 – Servizi igienici

I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq 2,50 e larghezza non inferiore a m 1,00.

I locali adibiti a servizio igienico non possono avere accesso diretto dal soggiorno, sala da pranzo, dalla cucina o dallo spazio di cottura, se non in presenza di idoneo antibagno atto ad evitare le contaminazioni tra i due ambienti.



La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e può essere suddivisa anche in più locali, sempreché essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale che deve essere accessibile dagli spazi comuni (corridoi e/o soggiorno con antibagno);

Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile;

Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile. I vasi WC devono essere forniti di apparecchi a doppia cacciata; tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge o regolamento. Gli scarichi derivanti da detti impianti devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera della fossa biologica.

La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di areazione sfociante in alto sul tetto.

Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Per destinazioni diverse dalla residenza si dovrà fare riferimento alla specifica normativa di settore o, in mancanza di essa, agli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" redatti dalla Regione Toscana e dalle ASL – Dipartimenti di prevenzione.

Nell'ipotesi che una unità immobiliare abbia la dotazione di un unico servizio igienico lo stesso dovrà essere accessibile unicamente da parti comuni (ingresso e/o corridoi di distribuzione) o dallo spazio del soggiorno ed in tale ultimo caso dovrà essere dotato di anti bagno;

Art. 62 – Scale

Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq. 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq. 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne, se necessarie, che potranno derogare le distanze dai confini.



COMUNE DI CAPALBIO

PROV. DI GROSSETO

Il numero minimo di scale richiesto deve essere ricavato all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché, in questo caso la scala non ecceda la superficie coperta ed il volume massimo consentiti e nel rispetto delle distanze previste dalle N.T.A. del R.U.

Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20.

Le rampe delle scale devono:

1. essere attrezzate con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi m. 1,50 ;
2. avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore di m. 1,50 ;
3. non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo.

I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di ml. 1,50, per un tratto ampio almeno ml. 1,50, in asse con l'uscita dell'ascensore. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml. 1,00 ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10.

Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di ml. 1,00, riducibile a m.0,80 nel caso che la scala sia a giorno.

Prescrizioni ulteriori per gli edifici condominiali

Le scale degli edifici condominiali che servono più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con parti finestrate apribili di superficie non inferiore, ad ogni piano, a 1/10 della superficie del vano scala.

Le scale poste a servizio dei piani superiori al secondo piano fuori terra, possono essere illuminate anche mediante lucernario della superficie non inferiore a 1/4 di quella del vano scala e munito di apertura atta a garantire la ventilazione diretta dall'esterno.

Art. 63 – Tubazioni e condotti di scarico

Ogni bocchetta di scarico di acquai, lavabi, bagni, docce, bidets ecc. ed in genere di tutte le acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti, nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine, ed immettere in appositi pozzetti interruttori a chiusura idraulica, muniti di tubo di aereazione del diametro interno non minore di cm 5, prolungato fin sopra il tetto



dell'edificio e provvisto di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Nelle zone rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purché lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno m 30 dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile e sempre a valle dei suddetti.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare provenienti dai suddetti pozzetti interruttori potranno immettersi nei tubi eduttori di liquidi provenienti dai pozzi approvati dall'autorità comunale, dei quali sia permessa l'immissione nelle fogne pubbliche, a norma del presente regolamento, solamente se la fognatura è costituita da un'unica canalizzazione che raccoglie tanto le acque chiare che quelle luride; nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separati in tutto il loro percorso fino all'immissione nella fognatura pubblica.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli eduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri di cui sopra dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente ed impermeabile, di diametro adeguato, con giunture ermetiche a perfetta tenuta, sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto e delle latrine dovranno avere la pendenza massima possibile consentita caso per caso ma comunque non mai inferiore al 2%.

Art. 64 – Canali per la raccolta ed utilizzazione delle acque meteoriche

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (di materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico e opportunamente distribuite.

In detti canali di gronda è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in plastica od in altro materiale impermeabile ritenuto idoneo. Inoltre essi dovranno essere in numero sufficiente, di diametro conveniente per smaltire la pioggia, non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso, con giunzioni dei tubi perfettamente impermeabili; inoltre dovranno essere applicati, di preferenza, internamente ai muri in apposita nicchia chiusa e rifinita, a contatto con pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopra indicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.



Detti fognoli dovranno essere costruiti con tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni forma e pendenza che verrà prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli a tutte loro spese secondo l'esigenza della nuova fogna comunale.

Nelle vie o piazze ove manca la fogna comunale ma si trovino solamente cunette e fognoli laterali potranno essere immessi in questi le acque piovane delle coperture e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base a disposizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti secondo le indicazioni della D.C.R.T. n. 230/94.

Nei nuovi insediamenti e nelle ristrutturazioni di interi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza e non abbiano possibilità di attingimento ad altra fonte idrica, deve essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima di mc 5 per le case unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di mc. 20 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Tali cisterne devono essere interrato, detti volumi non sono considerati volumi urbanistici ai fini degli indici di zona.

Le acque meteoriche raccolte utilizzate con impianto duale e destinate ad usi quali irrigazione, lavaggio autoveicoli o per lo scarico del WC e per gli altri usi compatibili.

Art. 65 – Impianti tecnologici

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate e sulle facciate degli edifici.

Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:

a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti devono essere addossati alle eventuali murature



COMUNE DI CAPALBIO

PROV. DI GROSSETO

emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

b) quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

c) quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;

d) quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

La collocazione di detti impianti sulle facciate è in genere ammissibile quando posizionati in modo da impedirne la visione dai coni ottici limitrofi più significativi come, a solo titolo esemplificativo, dietro i parapetti opachi delle terrazze.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione previa espressa deroga da parte del Comune.

Le installazioni di pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalla vigente normativa in materia.

L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a mt. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;

b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a mt. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;

c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a mt. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;

d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di mt. 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a mt./sec. 0,20.

**Art. 66 – Antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari**

Le disposizioni regolamentari di cui al presente articolo, riferite all'intero territorio comunale, disciplinano tipologie, modalità di installazione e prescrizioni per il posizionamento delle antenne e delle parabole per la ricezione delle trasmissioni televisive e satellitari, al fine di garantire interventi rispondenti alle esigenze di decoro architettonico ed urbanistico degli insediamenti urbani, nonché compatibili con i valori paesaggistici del territorio.

Ad ogni edificio unifamiliare o plurifamiliare deve corrispondere un unico impianto centralizzato di ricezione televisiva. Nel caso di edifici plurifamiliari di grandi dimensioni suddivisi in più vani scale, per impianto centralizzato deve intendersi quello riferito ai singoli vani scala.

L'installazione di ulteriori e diversi tipi di apparati di ricezione, oltre quello centralizzato, è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche. In ogni caso l'installazione di antenne paraboliche motorizzate è da considerarsi intervento di manutenzione straordinaria.

Il posizionamento delle antenne e parabole deve essere limitato alle coperture degli edifici, con possibilità di diversa collocazione solo ove la stessa risulti di minore impatto e/o non sia visibile dalla pubblica via (ad es.: collocazione su facciate tergalì, spazi e cortili interni, pareti non visibili da spazi pubblici).

La collocazione sulle coperture a falde, qualora non proposta sui corpi emergenti quali abbaini o similari, preesistenti o di progetto, deve interessare preferibilmente la falda tergalì o le falde non prospicienti la pubblica via. Qualora tale soluzione, per documentate esigenze tecniche, non sia praticabile, l'antenna e/o la parabola può/possono essere posizionata/e sulla parte di copertura corrispondente al prospetto principale dell'edificio, a condizione che l'impianto di ricezione non sia visibile dalla pubblica via. In tal caso la certificazione dell'impianto resa dall'installatore deve dare conto delle esigenze tecniche che hanno impedito l'installazione dell'impianto di ricezione nelle collocazioni preferenziali suindicate.

Nella scelta delle antenne e delle parabole da installarsi devono essere privilegiati i modelli di dimensioni più contenute tra quelli reperibili in commercio.

La colorazione delle parabole, deve essere analoga a quella del manto di copertura o del punto di posizionamento, così da garantirne una mimetizzazione almeno parziale. L'installazione di parabole con colorazione non omogenea a quella del manto di copertura è consentita solo in caso di documentate esigenze tecniche.

La distribuzione via cavo alle singole unità immobiliari deve avvenire, nel rispetto delle apposite norme di sicurezza, in canalizzazioni interne all'edificio, senza interessamento dei prospetti.



Per i nuovi edifici - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia - nonché in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di frazionamento estesi all'intero immobile, si deve fare ricorso ad antenne e parabole collettive, con conseguente rimozione delle eventuali antenne e/o parabole individuali preesistenti.

Ogniquale volta vengano eseguiti interventi di manutenzione (e/o altre opere edilizie) estesi all'intera copertura di edifici esistenti, gli impianti di ricezione preesistenti devono essere conformati alle presenti disposizioni.

Indipendentemente dalla esecuzione degli interventi edilizi sulla copertura di cui al comma 9, le antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni regolamentari devono essere rimosse, o comunque rese conformi, entro 24 mesi dalla data dell'entrata in vigore delle disposizioni medesime.

L'installazione di antenne e di parabole per la ricezione di trasmissioni televisive terrestri e satellitari deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di impianti e non necessita di titolo abilitativo di natura edilizia, fatto salvo quanto specificato al comma 2 per le antenne paraboliche motorizzate, e nei casi in cui si rendano necessarie specifiche opere edilizie ai fini dell'installazione. L'installazione non richiede nessun tipo di nulla-osta o atto di assenso comunque denominato, né alcuna comunicazione preliminare, ad eccezione degli adempimenti dettati dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica. La conformità della installazione alle prescrizioni di cui alle presenti disposizioni regolamentari deve essere esplicitamente attestata dall'installatore nella dichiarazione di conformità prescritta dalle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti.

Art. 67 – Trattamento e smaltimento dei reflui

Nelle zone servite da pubblica fognatura è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento di allacciarvisi previa autorizzazione del gestore del servizio idrico integrato alle cui eventuali condizioni l'utente dovrà sottostare. Nelle zone non servite da pubblica fognatura si dovranno predisporre idonei impianti di trattamento conformi alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 68 – Edifici a destinazione diversa dalla residenza

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso diverso da quello residenziale dovranno conformarsi alla specifica normativa nazionale o regionale vigente di settore. In assenza di specifica normativa valgono eventuali atti e indicazioni tecniche della Pubblica Amministrazione quali ad esempio gli



“Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro” redatti dalla Regione Toscana e dalle ASL – Dipartimenti di prevenzione.

Art. 69 – Fondazioni e scannafossi

Le fondazioni saranno separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili di asfalto o di isolanti in genere per impedire l'ascesa dell'umidità. Lo scannafosso, se necessario, potrà essere realizzato con una larghezza interna massima di 1,00 m. e dotato di aerazione contrapposta. In tal caso lo scannafosso è classificabile come “volume tecnico”.

Art. 70 – Murature

I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o riattati dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità. Tale spessore al grezzo non dovrà mai essere inferiore a cm. 30 se in muratura di mattoni o di calcestruzzo e a cm. 40 se di pietrame.

Art. 71 – Intonaci

Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestiti di materiali idonei e consentiti, dovranno essere intonacate.

Qualora vi siano tracce di umidità si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei.

Art. 72 – Pavimenti

Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine dovranno essere pavimentati. I pavimenti devono avere la superficie liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art. 73 – Solai e balconi

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale. Tali prescrizioni valgono anche per il caso di restauro di balconi esistenti.

Art. 74 – Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto ed a terrazza .



Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole e coppi in cotto della colorazione tipica della zona di intervento od anche altri materiali purché accettati dal Comune.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

In tutto il territorio la pendenza della falda del tetto non potrà essere superiore al 30%.

Nei locali, abitabili, sotto terrazzo o sotto tetto, dovrà essere costruita una intercapedine ventilata, che può anche essere parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni, dello spessore di cm. 60.

Art. 75 – Ascensori e montacarichi

Le norme per la costruzione, installazione, manutenzione ed esercizio degli ascensori e dei montacarichi sono regolati dal D.P.R. 30/04/1999 n. 162 in attuazione della Direttiva 95/16/CE e s.m.i.

Art. 76 – Parcheggi privati: norme generali

Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.

La modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies della L. 1150/1942, che ha eliminato il vincolo di pertinenzialità previsto dall'art. 9 comma 5 della L. 122/89, opera esclusivamente nei confronti dei posti auto da realizzare ed in quelli realizzati dall'entrata in vigore della L. 246/2005, fermo restando che il vincolo di pertinenzialità non può essere estinto per i parcheggi privati



realizzati e/o compravenduti prima dell'entrata in vigore della L. 246/2005, in quanto è principio pacifico che le leggi le quali modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore.

Il presente Regolamento prescrive in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

Art. 77 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 6, punto 22 (V) del presente Regolamento.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione direttamente adiacenti al parcheggio, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse ed ad esclusivo servizio delle stesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse o comunque di uso non esclusivo delle stesse, gli spazi di solo transito, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento, sopra elevazione di edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistico – ricettiva, di servizio, la superficie minima da destinare al parcheggio degli autoveicoli ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 122/89, deve essere rappresentata per almeno il 70% dagli spazi effettivamente destinati alla sosta dei veicoli.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano il cambio di destinazione d'uso di autorimesse singole o collettive o di volumi comunque destinati al parcheggio dei veicoli, deve essere reperita nell'area di pertinenza dell' edificio o all'interno dello stesso una superficie di parcheggio non inferiore a quella soggetta a cambio di destinazione d'uso.

Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbite predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile).



Art. 78 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89

Trovano applicazione le disposizioni di cui alla LRT 65/2014.

La deroga di cui all'art. 9 della L.122/1989 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti ed opera soltanto rispetto alla disciplina di carattere urbanistico edilizio, per cui deve essere garantito il rispetto di tutte le altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.

Le addizioni per realizzare le autorimesse pertinenziali fuori terra, ancorché non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, in funzione della tutela dei caratteri storico tipologici degli edifici e nel rispetto del parametro della superficie coperta di zona; tali addizioni devono inoltre rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste per la nuova edificazione.

Art. 79 - Schermatura di posti auto all'aperto

Si definisce posto auto all'aperto lo spazio all'interno della corte del fabbricato riservato alla sosta degli autoveicoli, non in aderenza al fabbricato residenziale. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi costituite da una pilastratura in legno o metallo (ad esclusione della muratura e dell'alluminio anodizzato) e provvisto di copertura anche impermeabile tipologicamente compatibile con la zona di intervento anche con sovrastanti pannelli fotovoltaici

Le coperture non sono computate ai fini della S.U.Le e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto nel territorio rurale.
- c) devono essere completamente aperte su tutti i lati;
- d) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00 e con le seguenti disposizioni in materia di altezza massima:

- in caso di pendenza unica , ml. 3,20 (3);
- in caso di tetto a capanna per motivi di esposizione per l'installazione di pannelli fotovoltaici ml. 2.60.



e) la superficie utile massima dei posti auto non sia superiore a mq. 50 per ciascuna unità immobiliare residenziale.

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia per quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

Art. 80 - Disposizioni per la toponomastica

Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, a un'altezza variabile fino a 3 metri, in posizione ben visibile.

Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente stabilita. In alternativa il proprietario provvede direttamente e a proprie spese alla acquisizione dell'indicatore, che dovrà avere le caratteristiche stabilite dall'Ufficio Toponomastica del Comune.

Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati dall'Amministrazione comunale; altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio toponomastica del Comune.

In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così a essere aboliti, consegnandoli all'ufficio preposto.

Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti, a lavori ultimati, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico e, ove necessario, l'indicazione dei criteri adottati per l'attribuzione della numerazione interna, da effettuarsi a cura del proprietario stesso.

Sia nel caso di nuove costruzioni che di completa o parziale ristrutturazione di unità immobiliari, il proprietario è tenuto a comunicare l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

Le richieste di cui sopra dovranno essere presentate unitamente al certificato di agibilità o abitabilità.



Art. 81 – Piscine, campi da tennis e altre attrezzature pertinenziali di uso privato

A) Piscine, campi da tennis e altre attrezzature pertinenziali di uso privato

È definita piscina la struttura accessoria di pertinenza di unità immobiliare, totalmente o parzialmente interrata, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'unità immobiliare e non aperta al pubblico.

La Piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

Tali opere sono consentite secondo le previsioni del RU, , sono soggette a Permesso di Costruire e dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la piscina potrà avere dimensione massima di mq. 120 della linea acqua con larghezza minima di ml. 3.00, essere dotata di un locale tecnico interrato comprendente sia i locali per le attrezzature che un piccolo locale igienico delle dimensioni massime di mq. 4.00;
- dovrà inserirsi nella struttura geomorfologia circostante, mantenere nelle sistemazioni esterne ed ambientali le essenze autocotone presenti;
- i volumi tecnici, strettamente necessari, dovranno essere completamente interrati;
- dovrà essere garantito l'approvvigionamento idrico da fonti diverse da quelle potabili;
- la piscina dovrà essere dotata di autorizzazione allo scarico e le acque di scarico o svuotamento dovranno essere sottoposte ad analisi prima del loro smaltimento finale;
- il colore della piscina dovrà essere previsto nell'atto autorizzativo.

Le piscine dovranno essere dotate di impianto di depurazione delle acque reflue a norma di legge ed essere alimentate in modo da non gravare sull'acquedotto comunale e da non richiedere la realizzazione di nuovi pozzi.

Dovranno essere convenientemente schermati con la messa a dimora di essenze tipiche locali e realizzati con colorazioni che ne minimizzino l'impatto visivo.

La realizzazione di campi da tennis, di calcetto e/o altre attività pertinenziali per uso privato, ove prevista dagli strumenti urbanistici può essere consentita purché venga dimostrata la pertinenzialità degli stessi all'edificio principale, non possono essere scelti luoghi in cui siano presenti dislivelli superiori a 50 cm., che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio



comunale. Dovrà essere localizzato su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m.75 salvo motivate esigenze. Il fondo dei campi da tennis potrà essere in terra battuta, in erba e/o in sintetico purchè drenante.

Detti impianti dovranno essere opportunamente dotati di schermature acustiche effettive attraverso alcuni dispositivi quali alberature, fitte siepi, altre barriere.

B) Piscine, campi da tennis e altre attrezzature pertinenziali collegati ad attività ricettive

Per le strutture collegate alle attività ricettive si applicano le medesime disposizioni di quelle ad uso privato con le seguenti eccezioni:

- la dimensione massima della piscina potrà essere incrementata di mq. 3 a posto letto.

Art. 82 - Arredi da giardino

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computabili ai fini della S.U.L. e del Volume come definiti dal presente Regolamento, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto (corte o giardino) nella resede pertinenziale del fabbricato principale a destinazione residenziale e turistico-ricettiva (alberghiero ed extra-alberghiero). Sono compresi in tale definizione:

- Piccoli forni o barbecue, anche in muratura, purché di superficie lorda (compresi gli accessori quali piani di appoggio, contenitori per legna etc...) non superiore a 3,00 mq. ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00.

Art. 83 - Opere a carattere stagionale

Sono definite tali quelle opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti a servizio di pubblici esercizi esistenti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere meramente stagionale.

Tali manufatti sono soggetti a preventivo rilascio di Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità per il mantenimento dell'opera, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei). Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il Permesso a Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio Polizia Municipale della conformità alle norme del Codice della strada. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di sette (7) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruzione. A garanzia della rimozione il richiedente



prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione pari ad euro 1.500,00.

In caso di mancata tempestiva rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

Art. 84 – Case mobili, strutture prefabbricate

Il posizionamento al suolo di “case mobili”, strutture prefabbricate anche laddove non necessitino di opere di fondazione e di sostegno e anche prive di allacciamento ai pubblici servizi, qualunque sia il loro uso e la loro dimensione, sono comunque soggette a permesso a costruire da rilasciare secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici.

TITOLO IX

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TERRITORIO RURALE

Art. 85 - Capanni di caccia

I capanni di caccia, ubicati dagli strumenti urbanistici, potranno essere realizzati purché collegati esclusivamente alla attività venatoria della squadra di caccia e, pertanto, l'istanza dovrà essere presentata dal rappresentante della squadra di caccia con l'assenso del proprietario del terreno. Al momento della interruzione del rapporto tra il proprietario e la squadra di caccia e/o cessazione dell'attività faunistica venatoria della squadra, il capanno dovrà immediatamente essere rimosso con ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese della squadra di caccia. In caso di inadempienza provvederà il Comune con spese a carico della squadra di caccia e, per questa, dei suoi partecipanti solidalmente tra loro.

In applicazione della disciplina del Piano Strutturale come recepito dal R.U., la superficie massima non potrà eccedere i 3 mq/cacciatore con un massimo di mq. 300. Il capanno dovrà avere forma ad angoli retti e altezza massima in gronda di ml. 2,40. All'interno dello stesso potranno essere previsti i servizi igienici nella quantità sufficiente al numero di cacciatori che compongono la squadra di caccia. Potrà altresì essere previsto all'interno del capanno un locale idoneo alla saltuaria preparazione dei cibi durante le cacciate nonché potrà trovarvi allocazione un camino in pietra locale.

Le pareti esterne dovranno preferibilmente essere di materiale ligneo a vista oppure con toni di colore ligneo che consentano il suo inserimento nell'ambiente circostante. Il capanno dovrà



comunque essere schermato con essenze autoctone di tipo rampicante o con altro, spontanee o messe a dimora.

Il capanno dovrà essere costruito esternamente in legno e, internamente, con materiale isolante tipo legno o similare. La capanna potrà poggiare su un basamento di cemento ed avere struttura portante in legno o ferro rivestita in materiali lignei o similari. La copertura dovrà essere a doppia falda con pendenza massima del 35% e potrà essere composta in lastre ondulate ricoperte con scoppo o scorza. Gli infissi dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o ferro verniciato. Non sono consentiti infissi in alluminio anodizzato.

Per la realizzazione del capanno non sono ammessi sbancamenti, terrazzamenti, palificazioni o altre tipologie di movimentazione del terreno che modifichino lo stato dei luoghi. E' ammesso unicamente il livellamento del terreno per la superficie strettamente necessaria all'appoggio del capanno.

Per garantire l'autosufficienza energetica potranno essere installati sul manto di copertura pannelli fotovoltaici e solari.

Art. 86 - Struttura ombreggiante per punto vendita in campo

Le strutture ombreggianti necessarie per la protezione dei prodotti ai fini di poter effettuare la vendita in campo di cui all'art. 4 del D.lgs. 228/01, purché finalizzate esclusivamente al predetto utilizzo e realizzate con pali semplicemente infissi al suolo e copertura in canniccio per una superficie massima complessiva di mq. 40 non rientrano tra le tipologie di annessi agricoli di cui alla Legge regionale Toscana 65/2014 e non costituiscono né S.U.L. né Volume.

L'installazione, l'ubicazione ed il periodo di mantenimento di tali strutture dovranno essere preventivamente comunicati al Comune unitamente alla segnalazione certificata di inizio attività per la vendita. La struttura dovrà essere rimossa al termine del periodo stagionale della vendita dei prodotti agricoli così come indicato nella comunicazione e, comunque, nel termine massimo non prorogabile di mesi 6 (sei).

Art. 87 – Ricoveri per animali

Trova applicazione la Legge r.t. n. 59/2009 e suo regolamento di attuazione n. 38/R/2011 e loro modifiche ed integrazioni.

TITOLO X

CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE



Art. 88 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata (4) di inizio attività, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere potrà richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

Egli deve chiedere altresì, all'Ente di competenza, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture, nonché presentare le richieste di allacciamento e di eventuali occupazioni di suolo pubblico.

L'assegnazione dei punti fissi e' effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e controfirmato dal titolare del permesso di costruire o dal Direttore dei Lavori, di cui una copia dovrà rimanere in cantiere.

In caso di mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, il richiedente a mezzo del proprio Direttore dei Lavori provvede direttamente, attestando nel contempo le risposdenze del terreno o/e del fabbricato alle condizioni previste nel progetto.

Art. 89 - Organizzazione del cantiere

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, comunque autorizzati, vanno rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti e, in generale, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in base a quanto previsto dalla legislazione vigente.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;



- del nominativo del titolare del permesso di costruire o della Segnalazione certificata (4) di inizio attività;
- del nome del progettista e del direttore dei lavori;
- del nome del progettista e del direttore dei lavori delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dei direttori e/o assistenti di cantiere.

a) Prescrizioni di carattere generale

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti in originale o copia resa conforme all'originale dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. 445/2000 e sm.i.:

- a) Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata (4) di Inizio attività e relativi elaborati di progetto;
- b) Deposito lavori in c.a. al Genio Civile.
- c) Progetto degli impianti tecnologici e documentazione relativa all'isolamento termico.
- d) Progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente.

Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

b) – Prescrizioni in materia di rumore

È fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che alle prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

c) - Prescrizioni su opere di sabbiatura

L'operazione di sabbiatura dà luogo in genere ad emissioni sonore oltre i limiti massimi consentiti per le zone residenziali ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991.

L'Art. 1, quarto comma, del citato D.P.C.M. prescrive che qualora le emissioni sonore provenienti da attività temporanee superino i limiti di cui sopra, inclusa quindi anche la sabbiatura a domicilio, devono essere autorizzate dal Responsabile del Servizio, anche in deroga ai limiti massimi fissati dallo stesso D.P.C.M.

d) Orario di lavoro nei cantieri

Al fine di disciplinare le emissioni sonore prodotte nei cantieri ed in attesa della redazione del "Regolamento Comunale per la limitazione delle emissioni sonore prodotte da attività temporanee", l'attività particolarmente rumorose (Sabbiature, uso di martelli demolitori, macchine operatrici, ecc...) dovrà svolgersi nelle seguenti fasce orarie:

Periodo invernale dal 1 ottobre al 31 marzo



dalle ore 7.30 alle ore 12.30

dalle ore 13.30 alle ore 18.00

Periodo estivo dal 1 aprile al 30 settembre

dalle ore 8.30 alle ore 12.30

dalle ore 15.00 alle ore 19.00

Al fine di ridurre i disagi causati dalle emissioni dovranno essere inoltre adottate le seguenti cautele:

- adozione di aspiratori localizzati;
- limitazione della fuoriuscita di polveri dal locale ove si sta operando;
- sistemi per la captazione delle polveri durante la pulizia delle facciate;
- insonorizzazione della apparecchiature per la sabbiatura, in particolare del compressore.

Il Responsabile del Servizio potrà richiedere in qualsiasi momento ai competenti servizi della U.S.L. di effettuare verifiche sulle emissioni di polveri e rumore provenienti dalla lavorazione, anche a seguito di esposto presentato dal singolo cittadino che si senta minacciato dall'attività oggetto del presente regolamento. In particolare per quelle strutture operanti per più giorni potranno essere verificati gli eventuali disagi causati agli abitanti limitrofi. Anche se la ditta che effettua i lavori di sabbiatura ha adottato tutti gli accorgimenti necessari e prescritti nel presente regolamento, ma per particolari condizioni locali della popolazione venisse riscontrato che l'attività reca comunque grave disagio e possibili danni per la salute pubblica, il Responsabile del Servizio, su proposta della competente AUSL può procedere alla sospensione cautelativa della lavorazione, in attesa di ulteriori verifiche da parte della AUSL. con la eventuale collaborazione dell'ARPAT.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

Potranno essere concesse deroghe alle fasce orarie sopra indicate nel caso di interventi pubblici altrimenti non realizzabili o nei casi di urgenza ed indifferibilità dell'intervento stesso.

e) – Prescrizioni in materia di rifiuti

I rifiuti classificati inerti ai sensi della vigente normativa (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati.

Eventuali rifiuti urbani pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.



Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento - amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento sotto il controllo della Commissione Amianto presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

f) Baracche e attrezzature di cantiere

All'interno del cantiere edile aperto in seguito ai predetti titoli potranno essere installate strutture prefabbricate (baracche di cantiere) necessarie ai fini del rispetto delle norme in materia di sicurezza (D.Lgs 494/94 e sm.i.), dell'organizzazione del lavoro e della sorveglianza. Le stesse saranno dimensionate in funzione della complessità e dimensione del cantiere e dovranno essere rimosse entro il termine di fine lavori previsto nel titolo abilitativo. L'installazione delle predette attrezzature deve essere comunicata insieme all'inizio dei lavori unitamente ad una planimetria dove indicare le varie caratteristiche.

g) - Cautele varie

Nell'esecuzione di opere edilizie, l'esecutore deve adottare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico.

Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

È vietato il deposito di materiali sciolti direttamente sul suolo pubblico ; essi devono essere temporaneamente depositati, in attesa della loro utilizzazione, su piattaforme idonee, munite di sponde che ne impediscano la dispersione anche in caso di pioggia, e tali da garantire il sottostante scorrimento delle acque meteoriche.

Nel caso di cantieri che contengano, al loro interno o nelle immediate adiacenze, caditoie, bocche di lupo ed ogni altro elemento pertinente la pubblica fognatura, è fatto obbligo di adottare tutte le cautele atte a proteggere la fognatura stessa ed i relativi accessori dall'accidentale recepimento di materiali derivanti dall'attività di cantiere.

Al termine dei lavori deve essere verificata l'inesistenza di materiali di deposito all'interno dei pozzetti; la loro eventuale presenza deve essere eliminata a cura e spese dell'esecutore dei lavori prima della restituzione del deposito cauzionale.

L'autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico è disciplinata da apposito regolamento.



Gli edifici non devono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico ; essi inoltre devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

Art. 90 - Scavi

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere, la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali.

Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 91 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

Oltre alle prescrizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.) il titolare del permesso di costruire o della SCIA il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

Il Comune potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Il titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio di attività e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Comune.

Art. 92 - Recinzioni provvisorie

Il titolare di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio di attività, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite di competenti uffici comunali.

La SCIA (4) deve essere corredata dal nulla - osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.



In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni di acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminate a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno o comunque tali da non risultare trasparenti.

Va inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Il titolare del permesso di costruire quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere alla Amministrazione Comunale la relativa formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o del permesso di costruire ha l'obbligo di presentare, almeno 15 gg. prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Art. 93 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o sopraelevazione delle costruzioni

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro.

In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti salvo la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 94 - Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici - ripristino di suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo



pubblico o la costituzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune ed agli enti di erogazione, dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare dell'autorizzazione o del permesso di costruire in solido con l'assuntore dei lavori.

Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Comunale competente, devono essere rimborsate a cura del titolare suddetto entro 15 gg. dall'invito di pagamento; in difetto l'Amministrazione Comunale procederà in via forzosa.

Art. 95 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a permesso di costruire sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al sindaco.

La domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente nonché gli ulteriori estremi identificativi fissati dai competenti uffici dell'amministrazione comunale che, all'uopo, provvederanno altresì a predisporre idonea modulistica.

Dovrà, inoltre, essere indicata la durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei competenti uffici comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata la tassa di occupazione ed una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle



aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza e alla buona esecuzione dei lavori di ripristino.

Art. 96 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione.

Art. 97 - Tolleranze di costruzione – abrogato si applica LRT 65/2014

TITOLO XI

DIRITTI DI INFORMAZIONE E DI ACCESSO

Art. 98 - Diritti di informazione, accesso agli atti

Dell'avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire, delle SCIA e delle Autorizzazioni Paesaggistiche viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio di apposito elenco.

Chiunque sia titolare di un interesse giuridicamente tutelabile può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) del permesso di costruire, segnalazione certificata inizio attività edilizia, o nulla-osta edilizio, e dei relativi atti di progetto.

La visione e la copia degli atti sopradetti, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, avverrà secondo quanto stabilito nel Regolamento sul diritto di accesso alle informazioni e documenti amministrativi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, hanno diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relative.

L'esibizione ed il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Nell'ipotesi in cui il fascicolo non risulti reperibile dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione - da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato - dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.



Art. 99 - Diritti di copia e di ricerca

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di una somma a titolo di rimborso spese (come stabilito con delibera del Consiglio Comunale) così come il rilascio di certificazioni e l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere) è soggetto al pagamento di una somma a titolo.

Art. 100 - Integrazione delle pratiche

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, di integrare la pratica degli elementi mancanti, (anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato).

Art. 101 - Uso di fac-simili

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento o dai suoi allegati l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione Comunale (anche scaricabili dal sito istituzionale dell'Ente) non è consentito l'impiego di fac-simili.

TITOLO XII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 102 – Entrata in vigore del regolamento e norme transitorie

Il presente regolamento e le relative modifiche entrano in vigore al momento dell'eseguibilità della deliberazione di approvazione.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane abrogato il precedente Regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono stati regolarmente assentiti con l'adozione del permesso di costruire o siano oggetto di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, anche se risultano in contrasto con le norme del regolamento stesso, sono realizzati sulla base del titolo abilitativo già conseguito.

Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento non sono stati assentiti con l'adozione del permesso di costruire o siano oggetto di una Segnalazione Certificata



di Inizio Attività si applicano le norme del presente regolamento; pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni, salvo che gli stessi non facciano esplicita istanza affinché vengano applicate le norme del regolamento edilizio vigente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio di Attività.

Art. 103 – Riduzione di opere in conformità del presente regolamento

Le norme del presente Regolamento Edilizio si applicano a tutti gli interventi edilizi anche su edifici esistenti che, per le parti su cui si interviene, dovranno essere adeguati alle relative prescrizioni.

Negli edifici esistenti, che non rispondono alle norme del presente regolamento o che, pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione anche se sostanziale che non adeguino gli edifici stessi alle norme del presente regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica od archeologica, purché i lavori siano autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Art. 104 – Revoca di concessioni su suolo o spazio pubblico

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il Comune potrà rivedere le autorizzazioni precedentemente concesse su suolo o spazio pubblico, ed ordinarne la revoca, quando risultino in contrasto con le norme del presente regolamento.

Art. 105 – Osservanza del regolamento edilizio e sanzioni

Alle violazioni al presente regolamento, che non siano già sanzionate da normative di legge nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 5.000,00.

Le stesse sanzioni di cui al comma 1, si applicano alla violazione di ordinanze comunali adottate in attuazione del presente regolamento o di disposizioni di legge in materia edilizia (in quest'ultimo caso sempre che la legge non preveda espressamente una diversa sanzione).

Le specifiche sanzioni da applicare alle distinte tipologie di violazione sono determinate con apposita deliberazione consiliare di natura regolamentare integrativa del presente regolamento.

Con deliberazione della Giunta comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, può essere stabilito un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 16 della legge 689/1981 e s.m.i..



In mancanza delle deliberazioni di cui ai commi precedenti si applica in ogni caso il presente articolo e la legge n. 689/1981 e smi.

Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui sopra, il Comune intima, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento, comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria ai sensi del precedente comma 2.

Art. 106 - Rispetto dei diritti di terzi

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 107 – Applicazione - Validità

Le norme del presente Regolamento trovano applicazione purché non in contrasto con norme urbanistiche e/o di legge di livello superiore, in tali casi è fatto obbligo agli uffici comunali di non applicarle e proporre immediatamente, entro 15 giorni dall'evidenziazione del supposto contrasto, al responsabile del settore le eventuali rettifiche.