

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera di
Consiglio Comunale n.65 dell'11 maggio 2021

Variante n.1 approvata con delibera di
Consiglio Comunale n.61 del 30 giugno 2023

Variante n.2 approvata con delibera di
Consiglio Comunale n.____ del _____



Comune di Colle di Val d'Elsa



Comune di Colle di Val d'Elsa

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.65 dell'11 maggio 2021, Variante n.1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.61 del 30 giugno 2023

Variante n.2 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____

Articoli oggetto di variazione:

Art.5 Natura, finalità e ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio;

Art. 8 Modalità di accettazione delle istanze

Art. 17 Atti di Assenso di competenza comunale

Art. 18 Nulla Osta per Abbattimento Alberi in zona urbana di competenza comunale

Art. 33 Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili

Art. 35 Requisiti di areazione e di illuminazione dei vani abitabili

Art. 36 Requisiti relativi ad immobili per i quali è prevista dagli strumenti urbanistici la categoria di intervento massima t1, t2 e t3

Art. 53 Misure di risparmio idrico

Art. 59 Installazione di pannelli solari termici e solari fotovoltaici

Art.72 Ripostigli in aree verdi private

Servizio Gestione del Territorio

novembre 2025

...omissis...

Art. 5 Natura, finalità e ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio

1. La presente parte del Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città, perseguendo il miglioramento della qualità, della sicurezza e della sostenibilità degli interventi edilizi.
2. Allo scopo di realizzare quanto enunciato al comma precedente, il Regolamento edilizio, in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, detta prescrizioni complementari in materia di modalità costruttive degli interventi, volte al miglioramento della vivibilità degli spazi e degli edifici pubblici e privati intesi quali insiemi interdipendenti, la cui armonizzazione e cura costituisce un obiettivo primario per il corretto sviluppo urbano.
3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nei casi specificati all'art. ~~75~~ **74** del presente Regolamento.

...omissis...

Art. 8 Modalità di accettazione delle istanze

1. Nei casi in cui non sia necessaria la presenza di un tecnico di parte privata, lo Sportello Unico accetta istanze formulate su supporto cartaceo o digitale. In tutti gli altri casi, l'istanza di titolo edilizio dovrà essere presentata in modalità digitale.
2. In caso di presentazione di istanza in via telematica, il materiale dovrà attenersi allo standard specificato nell'apposito Allegato al presente Regolamento. Tali specifiche perseguono il fine di una corretta gestione delle risorse strumentali del comune allo scopo di potere svolgere correttamente ed efficacemente il proprio compito e pertanto costituiscono requisito essenziale. ~~pena la irricevibilità dell'istanza.~~
3. Nel caso di progetti di opere di urbanizzazione il SUE ha facoltà di richiedere la fornitura dei dati relativi alle opere realizzate in formato digitale allo scopo di implementare la cartografia comunale. Lo standard di fornitura del dato, in assenza di specifiche richieste è descritto nello specifico Allegato al presente R.E..

...omissis...

Art. 17 Atti di Assenso di competenza comunale

1. Sono subordinati alla preventiva acquisizione di Atto di assenso comunale i seguenti interventi da realizzarsi attraverso titoli assentiti in forma tacita (SCIA, CILA ecc.) che non siano già subordinati all'acquisizione di nulla osta o di altre autorizzazioni ai sensi del DLgs 42/2004 smi:
 - Gli interventi da eseguirsi su immobili per i quali è prevista dagli strumenti urbanistici la categoria di intervento massima “t1”, “t2” e “t3” ~~del restauro o del risanamento conservativo~~;
 - Gli interventi da eseguirsi sulle parti esterne degli immobili compresi all'interno del perimetro del Piano del Colore comunale;
 - Gli interventi da eseguirsi sull'esterno degli immobili compresi nelle schede normative ~~di rilievo (S.R.) e dei nuclei rurali (S.R.n) degli edifici rurali e case sparse del vigente Regolamento Urbanistico approvato dal C.C. in data 18.04.2003 delibera n. 30~~ o sulle loro pertinenze;
2. La richiesta di Atto d'assenso, predisposta utilizzando l'apposita modulistica, completa degli elaborati previsti dalla stessa, dovrà essere corredata da una relazione che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi ai sensi dell'art.138 della LR 65/2014 smi.
3. La richiesta di Atto d'assenso può essere avanzata dal proprietario o da chiunque abilitato a presentare il successivo titolo edilizio.
1. L'Atto d'assenso è rilasciato dal dirigente Responsabile del Servizio Gestione del territori e attesta la conformità degli interventi proposti con gli strumenti urbanistici vigenti o adottati.
4. Il rilascio dell'Atto di assenso comunale dovrà avvenire entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi ~~45~~ 30 giorni per completare la pratica.

Art. 18 Nulla Osta per Abbattimento Alberi in zona urbana di competenza comunale

1. L'abbattimento di alberi di specie identificate dall'Allegato A alla LR 39/2000, con diametro superiore a 30 cm, ubicati in zona urbana, così come definita dai vigenti strumenti urbanistici comunali, sono consentiti nel rispetto del vigente strumento urbanistico e fatta salva l'acquisizione dei nulla osta comunque denominati relativi ai vincoli di tutela presenti, previa acquisizione di Nulla Osta comunale.
2. La richiesta di Nulla osta può essere avanzata da chiunque proprietario della pianta.

3. La domanda di Nulla osta deve essere predisposta utilizzando l'apposita modulistica, completa di documentazione fotografica e di tutti i dati anagrafici del richiedente, con precisa indicazione delle motivazioni per le quali si richiede l'abbattimento della pianta.
4. In fase istruttoria, potranno essere richieste informazioni di natura agronomica forestale da prodursi a carico del proprietario. Inoltre, a seguito di abbattimento potrà essere prescritto reimpianto di altre piante di specie anche diversa.
5. Il rilascio del Nulla osta comunale dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza. Il procedimento può essere interrotto entro 15 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi ~~45~~ 30 giorni per completare la pratica.

...omissis...

Art. 33 Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili

1. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti e di mq. 10, per ciascuno dei successivi.
2. Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq 14,00 maggiorata a mq 18,00, qualora in esso trovi posto l'angolo cottura.
3. Il locale cucina deve avere una superficie minima di mq 9,00.
4. L'angolo cottura, qualora si configuri confinato da setti (c.d. "in alcova"), dovrà essere messo in comunicazione con il vano soggiorno con un'apertura di almeno mq 4,00 di superficie.
5. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
6. I locali bagno devono avere altezza minima m 2.40, ~~una superficie minima di mq 3,00~~, ed essere dotati di finestratura o di idoneo impianto di aspirazione meccanica atto a garantire un congruo numero di ricambi d'aria durante l'utilizzo. ~~infine i locali bagno con accesso diretto dalla zona giorno dovranno essere dotati obbligatoriamente di antibagno anche cieco. , fatta eccezione per i locali dai quali si acceda da un disimpegno.~~ **Almeno un** Ogni bagno deve **avere una superficie minima di 3,00 mq.** ed essere provvisto dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
7. Nel caso di alloggi monolocale essi dovranno avere una superficie minima abitabile comprensiva dei servizi di mq 28,00, se per una persona, e non inferiore a mq 38, se per due persone.
8. Tutti i locali destinati a vani abitabili devono possedere finiture di buona qualità che consentano operazioni di semplice pulizia e igienizzazione dei locali e delle superfici.

9. ...omissis...

Art. 35 Requisiti di areazione e di illuminazione dei vani abitabili

1. Tutti i vani destinati ad abitazione devono essere dotati di areazione naturale diretta adeguata alla destinazione dell'uso e con superficie finestrata apribile non inferiore 1/8 della superficie del pavimento e trasversale all'unità abitativa.
2. Tutti i vani destinati ad abitazione devono fruire di illuminazione naturale, diretta, adeguata alla destinazione dell'uso, tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.
3. Nel calcolo delle superfici finestrate apribili e delle superfici illuminanti sono esclusi:
 - il portone di ingresso **qual ora sia “cieco” in legno o altro materiale “non trasparente”**;
 - il 50% delle superfici occluse da grigliati, salti di gatto e simili;
 - il 50% delle superfici apribili ubicate sul tetto come lucernari e abbaini.
4. Possono essere privi di aerazione naturale e quindi di superficie finestrata apribile e dimostrare di avere apparecchiature impiantistiche atte a garantirne in ogni caso la corretta ventilazione, nonché privi di illuminazione naturale, solamente i seguenti vani:
 - i bagni;
 - i ripostigli e consimili;
 - i disimpegni, gli antibagni e i corridoi di distribuzione in genere.

Art. 36 ~~Requisiti relativi ad immobili soggetti a~~ per i quali è prevista dagli strumenti urbanistici la categoria di intervento massima t1, t2 e t3 ~~restauro e risanamento conservativo~~

1. In tutti gli edifici soggetti a interventi **t1, t2 e t3 di restauro o risanamento conservativo**, **così come previsti nella disciplina degli interventi ammessi dal P.O.C.**, nel rispetto dei valori storici architettonici, tipologici, distributivi e materici, dove tali valori prevalgano su quelli geometrico-dimensionali prescritti per i nuovi edifici, si concede deroga ai requisiti geometrico dimensionali, di aerazione ed illuminazione naturale nella seguente misura:
 - venga redatta un'adeguata analisi dell'organismo edilizio, che offra soluzioni idonee all'uso proposto e non peggiorative della situazione originaria ed asseveri che è impossibile soddisfare i requisiti prescritti ai nuovi edifici senza nuocere ai valori storici, architettonici e tipologici, distributivi e materici dell'edificio o di sue parti significative, e per i quali l'adeguamento non è compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile;
 - tutti i vani destinati ad abitazione abbiano un'altezza media non minore di m 2,40, purché nessuna parte abbia altezza minore di m 2,10;

- tutti i vani destinati ad abitazione abbiano una superficie finestrata apribile e una superficie di illuminazione naturale non inferiore ad 1/14 della superficie del pavimento.
2. La deroga ai requisiti di abitabilità è dichiarata dal progettista al momento della presentazione dell'atto abilitativo alla realizzazione dell'opera ai sensi del presente articolo del RE.

...omissis...

Art. 53 Misure di risparmio idrico

1. Ogni immobile di nuova costruzione dovrà essere dotato di un idoneo sistema di raccolta dell'acqua piovana (gronde, calate, etc..) e di adeguato impianto di distribuzione per l'uso della stessa per scopi non potabili, quali ad esempio l'irrigazione di giardini.
2. Il sistema di raccolta di cui al precedente comma deve essere in grado di immagazzinare una quantità di acqua pari almeno a quella che si ottiene applicando i dati della seguente tabella alla superficie della copertura dell'immobile:
 - mc. 0,113 ogni mq. di Sc (Superficie coperta) fino a mq. 200.
 - mc. 0,08 per ogni ulteriore mq. di Sc fino a mq. 500.
 - mc. 0,05 per ogni ulteriore mq. di Sc fino a mq. 2000.
 - mc. 0,03 per ogni ulteriore mq. di Sc.
3. Le acque piovane delle coperture eccedenti la capacità di raccolta di cui ai commi precedenti dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici dalle quali derivano, nelle apposite fognature pubbliche.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sarà valutata dall'U.T.C. la necessità e la possibilità di realizzare l'impianto di accumulo dell'acqua meteorica

...omissis...

Art. 59 Installazione di pannelli solari termici e solari fotovoltaici

1. Ai sensi di quanto disposto in materia di decoro e qualità urbana, tutte le soluzioni tecnologiche messe in opera per l'installazione di pannelli solari (sia termici che fotovoltaici) dovranno perseguire il principio generale della massima integrazione con l'architettura, evitando la creazione di superfetazioni ed elementi di degrado estetico.
2. Nelle ristrutturazioni, qualora non sia possibile intervenire in modo complessivo ed integrato, la messa in opera di pannelli solari potrà avvenire anche su elementi

quali pergolati, se ammessi, o altre tipologie di arredo, purché i materiali e le geometrie siano consone.

3. Nel caso di pannelli solari termici, non sono ammessi depositi di accumulo dell'acqua esterni all'edificio.
4. Nelle zone territoriali omogenee di tipo "A" ex DM 1444/1968 ricomprese all'interno del perimetro del Piano del Colore, non sono ammessi pannelli solari posti sulla falda inclinata dei tetti o in facciata.
5. In zona agricola, all'interno dei perimetri ~~delle aree di pertinenza degli edifici rurali e delle case sparse~~ delle Schede di rilievo (S.R.) e dei nuclei rurali (S.R.n) sia nei casi di nuova costruzione che nei casi di recupero dell'esistente, sono ammessi pannelli solari posti sulla falda inclinata dei tetti solo se opportunamente integrati nell'edificio e dotati di misure di mitigazione dell'intervento sotto il profilo estetico e percettivo, da valutarsi in sede di rilascio di atto di assenso ai sensi dell'art.17 del presente Regolamento.
6. Nel caso di posa in opera di pannelli solari a terra, l'installazione non potrà comportare la realizzazione di depositi di accumulo dell'acqua esterni a vista e l'intervento dovrà adottare idonee misure di mitigazione, quali ad esempio siepi e simili.

...omissis...

Art. 72 Ripostigli in aree verdi private

- ~~1.~~ Nelle aree verdi private è ammessa la realizzazione di ~~manufatti privi di rilevanza edilizia con carattere accessorio quali piccoli depositi, casette per attrezzi, legnaie, ricoveri per cani e animali da affezione, caminetti e barbecue, con ingombro massimo di 5 mq. per ciascun resede e altezza massima in gronda di 2 ml. piccoli ripostigli di dimensioni non superiori a mc 8,00, con altezza massima di m 1,80.~~
2. Tali manufatti dovranno essere di tipo precario, principalmente in legno e potranno prevedere una base d'appoggio esclusivamente con pannellature semplicemente appoggiate al suolo, terreno sciolto o autobloccanti su sabbia.
3. La realizzazione di tali manufatti non deve dare luogo ad inconvenienti igienico sanitario e deve avvenire nel rispetto del decoro complessivo dell'area.