



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
(Provincia di Siena)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 17 DEL 16/04/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

L'anno **2026**, addì **16** del mese di **aprile** alle ore **16:00**, nella Sala Consiliare presso la sede del Palazzone di Viale Matteotti, si è riunito il Consiglio Comunale previa convocazione scritta e debitamente notificata come previsto dalle vigenti disposizioni legislative, statutarie e regolamentari. La seduta è ordinaria.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Avv. FABIO TOSCANO.

		Presenti/Assenti
PII PIERO	SINDACO	Presente
RUSSO MARGHERITA	CONSIGLIERE	Presente
BELLI PATRIZIA	CONSIGLIERE	Assente
OTTAVIANI VALENTINA	CONSIGLIERE	Assente
BOLDRINI SAMUELA	CONSIGLIERE	Presente
FERRANDI NICO	CONSIGLIERE	Presente
BILENCI ROBERTO	CONSIGLIERE	Presente
PAVIA VITO	CONSIGLIERE	Presente
GALGANI ALBERTO	CONSIGLIERE	Presente
NENCINI PIETRO	CONSIGLIERE	Presente
PELLICCIA FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
VANNETTI AGNESE	CONSIGLIERE	Presente
PONTICELLI DOMENICO	CONSIGLIERE	Presente
GALARDI ENRICO	CONSIGLIERE	Assente
CAVALIERI FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
BARGI ANGELA	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
CORTAZZO MICHELE	CONSIGLIERE	Presente

Sono altresì presenti il Vice Sindaco SPERANZA MARCO e gli Assessori Comunali: LETTIERI CARLOTTA, PERUZZI VALERIO, SOTTILI MONICA, TOZZI DANIELE.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO
Anno: 2026
Numero: 744

OGGETTO

APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Colle di Val d'Elsa è dotato di un proprio Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 11/05/2021, in attuazione all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, della Delibera della Giunta della Regione Toscana n. 524/2018 e in attuazione dell'art. 106 comma 3 della L.R. 65/2014;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/06/2023 è stata approvata la 1° Variante al Regolamento Edilizio, al fine di ampliare la possibilità dell'installazione dei pannelli solari in copertura anche sugli immobili presenti in area agricola nonché per talune zone incluse, per ragioni di omogeneità, nel perimetro del Piano del Colore ma non di centro storico;

CONSIDERATO che in data 30/07/2025 con deliberazione n° 72 il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Piano Operativo del Comune di Colle di Val d'Elsa divenuto efficace e esecutivo a far data dal 01/11/2025;

CONSIDERATO altresì che:

- la nuova strumentazione urbanistica, disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in relazione alle specifiche caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative e allo stato di conservazione degli edifici stessi, differenziandoli in 6 classi d'intervento;
- le sei classi d'intervento (t1, t2, t3, t4, t5, t6) graduano gli interventi secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene;
- il vigente Regolamento Edilizio non risulta allineato alle suddette classi di intervento in quanto non presenti alla sua data di approvazione.

RITENUTO pertanto procedere all'adeguamento della parte seconda "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" del Regolamento Edilizio alla nuova disciplina urbanistica comunale (PO) e contestualmente procedere ad effettuare ulteriori modifiche utili a garantire il pieno allineamento con le intervenute innovazioni della normativa, nonché il superamento delle criticità emerse nell'applicazione di alcune disposizioni regolamentari, oltreché per la generale semplificazione del testo per una sua più agevole comprensione ed applicazione, nonché infine per la correzione di alcuni errori materiali e refusi;

CONSIDERATO che le modifiche al regolamento Edilizio possono essere suddivisi in tre gruppi:

1. Aggiornamento della disciplina tramite correzione di errori materiali e semplificazione della normativa: Articoli **5, 8, 18**.

2. Modifica della disciplina specifica per la realizzazione di misure di risparmio idrico sul patrimonio edilizio esistente e per i nuovi dimensionamenti per i manufatti privi di rilevanza edilizia, tramite adeguamento alla nuova strumentazione urbanistica del Piano Operativo, introducendo le categorie d'intervento (t1, t2, t3) e le relative schede di Rilievo (S.R.) e dei nuovi Nuclei Rurali (S.R.n): Articoli **17, 53, 59 e 72**.

3. Modifica alla disciplina relativa ai requisiti generali dei vani abitabili, in merito ai locali bagno prescrivendo l'obbligatorietà dell'antibagno solo per accesso diretto dalla zona giorno, all'esclusione dal calcolo delle superfici finestate del portone di ingresso qualora sia "cieco" in legno o altro materiale "non trasparente": Articoli **33, 35, 36**

RITENUTO quindi procedere alla modifica dei pertinenti articoli **5, 8, 17, 18, 33, 35, 36, 53, 59, 72** del Regolamento Edilizio comunale secondo la stesura allegata alla presente;

ACQUISITO il parere favorevole da parte di ASL ai sensi dell'art. 5, co.1 della L.R. 16/2000, in data 10/11/2025, prot. 24178;

VISTA altresì la Relazione Tecnica della Responsabile del Servizio 4, sottoscritta digitalmente ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante;

Visti i seguenti riferimenti normativi:

- LR 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) e i suoi regolamenti di attuazione;
- D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico enti locali);
- DPR 380/2001 (Testo unico edilizia);
- Legge 77/2020;

DATO ATTO che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico- finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO l'art. 49 (Pareri dei responsabili dei servizi) del D. Lgs. 267/2000 e preso atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente atto;

Posto in votazione il presente provvedimento, nelle forme di legge, si ottiene il seguente esito:

- Consiglieri presenti: n. 14;
- voti favorevoli: n. 14;

DELIBERA

Per i motivi di cui alle premesse nonché per quanto altro evincesi dalla relazione redatta in data 27.03.2026 dal Servizio 4 – Gestione del Territorio:

- 1) di approvare la modifica agli articoli **5, 8, 17, 18, 33, 35, 36, 53, 59, 72** del **Regolamento Edilizio** come risulta nel testo allegato al presente provvedimento, per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare mandato al competente Servizio 4 Gestione del Territorio di apportare al testo del Regolamento edilizio tutte le correzioni di errori materiali ed inesattezze meramente formali;
- 3) di stabilire che le disposizioni del nuovo regolamento si applicano ai titoli di tipo asseverato ed alle istanze edilizie depositati successivamente alla sua entrata in vigore (decimo giorno successivo alla pubblicazione all'albo pretorio comunale del presente provvedimento)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa la necessità di provvedere con urgenza, visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, con votazione separata, con esito invariato, con n.14 voti favorevoli,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Il resoconto verbale relativo al presente argomento è riportato integralmente su supporto audiovisivo, depositato agli atti del Consiglio comunale nonché, mediante trascrizione allegata alla presente deliberazione.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Dott.ssa ANGELA BARGI

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. FABIO TOSCANO

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

Variente 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.

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 ____

Servizio Gestione del Territorio

novembre 2025

Art. 1 Finalità e struttura del presente Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina ogni attività edilizia esercitata nell'ambito del territorio comunale, in conformità alla normativa statale e regionale vigente e specificando aspetti complementari alla stessa allo scopo di meglio rispondere alle particolari esigenze dovute al contesto e alle sue peculiarità.
2. Il presente Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E. oppure Regolamento), è 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, e si articola in due parti:
 - Parte prima, “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia”, nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
 - Parte seconda “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale.

PARTE 1.

**PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE
DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA**



Art. 2 Rinvio alla normativa generale nazionale e regionale attinente gli usi e le trasformazioni del territorio e l'attività edilizia

1. Per ciò che concerne le seguenti materie:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della l.r.65/2014, comprensivo del quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato B al presente atto ;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica edilizia unificata;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2) ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3) alle servitù militari;
 - e.4) agli accessi stradali;
 - e.5) alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6) ai siti contaminati;
- f) alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti;

si fa riferimento alla normativa nazionale e alla legislazione regionale vigenti alle quali si rinvia e che operano direttamente e senza necessità di recepimento da parte del presente regolamento.

- ### **2. Tale normativa generale di riferimento è richiamata nell'Allegato C " Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" della DGRT 524/18 pubblicato e reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione.**

Art. 3 Definizioni uniformi

- ### **1. Nel presente Regolamento le definizioni e i parametri urbanistici ed edilizi fanno esplicito riferimento alle definizioni uniformi stabilite dal regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della l.r. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.**

Art. 4 Modulistica unificata

1. La modulistica che l'utente dovrà utilizzare nell'esercizio di richiesta o produzione di titoli edilizi abilitativi è quella unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana o, per fattispecie non ancora codificate, quella elaborata da parte del Comune, entrambe rese disponibili sull'idonea sezione del sito istituzionale.
2. La modulistica integrata dal Comune per fattispecie non ancora unificate in sede regionale, è approvata con determinazione dirigenziale e pubblicata sul sito web istituzionale del Comune nell'apposita sezione. L'ampliamento della tipologia di modelli unificati da parte della Regione Toscana supererà immediatamente e senza necessità di alcun atto di recepimento la modulistica comunale.

PARTE 2.

**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN
MATERIA EDILIZIA**



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.

Art. 6 Contenuti della Parte II del Regolamento Edilizio

1. La presente parte del Regolamento, organizzata secondo la struttura dello schema-tipo allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18, costituisce disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01, con riguardo a:
 - le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
 - i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
 - le prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché le norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, in linea con i relativi indirizzi della pianificazione comunale.
2. La presente parte del Regolamento si avvale di appositi allegati facenti parte dello stesso R.E. allo scopo di specificare in dettaglio le modalità operative da applicarsi in determinati ambiti, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo standard di presentazione delle pratiche edilizie in modalità telematica, delle pratiche edilizie relative alle opere di urbanizzazione, la fornitura di data set, le specifiche riguardanti l'arredo urbano del centro commerciale naturale, progetti di immagine urbana coordinate e simili.

TITOLO I. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I. SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 7 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo sportello Unico per l'Edilizia (d'ora in poi SUE o Sportello Unico), ai sensi dell'art.5 comma 1bis del DPR 380/2001 smi e dell'art.132 della LR 65/2014 smi, provvede alla gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia residenziale e svolge le relative funzioni di controllo.

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..

Art. 9 Nucleo Tecnico di Valutazione (NTV) con funzione di Commissione Edilizia

1. Al fine di garantire i necessari requisiti di parità di trattamento e trasparenza nell'applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è istituito, quale organo tecnico consultivo, il Nucleo Tecnico di Valutazione dei progetti (NTV) con funzioni di Commissione Edilizia di cui all'art.148 della LR 65/2014 smi.
2. Nucleo tecnico di valutazione progetti (NTV) si esprime in merito a:
 - opere soggette a Permesso a costruire, con esclusione delle richieste di rinnovo e proroga;
 - Permessi di costruire in sanatoria, Attestazioni di conformità edilizia in sanatoria;
 - pareri preventivi;
 - progetti unitari;
 - piani urbanistici attuativi;

- programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
 - opere soggette all'acquisizione di atti di assenso di competenza comunale di cui all'art.17 del presente Regolamento;
 - opere pubbliche eseguite dal comune o su proprietà comunale;
3. Il parere del Nucleo non è vincolante ai fini della conclusione dell'iter istruttorio dei progetti e non costituisce presunzione del rilascio del titolo abilitativo.
 4. Il Nucleo tecnico di valutazione progetti è formato dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio o suo delegato che lo presiede e da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale, tra una o più delle seguenti categorie professionali: ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti industriali, periti agrari, agronomi e dottori forestali, geologi e avvocati. I membri esperti restano in carica cinque anni e non possono essere riconfermati.
 5. Le deliberazioni di nomina dei componenti del Nucleo di Valutazione dei Progetti, scelti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia edilizia ed urbanistica.
 6. I commissari incaricati per il periodo in cui svolgono le relative funzioni, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente.
 7. Il Nucleo tecnico di valutazione progetti delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri che verbalizzano anche in modo distinto le motivazioni del proprio parere. In caso di parità prevale il voto del presidente.
 8. Ai componenti del Nucleo di valutazione progetti è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario, il cui importo è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.
 9. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
 10. Il Nucleo Tecnico di Valutazione progetti si riunisce ordinariamente una volta al mese e ogni qual volta il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno.
 11. Ogni seduta è verbalizzata da un segretario, individuato in un impiegato addetto all'ufficio, nominato con provvedimento del Servizio Gestione del Territorio.

Art. 10 Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP)

1. Per effetto dell'art.153 della LR 65/2014 è istituita la Commissione comunale per

il paesaggio (CCP).

2. La commissione di cui al precedente comma si esprime ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico di cui alla parte III del DLgs 42/2004 s.m.i., ovvero dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della LR 65/2014, per accertare e verificare la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio.
3. La commissione di cui al presente articolo è formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale, in possesso dei requisiti prescritti dall'art.153, comma 6 della LR 65/2014, che restano in carica cinque anni.
4. Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui all'art.153 della LR 65/2014 s.m.i., nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.
5. I commissari incaricati per il periodo in cui svolgono le relative funzioni, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente.
6. Ai componenti della Commissione per il paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art. 153 della LR 65/2014.
7. La Commissione Comunale per il Paesaggio delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri che verbalizzano anche in modo distinto le motivazioni del proprio parere.
8. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
9. La Commissione comunale per il paesaggio si riunisce ordinariamente una volta al mese e ogni qual volta il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno.
10. Ogni seduta è verbalizzata da un segretario, individuato in un impiegato addetto all'ufficio, nominato con provvedimento del Servizio Gestione del Territorio.

Art. 11 Commissione interna Opere di Urbanizzazione (Commissione Opere Urbanizzazione)

1. È istituita la Commissione interna Opere di Urbanizzazione (d'ora in poi Commissione Opere Urbanizzazione) con la finalità di esaminare in modo completo e coordinato da parte dei vari servizi comunali i progetti relativi a opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte di soggetti privati.
2. La Commissione Opere Urbanizzazione costituisce un supporto all'attività istruttoria edilizia, persegue l'obiettivo di mettere a sistema le informazioni in possesso delle varie parti tecniche dell'ente, di valutare unitariamente e in modo coordinato l'istanza del privato sotto i suoi vari aspetti e di agire in modo più

tempestivo nell'interesse del privato e del comune.

3. La Commissione Opere Urbanizzazione è composta da:
 - il dirigente responsabile del Servizio Gestione del Territorio o suo delegato;
 - il dirigente responsabile del Servizio Lavori Pubblici o suo delegato;
 - il dirigente responsabile del Servizio Polizia Municipale o suo delegato;
 - il dirigente responsabile del Servizio Ambiente o suo delegato.
4. La Commissione Opere Urbanizzazione si riunisce ordinariamente ogni qual volta il responsabile del procedimento edilizio lo ritenga opportuno.

Art. 12 Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Ai sensi dell'articolo 4 DPR 380/2001 smi e dell'art.132 della LR 65/2014 smi, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi di edilizia produttiva compete allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), il quale provvede a comunicare tempestivamente al SUE quanto in suo possesso di pertinenza dello Sportello.

Capo II. Altre procedure ed adempimenti edilizi

Art. 13 Certificato di destinazione urbanistica

1. Lo Sportello Unico provvede al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica entro il termine di 30 giorni.
2. L'istanza deve essere avanzata utilizzando l'apposita modulistica disponibile sul sito istituzionale del comune e dovrà essere corredata di:
 - indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
 - estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
 - pagamento imposta di bollo oppure dichiarazione di esenzione per i casi previsti dalla legge;
 - ricevuta di versamento dei “diritti di istruttoria” per l'importo dovuto.
3. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

Art. 14 Proroga dei titoli abilitativi

1. Il termine di inizio e di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo e per le fattispecie di cui all'art.15 del DPR 380/2001 smi. A titolo esemplificativo e non esaustivo, non possono essere addotte quali motivazioni valide situazioni di difficoltà economica dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in corso.

2. La richiesta di proroga dovrà essere presentata prima della scadenza del termine, su apposita modulistica, completa di idonea documentazione anche fotografica che attesti la sussistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. L'istanza sarà valutata entro il termine di 30 giorni.

Art. 15 Cambi di intestazione e volture di titoli abilitativi

1. In caso di trasferimento della proprietà, durante la fase di istruttoria del titolo abilitativo, il nuovo proprietario dovrà darne tempestiva comunicazione all'ufficio tecnico tramite apposita modulistica a firma del nuovo intestatario e del tecnico progettista, allegando copia dell'atto di trasferimento. Il titolo in istruttoria verrà rilasciato quindi ai nuovi proprietari.
2. In caso di trasferimento della proprietà dopo la formazione del titolo, prima dell'inizio dei lavori o durante gli stessi, il nuovo proprietario dovrà richiedere voltura del titolo abilitativo, tramite apposita modulistica a firma del nuovo intestatario e allegando copia dell'atto di trasferimento, nonché della ricevuta di pagamento dei previsti diritti istruttori. L'ufficio provvederà al rilascio di apposita voltura entro 30 giorni dalla richiesta.
3. La voltura consiste esclusivamente nella modifica di intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.
4. Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune, non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A., attività edilizia libera, ecc.), dove la voltura opera con la semplice trasmissione al comune di tempestiva comunicazione all'ufficio tecnico su apposita modulistica a firma del nuovo intestatario e del tecnico progettista, dell'avvenuto cambio di intestazione, allegando copia dell'atto di trasferimento.

Art. 16 Pareri preventivi

1. E' ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi consistenti in un parere fornito preliminarmente circa la fattibilità o meno di un intervento edilizio proposto e la sua conformità ai vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore.
2. Il parere preventivo:
 - non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia;
 - non sostituisce gli atti abilitanti l'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli;
 - è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta.
3. La richiesta di parere preventivo può essere avanzata dal proprietario o da chiunque abilitato ad ottenere il successivo titolo edilizio.

4. La domanda di parere preventivo, formulata su apposita modulistica, deve essere predisposta allegando le relazioni ed elaborati grafici ritenuti opportuni e utili ad identificare in modo univoco il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria) e completo di tutti i dati anagrafici del richiedente, compreso il domicilio elettronico.
5. Il rilascio del parere preventivo 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 60 giorni per completare la pratica.

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.

Art. 19 Interventi da eseguirsi con urgenza

1. In caso di immediato pericolo, fatti salvi i casi per i quali sia emessa dall'autorità competente specifica ordinanza, il proprietario o comunque gli aventi titolo, dovranno dare immediata esecuzione agli interventi necessari alla sola eliminazione del pericolo in atto.
2. Di tale attività dovrà essere data immediata comunicazione allo Sportello Unico tramite apposito modulo e presentare nel termine massimo di quindici giorni idonea richiesta di titolo abilitativo.

Art. 20 Comunicazione di manutenzione ordinaria

1. Nei casi di espletamento di attività di manutenzione ordinaria, il proprietario o comunque gli aventi titolo provvedono a darne tempestiva comunicazione allo Sportello Unico provvedendo alla compilazione dell'apposito modulo.

Art. 21 Modalità di espletamento del diritto di accesso agli atti di natura edilizia

1. Presso il SUE è possibile espletare il diritto di accesso agli atti amministrativi di

natura edilizia, nel rispetto di quanto previsto dagli atti normativi e regolamentari anche comunali vigenti.

2. Lo Sportello Unico mette a disposizione in formato digitale e in cartaceo gli atti di registrazione degli atti amministrativi (titoli abilitativi e quant'altro) in proprio possesso.
3. Il personale dello Sportello Unico, qualora si rendesse necessario, fornisce all'utenza il necessario supporto alla ricerca degli estremi degli atti da richiedere, mentre la consultazione degli stessi è lasciata all'esclusiva discrezionalità dei richiedenti.

TITOLO II. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I. Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 22 Modalità di comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare di permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile sul sito istituzionale del comune.

Art. 23 Modalità di comunicazione di fine dei lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA, contestualmente all'attestazione della conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essa. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.
2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.

Art. 24 Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà, a propria cura e spese e previo avviso agli interessati, di applicare sui prospetti degli edifici privati dispositivi di pubblica utilità quali:
 - tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
 - numeri civici;
 - lapidi e fregi decorativi commemorativi di personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - cartelli indicatori stradali e relativi alla sicurezza pubblica;
 - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento;
 - dispositivi indicatori di individuazione della rete di pubblico servizio;
 - tubazioni e terminali reti di pubblico servizio (pubblica illuminazione etc..);
 - quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sul cui edificio sono apposte le fattispecie di cui sopra, non possono né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista e ne hanno l'obbligo della conservazione, del mantenimento e dell'immediato ripristino qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi.
3. Qualora durante l'esecuzione di lavori si renda necessaria la temporanea rimozione dei dispositivi di cui sopra, il proprietario dell'immobile o l'avente titolo

dovrà ripristinarli a propria cura e spesa e darne tempestiva comunicazione allo Sportello Unico, il quale, sentiti i servizi competenti potrà dare specifiche prescrizioni.

Art. 25 Autorizzazione all'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo o il sottosuolo pubblico, l'interessato dovrà fare richiesta di apposita Autorizzazione indirizzata al Servizio Lavori Pubblici.
2. L'Autorizzazione comunale potrà essere rilasciata, fatta salva ogni altra disposizione regolamentare, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le esigenze della viabilità.
3. Il proprietario o comunque l'avente titolo dovrà presentare preventiva richiesta di Autorizzazione su apposita modulistica completa in ogni sua parte e dei necessari allegati.
4. L'istanza sarà rilasciata entro 20 giorni, fatta salva la motivata richiesta di integrazioni entro 10 giorni. Dall'integrazione della pratica, decorreranno nuovamente i termini per il rilascio.

Art. 26 Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

1. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.), oltre alle denunce ai sensi della normativa vigente in materia, ne fa denuncia entro ventiquattro ore anche allo Sportello Unico dell'Edilizia.
2. Se il ritrovamento ha luogo nell'ambito di opere realizzate in forza di un titolo abilitativo, lo stesso si considera sospeso.
3. La scoperta fortuita nell'ambito di un cantiere di opere di interesse archeologico, storico, artistico è condizione per l'eventuale richiesta di proroga di titoli abilitativi.

Capo II. Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 27 Principi organizzativi generali relativi all'esecuzione dei lavori

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o a cose e ad attenuare quanto più è possibile i disagi che terzi potrebbero risentire dall'attività edilizia in corso.
2. L'area di cantiere e lo spazio per le lavorazioni devono essere confinate e inaccessibili a persone non addette ai lavori. Nei cantieri del centro storico

potranno essere prescritte misure specifiche al fine di tutelare l'immagine urbana.

3. L'installazione del cantiere non potrà comportare modifiche alla circolazione stradale pubblica sia carrabile, che pedonale o ciclabile, fatta salva l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti strutture comunali.
4. Il cantiere durante il suo svolgimento deve essere mantenuto libero dall'accumulo di materiali di risulta.
5. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata e del decoro urbano, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e deve essere posta ogni cura per mantenere in corretto stato manutentivo gli approntamenti, le recinzioni, gli accessi, nonché le opere già realizzate ed incompiute. A tale scopo:
 - le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzati per un periodo non superiore a diciotto mesi a partire dal fermo del cantiere;
 - oltre il suddetto termine, l'area di cantiere dovrà essere delimitata da nuove opere di confinamento e di inibizione dell'accesso dagli spazi pubblici, con l'utilizzo di materiali e soluzioni rispettosi dei principi di decoro e di tutela dell'immagine urbana.
6. Qualora durante le operazioni edili i punti luce della rete di pubblica illuminazione restino chiusi dentro un'area di cantiere, il titolare della pratica edilizia, deve comunque garantire, con apposito impianto, l'illuminazione delle aree pubbliche per tutto il periodo di disattivazione dei corpi illuminanti dell'impianto di pubblica illuminazione esistente.

Art. 28 Recinzioni di cantiere

1. Il cantiere, in relazione al tipo di lavori effettuati, deve essere dotato di recinzione avente caratteristiche idonee ad impedire l'accesso anche fortuito agli estranei alle lavorazioni.
2. La configurazione della recinzione di cantiere deve essere identificabile dai non addetti ai lavori in modo immediato ed inequivocabile e avere una configurazione tale da non arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità.
3. Qualora la recinzione di un cantiere oppure un ponteggio interferiscano con luoghi di pubblico transito quali marciapiedi e strade essi dovranno prevedere percorsi protetti per i pedoni, chiaramente segnalati e visibili anche di notte.
4. Fatte salve ulteriori disposizioni tecniche, la recinzione di cantiere deve:
 - avere un'altezza di m.2;
 - essere provvista di protezioni allo scopo di non proiettare sull'esterno il rischio di caduta di materiali (ad esempio mantovane e reti);
 - essere provvista in corrispondenza di spigoli e sbalzi di idonee segnalazioni visibili anche di notte.

Art. 29 Cartello di cantiere

1. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello di materiale resistente alle intemperie, decoroso e ben visibile all'esterno, con l'indicazione:
 - del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e degli estremi dell'atto abilitativo;
 - del nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - del nominativo del progettista;
 - del nominativo del direttore dei lavori;
 - del nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - del nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - del nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - del nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - del nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti;
 - di uno o più recapiti da contattare in caso di emergenza.

Art. 30 Autorizzazione per manomissione di suolo e impianti pubblici per lavori edili

1. Nel caso di interventi edilizi che comportino l'esecuzione di scavi oppure il danneggiamento della pavimentazione in vie e spazi pubblici, l'esecutore o comunque l'avente titolo dovrà presentare preventiva richiesta di Autorizzazione.
2. L'istanza dovrà essere presentata su apposita modulistica completa in ogni sua parte e dei necessari allegati, completa dell'attestazione di pagamento dei diritti di istruttoria dovuti e di garanzia fideiussoria o deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale a garanzia del corretto ripristino dell'area.
3. L'istanza sarà rilasciata entro 20 giorni, fatta salva la motivata richiesta di integrazioni entro 10 giorni. Dall'integrazione della pratica, decorreranno nuovamente i termini per il rilascio.
4. Una volta eseguite le opere è obbligo del titolare dell'Autorizzazione ripristinare lo stato dei luoghi. Una volta constatato la corretta esecuzione dei ripristini il competente servizio comunale provvederà allo svincolo delle garanzie entro 15 giorni.
5. In caso di inadempienza, il Comune tratterrà le garanzie fornite allo scopo di provvedere in proprio e d'ufficio alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

TITOLO III. DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I. Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 31 Requisiti generali degli edifici

1. Nella progettazione e nella realizzazione di nuovi edifici, nonché nella ristrutturazione di edifici esistenti, dovrà essere perseguita la ricerca della migliore qualità disponibile in termini di comfort e di benessere complessivo per gli utilizzatori e di riduzione degli impatti ambientali e dei fabbisogni di energia espressi dall'edificio stesso.
2. Il progetto di ogni edificio residenziale, sia di nuova costruzione che di ristrutturazione, dovrà contenere un elaborato volto a verificarne l'arredabilità.
3. Ogni edificio dovrà essere progettato utilizzando soluzioni che rendano il più semplice ed economico possibile la sua adattabilità a persone disabili o con ridotta mobilità e capacità sensoriale.
4. Ogni edificio deve essere fornito di energia elettrica, acqua potabile, impianto di riscaldamento e impianto di smaltimento dei reflui fognari.
5. Nel caso di progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici residenziali superiori a n.6 unità dovranno essere reperiti spazi condominali atti a migliorare i servizi di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
6. La progettazione degli impianti dovrà essere il più possibile architettonicamente integrata ed evitare l'apposizione di terminali impiantistici esterni direttamente in facciata.

Art. 32 Distanze minime tra edifici e dai confini

1. Fatte salve specifiche indicazioni in materia di distanza fornite dagli strumenti urbanistici, le costruzioni dovranno avvenire in modo che la distanza sia suddivisa in parti uguali rispetto all'interposto confine.
2. Fatto salvo il rispetto della distanza fra costruzioni prevista dalla legge, soluzioni fra i confinanti diverse da quanto stabilito al precedente comma sono ammissibili solo previa sottoscrizione di una convenzione fra le parti da trascrivere e da allegare all'istanza di titolo abilitativo.

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.

Art. 34 Requisiti di altezza dei vani abitabili

1. Tutti i vani destinati ad abitazione devono avere un'altezza media non minore di m 2,70, purché nessuna parte abbia altezza minore di m 2,40.
2. Per i locali coperti a volte e con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano di imposta e quella del piano dell'intradosso.

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 finestate 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.

Art. 37 ~~Edifici di abitazione esistenti privi dei requisiti dimensionali, di altezza, di areazione e di illuminazione dei vani abitabili~~

1. Nel caso di edifici di abitazione esistenti e privi allo stato attuale dei requisiti geometrico dimensionali, nonché di aerazione ed illuminazione naturale di cui agli articoli precedenti, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, che comportino una riconfigurazione degli spazi interni, potranno

continuare a prevedere deroghe a tali parametri stabiliti dal Regolamento, purché:

- non avvenga alcun cambio d'uso;
- gli interventi non siano peggiorativi della situazione in essere.

Art. 38 Scale interne alle abitazioni comuni a più unità abitative

1. I vani scala comuni a più unità abitative devono essere provvisti di illuminazione e di ventilazione naturale con un rapporto minimo non inferiore ad 1/14 fra superficie vetrata apribile e superficie del vano scala.
2. Dalle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione.
3. Nei vani scala comuni a più unità abitative l'apertura verso l'esterno dovrà essere mediata da una bussola di disimpegno di profondità minima m 1,50 e larghezza minima m 1,50, con funzione di accesso protetto.

Art. 39 Soppalchi interni alle abitazioni

1. La realizzazione di soppalchi non può determinare la riduzione di volumi, di superfici e di altezze dei vani rispetto ai minimi dimensionali regolamentari dei locali sui quali esso insiste.
2. I soppalchi sono realizzabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - l'altezza del vano inferiore determinato dal soppalco non sia mai inferiore a m 2,40;
 - la superficie, del soppalco non superi 1/3 della superficie del vano da soppalcare;
 - la cubatura del vano da soppalcare non sia inferiore a mc 90;
 - la superficie del vano da soppalcare non sia inferiore a mq 18;
 - la larghezza del vano da soppalcare non sia inferiore a m 3,00;
 - la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione sia soddisfatta sulla superficie calpestabile totale;
 - nel caso di unica apertura essa dovrà essere ubicata in modo da assicurare l'areazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso.
3. I soppalchi non potranno essere chiusi ad eccezione delle parti di altezza minima m 2,40 al solo scopo di realizzare vani ad uso servizio igienico, ripostigli, disimpegni e consimili.

Art. 40 Locali interrati e seminterrati nelle abitazioni

1. I locali interrati sono inibiti alla abitazione.
2. I locali seminterrati sono inibiti alla abitazione permanente. Essi potranno essere adibiti per abitazione solo diurna purché:

- non siano presenti sistemi di cottura o impianti di riscaldamento che utilizzino fiamme libere;
 - rispettino le caratteristiche dimensionali, geometriche e di areoilluminazione di cui agli articoli precedenti;
 - la profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza;
 - i locali siano efficacemente difesi contro l'umidità con accorgimenti costruttivi e materiali idonei.
3. Gli scannafossi a difesa dei locali interrati e seminterrati dovranno avere larghezza minima 45 cm e massima 80 cm.

Art. 41 Cortili, chiostrine e affaccio di vani abitabili sugli stessi

1. In generale ai fini del presente regolamento, gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati dai muri agli edifici assumono le seguenti definizioni:
 - cortili: gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati dai muri, il cui lato minimo sia maggiore di m 4,50;
 - chiostrine: gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati dai muri, il cui lato minimo sia uguale o inferiore a m 4,50;
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura delle dimensioni dei cortili e delle chiostrine deve essere al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso, ivi compreso l'aggetto di gronda.
3. L'affaccio di vani abitabili su cortili e chiostrine è subordinato alla verifica delle seguenti condizioni:
 - cortili: su tali spazi possono trarre diretta illuminazione e ventilazione vani d'abitazione, purché il rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti soddisfi la condizione per cui, in sede di verifica grafica, una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze;
 - chiostrine: su tali spazi possono trarre diretta illuminazione e ventilazione solo servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli e consimili.
4. La parte inferiore di cortili e chiostrine deve essere facilmente e permanentemente accessibile dall'esterno per la pulizia e godere di un'adeguata ventilazione naturale e tali spazi, se non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 42 Requisiti dimensionali ed igienici generali di vani non residenziali nonché magazzini, depositi ed autorimesse

1. I vani non destinati a residenza, ad eccezione di magazzini, depositi ed autorimesse, fatti salvi norme e regolamenti di settore, devono avere:
 - altezza minima di m 3,00;
 - rapporto di aerazione e illuminazione naturale diretta di 1/8;
 - un servizio igienico con superficie minima di mq. 1,50 e larghezza minima m.1,00 ed altezza minima di m.2,40, dotato almeno di wc e lavabo.
2. I vani destinati magazzini, depositi ed autorimesse, fatti salvi norme e regolamenti di settore, devono avere:
 - altezza minima di m 2,20.

Art. 43 Locali destinati a sale da gioco- VLT e sale di raccolta della scommessa, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito

1. I locali destinati ad attività di sala gioco, videolottery, sale raccolta scommesse e simili dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:
 - essere posti in locali ubicati a distanza di almeno 500 metri dalle scuole, luoghi di culto, ospedali ed altri locali destinati stabilmente all'accoglienza di persone per finalità educative o socio-assistenziali;
 - essere posti in locali ubicati a distanza di almeno 500 metri da altra sala da intrattenimento della medesima tipologia;
2. La distanza è calcolata tenendo conto della circonferenza che ha come centro l'accesso principale dell'esercizio per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Capo II. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 44 Requisiti generali degli spazi pubblici o di uso pubblico

1. La progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico deve avvenire perseguendo le seguenti finalità:
 - integrazione di spazi e percorsi per utenze sia veicolari che pedonali e ciclabili;
 - messa in opera di sistemi di miglioramento della qualità ambientale come alberature, materiali permeabili, illuminazione a basso impatto energetico etc..;
 - scelte di progetto inclusive, ovvero che integrino fra loro in modo non discriminatorio soluzioni progettuali volte a soddisfare anche le esigenze delle utenze che presentano fragilità come difficoltà motorie, limiti sensoriali etc...

Art. 45 Strade, piste ciclabili, marciapiedi

1. La sezione di progetto di nuove strade deve perseguire l'obiettivo di integrare il più possibile percorsi ed attrezzature volti a soddisfare le esigenze di utenze non veicolari, pertanto dovranno essere previsti alternativamente:
 - un marciapiedi per ciascun lato della viabilità, di cui almeno uno dotato di piantumazione di alberi a medio fusto;
 - un marciapiedi alberato e una pista ciclabile.
2. L'opzione fra le due tipologie di sezione stradale dovrà essere valutata di concerto con i competenti servizi comunali, allo scopo di scegliere quella che meglio si inserisce nel contesto urbano di riferimento.
3. Qualora l'orografia dei luoghi comporti il superamento di un dislivello superiore a 6,50 m, il progetto del sistema di rampe necessario al suo superamento in ottemperanza alle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovrà essere valutato di concerto con i competenti servizi comunali, al fine di valutarne la compatibilità con il contesto più generale degli spazi urbani.
4. La piantumazione di specie arboree deve avvenire in spazi adeguati, con specie autoctone a basso tenore manutentivo e contestualmente deve essere previsto un sistema di irrigazione accessibile dal personale addetto alla manutenzione.
5. La pubblica illuminazione dovrà essere realizzata con tecnologie che permettano di abbatterne il più possibile i costi energetici.

Art. 46 Parcheggi pubblici o di uso pubblico

1. Nel caso di costruzione di parcheggi pubblici o di uso pubblico sono prescritte le seguenti caratteristiche:
 - pavimentazione con materiali permeabili o drenanti consoni;
 - piantumazione di specie arboree autoctone a basso tenore manutentivo in spazi di adeguate dimensioni e con relativo sistema di irrigazione;
 - identificazione di almeno un percorso pedonale;
 - installazione di minimo n.2 colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto per i parcheggi con capacità uguale o superiore a 10 posti auto, e comunque di superficie carrabile (escluse le rampe) superiore a 200 mq.

Art. 47 Verde pubblico, aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto

1. Nelle aree verdi pubbliche o di uso pubblico sono prescritte le seguenti caratteristiche:
 - piantumazione di specie arboree autoctone a basso tenore manutentivo in spazi di adeguate dimensioni e con relativo sistema di irrigazione;
 - identificazione di almeno un percorso pedonale fruibile da persone con disabilità motoria e sensoriale;
 - fornitura e posa in opera di arredo urbano di base (cestini e sedute).

2. Nelle zone destinate a verde pubblico attrezzato le stesse dovranno essere inoltre dotate delle seguenti attrezzature da modularsi sulla base al contesto urbano di riferimento:
 - giochi e attrezzature sportive diversificati per fascia d'età di cui almeno uno fruibile da persone con disabilità motoria o sensoriale;
 - almeno una fontanella di acqua potabile;
 - spazi ombreggiati con sedute;
 - una zona recintata per la sgambatura dei cani.
3. La definizione della tipologia di area verde di cui al comma 1 e 2, avverrà di concerto con i competenti uffici comunali, in base ai fabbisogni espressi dal tessuto urbano e temperando esigenze di razionalità gestionale a scala urbana.

Art. 48 Porticati pubblici o di uso pubblico

1. Nel caso di costruzione di porticati pubblici o di uso pubblico sono prescritte le seguenti misure minime:
 - larghezza minima m 3.00 dal filo dell'allineamento stradale;
 - altezza minima m 4.00 dal piano marciapiede, da misurarsi all'imposta nel caso di portici ad archi o volte.

Art. 49 Chioschi e dehors su suolo pubblico

1. Nelle aree pubbliche potranno essere autorizzati chioschi e dehors funzionali alle attività commerciali purché le loro dimensioni e forme non ostacolino la circolazione viaria e siano consoni al contesto.
2. Non è ammissibile la realizzazione di dehors che interrompano la fruizione di marciapiedi pubblici da parte dei pedoni.
3. Fatta salva l'acquisizione di titoli edilizi e nulla osta relativi a vincoli, qualora necessari, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico deve avvenire attraverso la procedura stabilita dal competente servizio finanziario comunale, mentre compito del SUE è la valutazione degli aspetti di natura estetico, edilizi e urbanistici. A tal fine la documentazione da inoltrare attraverso sportello SUAP dovrà essere completa di una planimetria di stato attuale e di progetto, di relazione tecnica e documentazione fotografica. Il parere verrà reso dal SUE entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Capo III. Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 50 Parco fluviale dell'Elsa

1. Il perimetro del Parco fluviale dell'Elsa è definito dagli atti del Comune quale zona naturale di interesse locale (ANPIL). La sua relazione con il tessuto urbano è

stretta e storicamente identitaria per la città di Colle di Val d'Elsa. Per questa ragione, al suo interno le attività dovranno svolgersi tenendo conto delle seguenti prescrizioni di ordine generale:

- le attività antropiche che in esso si svolgono devono minimizzare i propri impatti sul suolo e sulla vegetazione circostante;
- non sono ammessi interventi che comportino l'interruzione della rete di percorsi esistenti, la riduzione della fruizione delle fasce ripariali con recinzioni o qualsiasi manufatto che di fatto ne escluda la fruizione;
- le sistemazioni ambientali dovranno essere volte alla rimozione di elementi di degrado ed incongrui presenti e dovranno essere volte a presidiare il parco conservandone la biodiversità, preservandolo da dinamiche di degrado ed impoverimento.

Art. 51 Orti Urbani

1. Nelle zone destinate ad orti urbani, sia pubblici che privati, devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:
 - coltivazione di specie autoctone o endemiche quali ortaggi, alberi e frutti o fiori;
 - presidiare il territorio conservandone la biodiversità, preservandolo da dinamiche di degrado ed impoverimento;
 - trasmettere la cultura tradizionale e diffusa delle competenze necessarie per coltivare.
2. Gli spazi ad uso ortivo, anche se temporaneamente non coltivati, devono essere tenuti in ordine, puliti da erbacce e residui di coltivazioni, liberi da materiali quali di recupero e simili e da sistemazioni che ne compromettano il decoro e l'igiene.

Capo IV. Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 52 Approvvigionamento idrico potabile e smaltimento dei reflui fognari

1. Ogni unità immobiliare deve essere provvista di acqua potabile con allaccio al pubblico acquedotto e di sistema di smaltimento dei reflui recapitante in pubblica fognatura.
2. Soluzioni di approvvigionamento idrico diverse sono ammesse solo per ragioni motivate e documentate e laddove esso avvenga quindi da fonti diverse dal pubblico acquedotto, dovrà essere assicurata la potabilità dell'acqua mediante congrui impianti di potabilizzazione e trattamento. I requisiti di potabilità dovranno essere verificati, mediante analisi chimiche e microbiologiche a carico degli interessati, almeno semestralmente.
3. Qualora si intervenga su aree sprovviste di rete fognaria, dovrà essere richiesto idoneo nulla osta allo scarico fuori fogna secondo le vigenti disposizioni di legge.

4. Qualora sia modificata la sede e la forma della/ fognatura pubblica, i proprietari degli allacci dovranno provvedere a loro cura e spese all'adeguamento dei propri allacci privati.
5. Non sono ammessi impianti di fitodepurazione all'interno del perimetro urbano.

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

Art. 54 Impianti di trattamento aria

1. Nei casi di installazione d'impianti di trattamento aria quali impianti di aerazione artificiale, aria condizionata e simili, non è ammesso lo scarico dell'impianto stesso a meno di m 4,00 di altezza in zone di pubblico transito.
2. La misura di cui al comma precedente è presa nel punto più basso della zona di immissione.

Art. 55 Camini, canne fumarie e condotti di esalazione

1. Ogni centrale termica, focolare, caminetto, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è necessario abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione costruita con materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parete esterna

dei muri. Nel caso di combustibile solido o liquido detta canna fumaria deve essere prolungata di almeno un metro oltre il punto di uscita dal tetto. In caso di combustibile gassoso per quanto concerne il dimensionamento ed il posizionamento del comignolo/terminale di scarico si applicano le prescrizioni della norma UNI7129 valida al momento della realizzazione.

2. Per gli impianti di tipo elettrico, per i vapori di cucina o di riscaldamento è sufficiente sia presente un'idonea aspirazione di vapori.
3. Negli edifici costituiti da più unità immobiliari dovrà essere posta la massima attenzione al fine di integrare gli apparati impiantistici nell'architettura dell'edificio, evitando superfetazione ed elementi di degrado. A tale proposito gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari;
 - ristrutturazioni di impianti termici centralizzati;
 - ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali;
 - impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato;
4. Le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:
 - singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
 - nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo;
5. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
6. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

7. Limitatamente al centro storico, per i locali adibiti a preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande, nel caso non sia possibile la realizzazione di canne fumarie che sbocchino al di sopra della copertura per diniego di autorizzazione paesaggistica, o in caso di comprovata impossibilità tecnica (opportunamente e dettagliatamente documentata), dovrà essere installato un sistema alternativo per l'evacuazione di fumi e vapori. Il progetto dovrà essere asseverato dal tecnico progettista circa la capacità di abbattimento di odori e fumi, in base alla tipologia degli alimenti trattati, tenendo conto delle attuali linee guida della Regione Toscana (Guida operativa per la prevenzione degli effetti negativi dei vapori e dei fumi negli ambienti di vita), e dovrà essere composto dai seguenti elaborati: relazione dettagliata, rappresentazione grafica di sistemi tecnici e tipologia degli impianti utilizzati anche in base al tipo di locale e all'utilizzo delle aperture in esso presenti.

Art. 56 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Nelle zone urbane i progetti che interessano viabilità, piazze, giardini e in generali spazi ed edifici pubblici, devono prevedere spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti, ovvero "isole ecologiche".
2. Le dimensioni, la tipologia e la collocazione di tali postazioni dedicate alla raccolta differenziata dovranno essere concordate con il competente servizio comunale.

Art. 57 Impianti di illuminazione pubblica

1. Nelle zone urbane gli impianti di illuminazione pubblica, anche eseguiti nell'ambito di altre opere di urbanizzazione, salvo particolari esigenze di arredo urbano da concordare con i competenti uffici comunali, devono attenersi alle seguenti linee guida:
 - a) devono essere realizzati su suolo pubblico ed essere distinti da altri impianti destinati:
 - all'illuminazione di resedi di edifici privati, anche se soggetti al pubblico passaggio;
 - all'alimentazione elettrica di infrastrutture diverse dalla pubblica illuminazione (impianti di sollevamento delle acque, irrigazione, sorveglianza, scale mobili, ecc.).
 - b) devono prevedere:
 - pozzetti di ispezione con chiusini in ghisa anche se posati in aree verdi, in corrispondenza delle diramazioni delle linee e dei punti luce;
 - la separazione e la distribuzione alternata dei carichi elettrici su più linee singolarmente sezionabili e protette;
 - pali di sostegno zincati dritti con fascia bitumata termo restringente al piede, allineati col filo dei fabbricati e comunque protetti da urti accidentali nelle zone soggette a traffico veicolare e di parcheggio;
 - di altezza e disposizione risultante da apposito progetto illuminotecnico

- che tenga conto anche del successivo sviluppo di eventuale vegetazione di arredo urbano;
- apparecchi illuminanti ed esecuzione dei collegamenti elettrici in classe 2 di isolamento;
 - apparecchi illuminanti tipo cut-off conformi alle normative regionali contro l'inquinamento luminoso;
 - apparecchi illuminanti e lampade di tipologia analoga a quelle esistenti nelle zone limitrofe (fatto salvo il caso di interventi che, a seguito di appositi studi, consentano l'utilizzazione di nuove tecnologie finalizzate al risparmio energetico quali proiettori a LED, ecc);
 - sistemi di regolazione e attenuazione del flusso luminoso centralizzati al quadro o sul singolo punto luce.
2. Il progetto per la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione, all'interno delle opere di urbanizzazione, preliminarmente al rilascio/deposito del titolo abilitativo, deve acquisire il parere del servizio competente alla gestione della pubblica illuminazione, sulla base dei seguenti elementi:
- a) relazione descrittiva dell'intervento, modalità di posa dei corrugati e di realizzazione di pozzetti e basamenti ed opere edili, tipologia dei corpi illuminanti e sostegni;
 - b) planimetria in scala adeguata che identifichi le aree pubbliche oggetto dell'intervento, la posizione dei punti luce, il percorso dei corrugati, la posizione di pozzetti di ispezione, dei quadri di manovra, dei punti di fornitura dell'energia elettrica o di collegamento ad impianti di pubblica illuminazione esistenti.
3. Qualora gli interventi edilizi di nuova realizzazione o di ristrutturazione dell'esistente (rifacimenti di coperture, facciate o recinzioni e simili) necessitino della modifica degli impianti di illuminazione pubblica esistenti, tali interventi devono essere preventivamente concordati col gestore dei servizi, il quale definirà quali interventi di tipo edile o elettrico si rendano necessari per la predisposizione delle infrastrutture e con quali modalità possano essere eseguiti direttamente dal titolare della pratica edilizia.
4. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL deve trasmettere allo Sportello:
- a) il progetto esecutivo elettrotecnico;
 - b) il progetto illuminotecnico;
 - c) la certificazione statica dei plinti di sostegno;
 - d) la planimetria esecutiva con elencazione dei materiali caratterizzanti l'impianto se diversi o precedentemente non specificati (marca, modello dei corpi illuminanti e dei componenti di accensione e regolazione del flusso luminoso);
 - e) il nominativo del referente del cantiere per la parte relativa alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
 - f) il nominativo dell'impresa a cui sono affidati i lavori elettrici.
5. Al termine dei lavori il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL trasmette

allo Sportello:

- a) dichiarazione di conformità o di rispondenza alla regola d'arte da parte dell'impresa installatrice degli impianti elettrici con i relativi allegati (copia del certificato della CCIAA, relazione da cui sia possibile individuare quantità e tipologia dei materiali impiegati, quadri e componenti, linee elettriche, sostegni, corpi illuminanti, componenti di accensione e illuminazione, lampade, impianto di terra ove necessario)
- b) progetto esecutivo aggiornato (se variato in corso d'opera)
- c) progetto esecutivo elettronico (se variato in corso d'opera)
- d) il progetto illuminotecnico (se variato in corso d'opera)
- e) documentazione relativa alla pratica USL/ISPEL, dove necessaria
- f) estremi contrattuali della fornitura elettrica attiva
- g) la planimetria dell'eseguito in formato .dwg georeferenziata.

Art. 58 Impianti di ricarica dei veicoli elettrici

1. Nella nuova costruzione di edifici residenziali con almeno 10 unità abitative e nella nuova costruzione di edifici non residenziali con superficie utile superiore a mq 500 devono essere previste apposite infrastrutture che consentano la ricarica di veicoli elettrici, nella seguente misura minima:
 - edifici residenziali con almeno 10 unità abitative:
predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali;
 - edifici non residenziali con superficie utile superiore a mq 500:
predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee per permettere la connessione di una vettura per ogni parcheggio coperto o scoperto o per ciascun box per auto presente nell'immobile;
2. Alle medesime disposizioni si deve fare riferimento in caso di ristrutturazioni edilizie di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

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.

Capo V. Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 60 Pubblico decoro ed estetica degli edifici

1. Le facciate degli edifici e tutte le loro componenti costituiscono elemento essenziale per la definizione dell'ambiente urbano e della sua qualità, intesa come patrimonio comune a tutti i cittadini e devono pertanto essere progettate e mantenute in modo appropriato, rispettoso del contesto in cui sorgono e dei suoi valori estetici.
2. L'unitarietà dell'architettura della facciata deve essere salvaguardata prescindendo dalle suddivisioni di proprietà, pertanto la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.
3. Nelle zone territoriali omogenee ex DM 1444/1968 di tipo "A", nonché nelle aree ricomprese nel perimetro del Piano del Colore:
 - la morfologia tradizionale di riferimento, in senso generale, è quella della facciata intonacata con tecniche tradizionali, con cornici e marcapiano reali o dipinti;
 - i progetti di facciata devono recuperare, se presenti, i motivi decorativi dipinti sui prospetti spesso a finzione di elementi architettonici;
 - non è consentita l'installazione di vetrate specchianti;
 - i terminali impiantistici e i dispositivi tecnologici in generale dovranno essere il

più possibile mascherati e mitigati visivamente, allo scopo di non creare elementi di discontinuità visiva;

- devono essere installati idonei dispositivi di dissuasione ed allontanamento dei piccioni di città, scelti fra quelli più consoni alla tipologia di edificio.

Art. 61 Obbligo di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere in buone condizioni di sicurezza, di efficienza, di stabilità e di decoro gli edifici sia nel loro insieme che in ogni loro parte. Essi devono tempestivamente farsi carico nel modo più appropriato al normale mantenimento degli stessi, provvedendone alla manutenzione ordinaria e straordinaria o, qualora necessario, al restauro.
2. In particolare devono essere mantenuti in buono stato i prospetti, siano essi visibili o meno da spazi pubblici, i tetti e i sistemi di allontanamento delle acque meteoriche (canali di gronda, scossaline, pluviali e quant'altro), le recinzioni in genere.
3. I proprietari devono tempestivamente rimuovere qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Art. 62 Aggetti degli edifici rispetto al filo stradale

1. Gli aggetti e le sporgenze degli edifici su spazi pubblici devono essere autorizzati dai competenti uffici comunali e possono essere ammessi solo se essi rispondono alle indicazioni geometriche dei commi seguenti e non pregiudicano la sicurezza, il decoro e le qualità ambientali del contesto e degli spazi pubblici occupati.
2. Per ciò che attiene i principali elementi architettonici che possono costituire aggetto o sporgenza, si prescrive quanto segue:
 - cornicioni di coronamento e sporti di gronda:
in generale cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi m 1,00 dal filo dell'allineamento stradale. Misure diverse sono ammissibili esclusivamente in ambito di zona territoriale omogenea ex DM 1444/1968 di tipo "A", nonché nelle aree ricomprese nel perimetro del Piano del Colore, per tipologie storiche come ad esempio gli sporti di gronda "alla fiorentina".
 - infissi di porte e finestre:
nel caso di edifici posti in fregio alla pubblica via, i sistemi di chiusura di finestre aventi davanzale posto a quota inferiore o uguale a m 3,00 e di porte o portoni non devono aprirsi verso l'esterno e dar luogo ad alcun ingombro o risvolto sul filo stradale.
 - zoccoli e basamenti:
Il rivestimento nello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali idonei, non dovrà sporgere oltre cm 5 oltre il filo dell'allineamento stradale.

- elementi decorativi dei prospetti:
gli elementi decorativi dei prospetti ricompresi entro l'altezza di m 3,00 non possono sporgere oltre i cm 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre se collocati ad un'altezza uguale o superiore a m 3,00 possono sporgere fino a cm.20.
- tettoie e pensiline:
questo tipo di manufatti è ammesso esclusivamente qualora la sede stradale sia munita di marciapiede.
L'aggetto massimo ammissibile dal filo stradale per tettoie e pensiline non può superare le dimensioni del marciapiede e comunque non può superare la profondità di m 2,50, devono essere munite di sistema di canalizzazione delle acque piovane e la loro collocazione deve essere tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli toponomastici o quanto altro di interesse pubblico.
- terrazzi, balconi e bow window:
l'aggetto massimo ammissibile dal filo stradale per terrazzi, balconi e bow window è stabilito in misura pari a 1/10 della larghezza stradale fino ad un massimo di m 1,50 e non può superare complessivamente, in ciascun piano, la proporzione di 1/3 della lunghezza del fronte stradale.
- tende:
le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale devono essere poste ad altezza non inferiore a m 2,20 e in configurazione chiusa non possono eccedere i cm 30 di ingombro in aggetto.
- griglie di ventilazione (orizzontali) e di botole di accesso ai locali interrati:
l'aggetto massimo ammissibile dal filo stradale è di 45 cm.

Art. 63 Coperture degli edifici

1. Le morfologia delle coperture degli edifici deve essere consona al contesto e alle caratteristiche storico morfologiche dell'edificio.
2. Nelle aree ricomprese nel perimetro del Piano del Colore:
 - la morfologia tradizionale di riferimento, in senso generale, è quella a falda inclinata, con pendenza non superiore al 40%, dotata di passafuori in legno e manto in coppi e tegole in cotto;
 - non è consentita la realizzazione di manufatti che creino superfici specchianti, quali ad esempio lucernari non schermati o consimili;
 - i terminali impiantistici e i dispositivi tecnologici in generale dovranno essere il più possibile mascherati e mitigati visivamente, allo scopo di non creare elementi di discontinuità visiva.

Art. 64 Impianti tecnologici a servizio degli edifici

1. I progetti di nuovi edifici devono adeguatamente integrare architettonicamente i terminali impiantistici e i locali tecnici che si rendono necessari.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa l'apposizione in facciata di tubazioni, condotti e terminali impiantistici:
 - solo se inseriti in un'azione di complessiva diminuzione e riordino di eventuali elementi di degrado già presenti;
 - purché visivamente mitigati allo scopo di non creare elementi di discontinuità visiva e di disordine in facciata, preferendo in ogni caso porzioni di facciata non visibili dalla pubblica via.

Art. 65 Apposizioni di insegne, mostre, inferriate, vetrine

1. L'apposizione di insegne, anche luminose, inferriate, cartelli di ditte ed esercizi di commercio, arti, mestieri, professioni ed industrie, anche provvisori, all'esterno degli edifici, deve essere effettuata nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - collocarsi in modo da non alterare, degradandola, la percezione dell'edificio;
 - collocarsi in genere all'interno delle aperture di porte e finestre e comunque in aderenza alla facciata dell'edificio cui trovasi l'attività pubblicizzata;
 - l'aggetto massimo ammesso per questo tipo di manufatti è 10 cm dal filo della parete;
 - sono vietate insegne a bandiera di qualsiasi tipo e dimensione e insegne da collocare sopra la copertura dei fabbricati;
2. Salvo l'esistenza di progetti coordinati di immagine urbana, le targhe di arti, mestieri e professioni, dovranno avere una dimensione massima di cm 30x20. Possono essere ammesse misure superiori solo in casi particolari e per comprovate esigenze.

Art. 66 Illuminazione privata a servizio dei negozi

1. L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del centro storico, salvo quanto previsto dalle norme di sicurezza e comunque l'installazione dovrà essere autorizzata.
2. Nel caso di impianti tecnologici (monitor, schermi per diffusione di immagini e informazioni, etc..) e/o illuminotecnici interni all'esercizio commerciale o direzionale posizionati sulle vetrine, che potrebbero interferire con l'illuminazione dello spazio pubblico, dovranno essere presentate soluzioni progettuali da concordare con i competenti uffici.

Art. 67 Recinzioni prospicienti la pubblica via

1. Le aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private in zona urbana, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm 60 e sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa di altezza massima m 1,50 e sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna

dall'esterno. I materiali e le forme di tali manufatti dovranno essere compatibili con il contesto, di forme semplici e tali da armonizzarsi con i tratti di recinzione limitrofa esistenti.

Art. 68 Stemmi, iscrizioni e opere d'arte

1. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte dovrà essere preventivamente denunciata allo Sportello Unico dell'Edilizia, che trasmetterà istanza alla competente Soprintendenza.
2. All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal competente Servizio e previo parere dell'Amministrazione.

Capo VI. Elementi costruttivi

Art. 69 Adattamento di edifici a soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche

1. Nel caso di interventi di adattamento di edifici esistenti, fermo restando la necessità di trovare soluzioni che siano consone all'architettura dell'edificio oggetto di intervento e al suo contesto, dovranno essere privilegiate soluzioni collettive, che permettano l'adattamento dell'edificio in modo complessivo.
2. Nel caso di realizzazione di nuovi vani ascensore esterni in deroga agli indici urbanistici di zona, l'intervento dovrà essere condotto con criteri minimali e previo assenso del SUE.

Art. 70 Intercapedini e griglie di aerazione

1. La realizzazione di griglie di ventilazione (orizzontali) e di botole di accesso ai locali interrati da realizzarsi sotto percorsi pedonali è ammessa purché la chiusura di tali vani avvenga con mezzi atti a non creare ostacolo alla normale percorrenza dei pedoni e degli utenti con disabilità motoria e/o sensoriale.
2. I vani sottostanti non potranno essere fonte di degrado o accumulo di sporcizia e di emissioni moleste o dannose per i pedoni.

Art. 71 Aree scoperte private

1. La suddivisione di spazi e proprietà private in zona urbana potrà essere realizzata con muretto dell'altezza massima di cm 60 e sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa, di altezza massima m 1,50 e sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno. I materiali e le forme di tali manufatti dovranno essere compatibili con il contesto, di forme semplici e tali da armonizzarsi con i tratti di recinzione limitrofa esistenti.

2. Le suddette altezze saranno misurate dal piano di campagna e nel caso di dislivello tra due proprietà confinanti, esse saranno misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.
3. Nelle chiostrine non può essere realizzata alcuna separazione apparente anche se risultante da convenzione legale.
4. Le aree scoperte private dovranno essere tenute in modo decoroso, libere da ogni deposito di materiale, correttamente drenate dalle acque meteoriche, preferibilmente tenute a verde con funzione di mitigazione sia estetica che microclimatica.

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, cassette 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.

TITOLO IV. VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 73 Vigilanza sull'attività edilizia

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dal comune ai sensi di legge.

Art. 74 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Per le infrazioni al presente Regolamento, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100.00 ad un massimo di € 1000.00.
2. L'utilizzo di fabbricati o locali, difforme da quanto previsto dai titoli abilitativi, in assenza di opere edilizie ed in contrasto con la vigente disciplina urbanistico edilizia, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1500,00.
3. Al presente articolo si applica la legge 689/1981.
4. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti, il dirigente del Servizio 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, fatta salva l'eventuale applicazione dei provvedimenti contingibili e urgenti. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine, entro il termine stabilito nel provvedimento comporta l'applicazione dell'ulteriore sanzione pecuniaria di cui al comma 2 per ogni ulteriore mese o frazione di mese abusivo.

TITOLO V. NORME TRANSITORIE

Art. 75 Efficacia e aggiornamento delle disposizioni

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento i previgenti Regolamenti Edilizi continuano ad avere validità per le opere eseguite nel periodo della loro vigenza.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano alle varianti in corso d'opera ai titoli edilizi conseguiti prima della sua entrata in vigore.

TITOLO VI. ALLEGATI

ALLEGATO 01- DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE- Specifiche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Modalità di versamento del contributo

ALLEGATO 02- CONTENUTO DEGLI ELABORATO TECNICI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE EDILIZIE- Elenco dei contenuti minimi degli elaborati tecnici necessari alla presentazione delle pratiche edilizie

ALLEGATO 03- ELABORATI DI PROGETTO IN FORMATO DIGITALE- Specifiche tecniche per la presentazione

ALLEGATO 04- FORNITURA DI DATI URBANISTICI IN FORMATO DIGITALE- Specifiche tecniche per la presentazione di progetti di opere di urbanizzazione e piani urbanistici attuativi o convenzionati



Comune di Colle di Val d'Elsa

ALLEGATO 01

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Specifiche per la determinazione degli oneri di
urbanizzazione e del costo di costruzione

Modalità di versamento del contributo

Servizio Gestione del Territorio

Aggiornamento aprile 2021

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Il contributo di costruzione ai sensi della vigente disciplina nazionale e regionale (artt. 16 del DPR 380/2001 e 183 della LR 65/2014) è costituito e quindi quantificato, in relazione alle seguenti due voci:
 - Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria);
 - Costo di costruzione.
2. La definizione di tali voci discende dall'applicazione del disposto Parte I Titolo II Capo III, Sezione II del DPR 380/2001 e dal Titolo VII Capo I della LR 65/2014, come di seguito precisato.
3. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, indipendentemente dal tipo di titolo edilizio o di procedimento da attivare e con le precisazioni di cui all'art.184 della LR 65/2014, per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi che determinino incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - aumento delle superfici utili degli edifici;
 - mutamento della destinazione d'uso;
 - aumento del numero delle unità immobiliari.
4. Il costo di costruzione è dovuto, ai sensi della legge, esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, con esclusione degli interventi da eseguirsi su immobili con destinazione artigianale ed industriale.

Art. 2 Riduzione ed esonero dal Contributo di costruzione

1. I casi di gratuità totale e parziale degli interventi sono disciplinati dalla Legge (art. 17 del DPR 380/2001, artt. 186 e 188 della LR 65/2014).

Art. 3 Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione si ottiene moltiplicando la tariffa tabellare unitaria, determinata in base alla tipologia di intervento e alla destinazione d'uso, per la relativa unità di misura, ovvero:
 - Nel caso di edifici a destinazione d'uso Residenziale (civile abitazione), Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo: l'unità di misura di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione sarà il Volume edificabile (VE) come definito dal DPGR 39/R/2018 regolamento di cui all'art.216 della LR 65/2014;
 - Nel caso di edifici a destinazione d'uso Artigianale/Industriale/Commerciale all'ingrosso: l'unità di misura di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione sarà la Superficie edificabile (SE) come definita del DPGR 39/R/2018.
2. Nel caso di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, la quantificazione dell'aumento di carico urbanistico sul quale determinare gli oneri di

urbanizzazione e quindi la stima del Volume edificabile (VE) o della Superficie edificabile (SE) su cui applicare i valori tabellari sarà condotta tenendo conto dei seguenti criteri:

a. Interventi con solo aumento delle Superficie edificabile (SE) ma senza aumento di Volume edificabile (VE)

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione di Superficie edificabile (SE) in aumento, da convertire in termini di percentuale sul Volume edificabile (VE) dell'edificio.

A titolo esemplificativo:

Esempio n. 1

<i>SE attuale</i>	<i>SE di progetto</i>
90 mq.	120 mq.

$$\frac{(120 - 90)}{120} = \frac{30}{120} = 25\%$$

In tal caso gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sul 25% del Volume edificabile (VE) dell'immobile oggetto di intervento

b. Interventi con solo aumento delle unità immobiliari

Il volume o la superficie da prendere in considerazione è quello determinato dividendo il Volume edificabile (VE), ovvero la Superficie edificabile (SE) nei casi appropriati, dell'edificio per il numero delle unità immobiliari che si vengono a creare.

A titolo esemplificativo:

Esempio n. 1

<i>Stato attuale</i>	<i>Stato di progetto</i>
1 U.I. = mq. 120 (mc. 360)	1 U.I. di mq. 40 (mc. 120)
	1 U.I. di mq. 50 (mc. 150)
	1 U.I. di mq. 30 (mc. 90)

Gli oneri di urbanizzazione vengono così calcolati:

*Totale mc. di intervento 360
Numero delle U.I. che si vengono a creare 3*

mc. 360 : 3 u.i. = mc. 120 (volume medio di ogni unità immobiliare)

Costituendosi 2 nuove unità immobiliari gli oneri si calcolano sul loro volume corrispondente in questo caso a 240 mc.

Esempio n. 2

<i>Stato attuale</i>	<i>Stato di progetto</i>
----------------------	--------------------------

1 U.I. = mq. 1000

1 U.I. = mq. 300

1 U.I. = mq. 600

1 U.I. = mq. 100

Gli oneri di urbanizzazione vengono così calcolati:

Mq. 1000 : 3 U.I. = mq. 333,3 (superficie utile media di ogni unità immobiliare).

La superficie a cui vengono applicati gli oneri di urbanizzazione è pari alla superficie parametrizzata delle due nuove unità immobiliari che in questo caso corrisponde a mq. 666,66.

c. Interventi con solo cambio di destinazione d'uso

Si applica la differenza tra urbanizzazione primaria e secondaria desunta dalle tabelle parametriche corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso in vigore al momento della intervenuta variazione e riferite ad interventi di restauro e ristrutturazione edilizia tenendo conto dell'eventuale diversità dell'unità di misura.

A titolo esemplificativo:

Esempio 1- Cambio di destinazione d'uso da commerciale a civile abitazione

Attuale Commerciale
Oneri Urb. Prim. Urb. Sec.

Progetto Civile abitazione
Oneri Urb. Prim. Urb. Sec.

€ 3,75

€ 1,89

€ 2,64

€ 8,22

Totale volume oggetto di cambio di destinazione d'uso mc. 300.

Gli oneri vengono così determinati:

Urbanizzazione primaria: Non è corrisposto alcun onere poiché per la destinazione attuale si prevede un valore già superiore a quella di progetto.

Urbanizzazione secondaria: € 8,22-1,89 = € 6,33 x 300 mc. = €1.899,00

Esempio 2- Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a commerciale

Attuale Civile abitazione
Oneri Urb. Prim. Urb. Sec.

Progetto Commerciale
Oneri Urb. Prim. Urb. Sec.

€ 2,64

€ 8,22

€ 3,75

€ 1,89

Totale volume oggetto di cambio di destinazione d'uso mc. 300.

Gli oneri vengono così determinati:

Urbanizzazione primaria: € 3,75 - 2,72 = € 1,03 x 300 mc. = € 309,00

Urbanizzazione secondaria: Non è corrisposto alcun onere poiché per la destinazione attuale si prevede un valore già superiore a quella di progetto.

Art. 4 Interventi in zona agricola

1. La corresponsione degli oneri connessi agli interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola, nel rispetto della vigente normativa regionale in materia (Titolo IV Capo III Sezione IV della LR 65/2014) può essere sostituita, in caso di pertinenze superiori ad un ettaro, da un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale redatto ai sensi dell'art. 74 della LR 65/2014.
2. In caso di richiesta di Permesso di costruire, il Comune esamina il programma aziendale contestualmente al progetto edilizio e ne valuta la coerenza con eventuali interventi in corso o in programma, sia di iniziativa pubblica che privata; in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il Comune esamina il programma aziendale entro 60 giorni dalla presentazione della SCIA. In funzione delle valutazioni di cui al punto precedente, il Comune può richiedere che gli interventi proposti siano integrati o sostituiti con altri, al fine di assicurarne l'efficacia rispetto alla salvaguardia dell'ambiente.
3. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo tramite apposita relativa perizia di stima redatta da professionista abilitato, risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza.
4. Negli interventi di deruralizzazione, nel caso di pertinenze di estensione inferiore all'ettaro, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione, proporzionati al Volume edificabile (VE) e applicando come tariffa i valori tabellari rubricati alla voce Oneri Verdi e modulati, in base alla tipologia di intervento edilizio, come segue:
 - **Categoria di intervento D1:** deruralizzazione senza opere, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione che mantengano le caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile senza alterazione delle strutture verticali od orizzontali.
 - **Categoria di intervento D2:** interventi di ristrutturazione che comportino un'alterazione dei caratteri architettonici dell'edificio con interventi sulle strutture portanti verticali;
 - **Categoria di intervento D3:** interventi di ristrutturazione che comportino una modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio fino al completo svuotamento dell'involucro edilizio o interventi di demolizione e ricostruzione.

Art. 5 Determinazione del costo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione deve essere calcolato mediante Perizia Sintetica o Analitica del costo delle opere, da scegliere in base alle successive specifiche, moltiplicato per la percentuale riferita alle sottostanti tipologie e con le precisazioni di seguito indicate.

a. costruzioni ad uso residenziale:

i. interventi di nuova edificazione:

si assume come base di calcolo la Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e codificata dall'art.14 del DPGR 39/R/2018 come SCom, pari alla Superficie utile (SU) sommata al 60% della Superficie accessoria (SA), per il costo unitario di costruzione, valore di cui all'art. 185 della LR 65/2014, espressamente indicato in apposita delibera del Consiglio Comunale e tenuto conto delle disposizioni di cui al DM 10/05/1977. A tale importo si applica l'ulteriore percentuale riferita alle sottostanti tipologie:

TABELLA PARAMETRO B2		
	Abitazioni aventi Superficie utile (SU):	
a	Superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	9%
b	Compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori <= mq 55	8%
c	Compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori <= mq 50	8%
d	Compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori <= mq 45	7%
e	Inferiore a mq 95 e accessori <=mq 40	7%
f	Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 02.08.69)	10%

In sintesi:

$$\text{Costo di costruzione} = \text{SCom} \times \text{Costo unitario} \times \% B2$$

ii. interventi di ristrutturazione edilizia:

si assume come base di calcolo la Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e codificata dall'art.14 del DPGR 39/R/2018 come SCom, pari alla Superficie utile (SU) sommata al 60% della Superficie accessoria (SA), per il costo unitario di costruzione, valore di cui all'art. 185 della LR 65/2014, espressamente indicato in apposita delibera del Consiglio Comunale e tenuto conto delle disposizioni di cui al DM 10/05/1977. A tale valore si applicano le percentuali di incidenza di seguito stabilite afferenti agli interventi effettivamente eseguiti e ulteriormente diversificate a seconda della quota di intervento e per tipologia di edificio. Quanto sopra esposto si traduce nella seguente rappresentazione tabellare:

TABELLA PARAMETRO B1							
	Tipo di intervento	Incidenza sul costo complessivo dell'opera	Quota di esecuzione				Quota Parziale
		(a)	(b)				(c)= (a)x(b)
			nessun intervento	oltre lo 0% fino al 30% compreso	dal 30% fino al 70% compreso	dal 70% fino al 100% compreso	
			0%	30%	70%	100%	
a	Scavi e fondazioni	8%					
b	Solai e copertura	17%					
c	Murature portanti	17%					
d	Murature di tamponamento	14%					
e	Intonaci	9%					
f	Pavimenti e rivestimenti	9%					
g	Impianto elettrico	3%					
h	impianto idraulico e fognario	4%					
i	Impianto di riscaldamento	5%					
j	Tinteggiature	2%					
k	Infissi esterni	8%					
l	Infissi interni	4%					
	TOTALE	100%	Percentuale da applicare al costo base				

In sintesi:

$$\text{Costo di costruzione} = S_{\text{Com}} \times \text{Costo unitario} \times \% B2 \times \% B1$$

b. costruzioni ad uso turistico ricettivo, commerciale al dettaglio, direzionale:

il contributo è quantificato applicando alla Perizia di stima Analitica del costo delle opere le seguenti percentuali:

a) Destinazione turistica	2%
b) Destinazione commerciale	6%
c) Destinazione direzionale	10%

La Perizia di stima Analitica del costo delle opere, redatta da tecnico abilitato, deve essere computata con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezziari ufficiali di livello provinciale o regionale e

deve comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera completa e compiuta in ogni sua parte.

Art. 6 Interventi di trasformazione urbanistica che non determinano la realizzazione di volumetrie

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato, depositi merci a cielo aperto, piscine, nonché impianti di distribuzione carburanti, autolavaggi, chioschi commerciali (edicole e simili) in quanto trasformazione urbanistica del territorio che non determina incremento di volumetria, non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione: deve essere corrisposto solamente il contributo sul costo di costruzione, fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita Perizia di stima Analitica a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori.
2. Le volumetrie a corredo degli impianti sopracitati sono invece soggette sia al contributo relativo al costo di costruzione sia contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. Per le attività di cui al presente articolo, il volume delle tettoie verrà computato in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SE moltiplicata per l'altezza virtuale di m 3,50) ai sensi dell'art24 del DPGR 39/R/2018.

Art. 7 Modalità di versamento del contributo

1. Il contributo di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di costruire e corrisposto prima del ritiro del Permesso di costruire stesso.
2. Nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il contributo è calcolato dal progettista e corrisposto al momento della presentazione della stessa. Qualora, a seguito di verifica della SCIA, il contributo risultasse versato in misura non corretta, il Responsabile del procedimento richiede l'eventuale differenza da versarsi entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione.
3. Il contributo concessorio, qualora superi l'importo di € 3.000,00, può essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali, da versarsi secondo le seguenti scadenze

– Permessi a Costruire:

- 1° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: all'atto del ritiro del titolo ovvero entro 30 dalla data di ricevimento della notifica di avvenuto rilascio dell'atto abilitativo;
- 2° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: entro 6 mesi dal rilascio del titolo;
- 3° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: entro 12 mesi dal rilascio del titolo;
- 4° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: entro 18 mesi

dal rilascio del titolo;

– SCIA:

- 1° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: all'atto di presentazione della SCIA;
 - 2° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: entro 6 mesi dalla presentazione della SCIA;
 - 3° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: entro 12 mesi dalla presentazione della SCIA;
 - 4° rata pari al 25% dell'importo totale del contributo: entro 18 mesi dalla presentazione della SCIA;
4. In tutti i casi in cui il titolare si avvalga della rateizzazione, dovrà comunque versare il saldo delle rate in scadenza prima della comunicazione di fine lavori.
 5. Il mancato versamento del contributo concessorio nei termini sopra citati comporta la corresponsione delle sanzioni per ritardato pagamento di cui all'art. 192 della LR 65/2014.
 6. Qualora il titolare intenda avvalersi della rateizzazione degli oneri dovrà garantire l'importo totale delle tre rate successive alla prima, mediante presentazione di una polizza fideiussoria rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni, che contenga specifiche clausole che prevedano tra l'altro:
 - Il pagamento del risarcimento a prima richiesta e rinunciata ogni eccezione;
 - La rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale;
 - La polizza si intende svincolata solo con la liberatoria da parte del comune.
 7. Il pagamento delle sanzioni e delle oblazioni di cui all'art. 209 della LR 65/2014 smi non è rateizzabile e l'importo deve essere corrisposto prima del ritiro del Permesso a costruire a sanatoria o dell'Attestazioni di conformità a sanatoria e all'atto di presentazione della SCIA in sanatoria.
 8. Qualora i lavori relativi ad un Permesso di costruire o SCIA. non risultino ultimati alla data di scadenza dei tre anni, il titolare dovrà presentare istanza per il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori non ultimati o, nel caso di SCIA, nuova comunicazione asseverata. I termini di validità (un anno per l'inizio dei lavori e tre dal loro inizio per la fine) decorrono nuovamente dalla data di rilascio del nuovo permesso di costruire o dalla data di presentazione della nuova SCIA. Tali titoli abilitativi sono soggetti all'adeguamento del contributo concessorio qualora nello stesso periodo siano intervenute variazioni e l'adeguamento verrà calcolato prendendo a riferimento il volume percentualizzato dei lavori da ultimare al quale verranno applicati gli aumenti tariffari intervenuti alla data del rilascio del nuovo atto abilitativo.

Art. 8 Opere da eseguirsi a scomputo

1. Nel caso in cui per la realizzazione di un intervento sia prevista la realizzazione

diretta di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il richiedente il permesso deve presentare apposita istanza corredata dai seguenti elementi:

- progetto a scala definitiva delle opere da realizzare a firma di un tecnico abilitato contenente:
 - individuazione catastale delle opere e piano particellare;
 - elaborati grafici (piante, prospetti, almeno due sezioni e due profili del terreno, particolari);
 - piano quotato sufficientemente esteso all'intorno;
 - mappatura dei sottoservizi esistenti;
 - parere degli enti gestori delle reti (acqua, luce, gas, telefonia/dati);
 - relazione tecnica generale;
 - relazioni tecniche specialistiche di dimensionamento delle reti e quant'altro necessario alla verifica e alla comprensione del progetto.
- computo metrico estimativo dei lavori da eseguire a firma di un tecnico abilitato, elaborato con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezzi ufficiali di livello provinciale o regionale e deve comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera completa e compiuta in ogni sua parte;
- schema di atto unilaterale d'obbligo, come da allegato G alla delibera di Consiglio Comunale n.67/2000;
- foglio condizioni ed oneri, come da allegato H alla delibera di Consiglio Comunale n.67/2000;
- garanzia fideiussoria a favore del Comune e a copertura della regolare esecuzione delle opere; di importo pari alla stima dei lavori maggiorata del 20%; rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni, che contenga specifiche clausole che prevedano tra l'altro:
 - Il pagamento del risarcimento a prima richiesta e rinunciata ogni eccezione;
 - La rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale;
 - La polizza si intende svincolata solo con la liberatoria da parte del comune.

2. La stima dell'importo dei lavori da scomputarsi si forma dalla somma delle seguenti voci:

- importo dei lavori da computo metrico di cui al comma 1, validato dal servizio LLPP, al netto di IVA e imprevisti, abbattuto del 30%;
- importo spese tecniche stimato pari al 10% dell'importo del cme validato;
- importo oneri per la sicurezza stimato pari al 5% dell'importo del cme validato

3. Al fine del rilascio del titolo abilitativo e una volta acquisiti i pareri favorevoli dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle medesime opere.
4. Alla fine dei lavori, prima del collaudo, delle opere dovrà essere fornita mappatura delle opere e dei sottoservizi realizzati in formato digitale come da specifiche allegate al Regolamento Edilizio.



Comune di Colle di Val d'Elsa

ALLEGATO 02

CONTENUTO DEGLI ELABORATO TECNICI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE EDILIZIE

**Elenco dei contenuti minimi degli elaborati tecnici
necessari alla presentazione delle pratiche edilizie**

Specifiche tecniche per la presentazione

Servizio Gestione del Territorio

Aggiornamento aprile 2021

Art. 1 Ambito di utilizzo

5. Le presenti specifiche si riferiscono ai contenuti minimi necessari affinché gli elaborati tecnici allegati ad una richiesta di titolo edilizio in generale ed in particolare in formato cartaceo, siano considerati completi ed istruibili e pertanto formalmente ricevibili.
6. Per le istanze in formato digitale, le presenti indicazioni sono integrate dalle istruzioni contenute nell'apposito Allegato al Regolamento.
7. La successiva elencazione rappresenta un livello minimo essenziale ed è preciso dovere del progettista integrare la pratica edilizia di ogni ulteriore informazione pertinente atta a comprenderne e verificarne al meglio i contenuti, in un'ottica di completezza e di sintesi delle informazioni.

Art. 2 Tipologia di elaborati e convenzioni generali

1. In generale gli **elaborati tecnici** da allegare ad ogni istanza di tipo edilizio si distinguono in:
 - **Elaborati grafici:**
intesi quali tavole tecniche e schemi grafici in generale;
 - **Elaborati relazionali:**
intesi quali relazioni tecniche, fotografiche, di calcolo e simili.
2. Nella presentazione degli elaborati tecnici si adottano le seguenti **convenzioni**:
 - Definizione dell'istanza nei **tre stati**:
Stato attuale (*autorizzato* per le sanatorie)
Stato di progetto (*rilievo* per le sanatorie)
Stato sovrapposto
 - **Convenzione grafica relativa allo stato sovrapposto:**
giallo: demolizioni
rosso: costruzioni

verde: mancanze per rettifica di errore grafico
blu: aggiunte per rettifica di errore grafico
3. **Codifica e nome degli elaborati tecnici:**

costituita da **9 caratteri** alfanumerici, distinti in **tre gruppi**, separati con tratteggio basso (underscore), ad esempio SA_P01_r0, così definiti:

 - a. Il primo, descrittivo di **Stato**, è composto da due caratteri alfabetici in maiuscolo, ad indicare se trattasi di
Stato Attuale (**SA**),
Stato di Progetto (**SP**),
Stato Sovrapposto (**SS**)

precisando che dette rappresentazioni non possono convivere all'interno del medesimo file;

- b. Il secondo, descrittivo del tipo di **Rappresentazione**, è composto da tre caratteri che indicano, con una lettera, maiuscola, il tipo di rappresentazione, utilizzando convenzionalmente

Q	per Inquadramento Planimetrico,
P	per le planimetrie ai vari livelli,
S	per le Sezioni,
V	per Viste/prospetti,
R	per Rendering,
T	per Particolari,
X	per Schemi,
I	per Impianti,
G	per elaborati geologico-idrogeologico

e con due caratteri numerici la numerazione progressiva, da assegnare partendo da "01", per ognuno dei tipi di rappresentazione;

- c. Il terzo, descrittivo dello **stato di Aggiornamento/Revisione**, è composto da due caratteri, di cui il primo è stabilito convenzionalmente nella lettera "r" minuscola ed il secondo è un numero progressivo, a partire da "0" (che indica la prima emissione/versione), da aggiornare ad ogni successiva revisione dell'elaborato (r0, r1, r2,...);

4. Nel caso siano prodotti elaborati integrativi e/o sostitutivi di elaborati già depositati, la trasmissione dovrà essere unicamente per quelli variati con aggiunta del file Distinta/Elenco datato, di cui al punto sopra, senza riallegare gli elaborati originali non oggetto di sostituzione. Coerentemente con quanto spiegato al punto precedente, **il file dovrà avere un numero di codifica diverso riferito al nuovo aggiornamento/revisione** (terza parte del numero di codifica).

Art. 3 Elaborati grafici

1. Le istanze dovranno essere organizzate in modo da ottenere una descrizione accurata e allo stesso tempo sintetica dei contenuti del progetto.
1. Le modalità di redazione degli **elaborati grafici di progetto** dovranno essere conformi ai corretti standard UNI di disegno tecnico. In particolare:
 - **tutti gli elaborati grafici dovranno essere in scala, quotati e dimensionati in modo completo;**
 - la rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio deve essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco, con **idonea attribuzione degli spessori dei pennini in uscita di stampa**, con utilizzo di retinatura/riempimento in colore nero-grigio per murature sezionate;
 - **le ombreggiature dei prospetti non devono impedire la corretta lettura del filo di ferro dell'edificio, né tantomeno intralciare la lettura delle**

quote;

- la rappresentazione deve obbligatoriamente dare **tutte le informazioni utili alla lettura ed alla comprensione del progetto**, comprendendo:
 - la quotatura plano-altimetrica,
 - il dimensionamento degli infissi,
 - la destinazione funzionale, la superficie calpestabile,
 - l'altezza netta;
 - la superficie aero-illuminante
- di ogni locale con formati di quotatura idonei a garantirne la leggibilità;**
- per una migliore leggibilità e per contenere il formato dell'elaborato, **le tabelle di verifica dei parametri/rapporti/etc., non dovranno essere riportate all'interno della tavola di riferimento grafico delle verifiche stesse, ma dovranno essere parte della relazione tecnica, con idoneo richiamo alla tavola grafica dimostrativa;**

Art. 4 Elaborati relazionali

1. Le modalità di redazione degli **elaborati relazionali di progetto** dovranno essere conformi ai corretti standard UNI di disegno tecnico, improntate a completezza e sintesi.
2. In particolare, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti:
 - nel caso in cui siano dovute verifiche di parametri/rapporti/etc, le **tabelle di dettaglio e di riepilogo dovranno contenere idoneo richiamo alla tavola grafica dimostrativa;**
 - la **documentazione fotografica** dovrà essere sempre dotata di una planimetria allegata con segnalati i punti di ripresa dei singoli scatti

Art. 5 Modalità di presentazione dell'istanza

1. **La Codifica degli elaborati e la relativa Distinta sono obbligatori;** non sono ammessi nomi di elaborati diversi diversi (tipo codici fiscali e numerazioni varie e non codificate);
2. Ogni tavola deve contenere, su un unico livello, **al massimo una delle rappresentazioni richieste** (planimetria di un singolo piano, sezioni, prospetti);
3. **Ad ogni consegna dovrà essere prodotta una distinta riepilogativa e datata** degli elaborati consegnati con nome del file codificato ed accanto nome del contenuto dello stesso per esteso.



Comune di Colle di Val d'Elsa

ALLEGATO 03
ELABORATI DI PROGETTO IN FORMATO DIGITALE
Specifiche tecniche per la presentazione

Specifiche tecniche per la presentazione

Servizio Gestione del Territorio

Aggiornamento aprile 2021

Art. 1 Ambito di utilizzo

8. Le presenti specifiche devono essere adottate per la presentazione delle pratiche edilizie in modalità telematica, ovvero via pec o attraverso i portali telematici dedicati, al fine di garantirne una piena lettura e comprensione dei contenuti.
9. Di seguito sono descritte:
 - le caratteristiche di dimensioni e formato dei files;
 - le modalità di organizzazione dei dati in essi contenuti;
 - le modalità di sottoscrizione.

Art. 2 Dimensioni e al formato dei files

5. Si riportano di seguito le dimensioni massime ammissibili per ciascun tipo di elaborato e per pratica edilizia. Il mancato rispetto dei presenti limiti non garantisce la corretta trasmissione degli elaborati e pertanto è causa di irricevibilità:
 - **Dimensione (peso) del singolo file:**
i files dovranno essere **ottimizzati**, e comunque non potranno superare le dimensioni di
1 Mbyte per ogni tavola grafica,
5 Mbyte per ogni documentazione fotografica o relazione tecnica;
 - **Dimensione massima complessiva degli elaborati informatizzati:**
12 Mbyte
compreso relazioni, documentazione fotografica, elaborati allegati ad autorizzazioni o nulla osta che costituiscono presupposto per il titolo edilizio;
 - **Formato file:**
.pdf/a
.dwf (se richiesto) per le verifiche istruttorie del caso per progetti particolarmente complessi.

Art. 3 Organizzazione dei dati contenuti negli elaborati progettuali

2. La codifica dei files e la relativa Distinta sono obbligatori; non sono ammessi nomi di file diversi (tipo codici fiscali e numerazioni varie e non codificate)
 - **Contenuto del singolo file:**
ogni file deve contenere, su un unico livello, al massimo una delle rappresentazioni richieste (planimetria di un singolo piano, sezioni, prospetti);
 - **Il formato di rappresentazione richiesto:**
per buona norma e per agevolare l'apertura e la visualizzazione del file di disegno sullo schermo, dovrà essere in formato UNI A3; Elaborati che

superino i limiti del formato A3 sono ammessi nel caso in cui la rappresentazione d'inquadramento generale dell'area di intervento ecceda tale formato oppure per i disegni relativi a grandi edifici o progetti complessi. In tali particolari fattispecie il formato massimo non dovrà comunque superare l'UNI A0

– **Codifica e nome del file:**

costituita da **9 caratteri** alfanumerici, distinti in **tre gruppi**, separati con tratteggio basso (underscore), ad esempio SA_P01_r0, così definiti:

- Il primo, descrittivo di **Stato**, è composto da due caratteri alfabetici in maiuscolo, ad indicare se trattasi di
Stato Attuale (SA),
Stato di Progetto (SP),
Stato Sovrapposto (SS)
precisando che dette rappresentazioni non possono convivere all'interno del medesimo file;
- Il secondo, descrittivo del tipo di **Rappresentazione**, è composto da tre caratteri che indicano, con una lettera, maiuscola, il tipo di rappresentazione, utilizzando convenzionalmente
Q per Inquadramento Planimetrico,
P per le planimetrie ai vari livelli,
S per le Sezioni,
V per Viste/prospetti,
R per Rendering,
T per Particolari,
X per Schemi,
I per Impianti,
G per elaborati geologico-idrogeologico
e con due caratteri numerici la numerazione progressiva, da assegnare partendo da "01", per ognuno dei tipi di rappresentazione;
- Il terzo, descrittivo dello **stato di Aggiornamento/Revisione**, è composto da due caratteri, di cui il primo è stabilito convenzionalmente nella lettera "r" minuscola ed il secondo è un numero progressivo, a partire da "0" (che indica la **prima emissione/versione**), da aggiornare ad ogni successiva revisione dell'elaborato (r0, r1, r2,...);

– **Distinta/Elenco:**

riepilogativa e datata degli elaborati consegnati con nome del file codificato ed accanto nome del contenuto dello stesso per esteso.

3. Nel caso siano prodotti elaborati integrativi e/o sostitutivi di elaborati già depositati, la trasmissione dovrà essere unicamente per quelli variati con aggiunta del file Distinta/Elenco datato, di cui al punto sopra, senza riallegare gli elaborati originali non oggetto di sostituzione. Coerentemente con quanto spiegato al punto precedente, **il file dovrà avere un numero di codifica diverso riferito al nuovo aggiornamento/revisione** (terza parte del numero di codifica).

4. Le modalità di redazione degli **elaborati grafici di progetto** dovranno essere conformi ai corretti standard UNI di disegno tecnico. In particolare:

- **tutti gli elaborati grafici dovranno essere in scala, quotati e dimensionati:**
il file, in uscita di stampa, dovrà avere il disegno con le dimensioni reali della scala grafica definita e richiesta per i diversi tipi di rappresentazione ai sensi del vigente Regolamento Edilizio;
- la rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio, fornita tramite file, deve essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco, con **idonea attribuzione degli spessori dei pennini in uscita di stampa**, con utilizzo di retinatura/riempimento in colore nero-grigio per murature sezionate. Sono ammesse colorazioni per gli elaborati di stato sovrapposto, nei tradizionali colori (giallo per demolizioni e rosso per costruzioni, verde/blu per gli errori di rappresentazione), e i casi in cui l'utilizzo del colore sia finalizzato ad una migliore comprensione di tematismi/areali.
- la rappresentazione, eseguita secondo le corrette regole del disegno tecnico, deve obbligatoriamente dare **tutte le informazioni utili alla lettura ed alla comprensione del progetto**, comprendendo:
la quotatura plano-altimetrica, il dimensionamento degli infissi, la destinazione funzionale, la superficie calpestabile, l'altezza netta e le superficie aero-illuminante di ogni locale con formati di quotatura idonei (dimensione del carattere di testo decifrabile) a garantirne la leggibilità al video ed in scala di visualizzazione reale;
- per una migliore leggibilità a video, e per contenere il formato dell'elaborato, **le tabelle di verifica dei parametri/rapporti/etc., non dovranno essere riportate all'interno della tavola di riferimento grafico delle verifiche stesse, ma dovranno essere parte della relazione tecnica, con idoneo richiamo alla tavola grafica dimostrativa;**

5. Le modalità di redazione degli **elaborati relazionali di progetto** dovranno essere conformi ai corretti standard UNI di disegno tecnico. In particolare:

- per una migliore leggibilità a video, nel caso in cui siano dovute verifiche di parametri/rapporti/etc, **le tabelle di dettaglio e di riepilogo dovranno contenere idoneo richiamo alla tavola grafica dimostrativa.**

6. Particolari casistiche di dettaglio non trattate nei precedenti punti, possono essere oggetto di apposita trattazione, in linea con i principi e le finalità delle presenti specifiche, esplicitando motivazioni e scelte nella relazione tecnica.

Art. 4 Casi particolari

1. Esclusivamente per ragioni certificabili e **previo assenso degli uffici**, nel caso in cui la dimensione dei file ecceda i limiti definiti ai precedenti punti per cui non si possa operare, anche tramite scomposizione della rappresentazione alla scala

1:100, con le modalità sopra descritte, si potrà procedere tramite deposito degli elaborati tecnici su supporto informatico DVD/CD ed inoltro della sola modulistica via PEC corredata da certificazione a cura del progettista con apposita dichiarazione che dia conto della specifica circostanza e dei motivi la necessità di procedere al deposito in tale modalità.

Art. 5 Sottoscrizione degli elaborati progettuali e procura speciale.

1. Affinché gli elaborati progettuali in forma digitale siano validi ai fini della formazione del titolo edilizio e dei controlli dovuti, devono essere provvisti di valida firma digitale.
2. La scansione di firma autografa o del timbro professionale applicata su file non costituisce una valida sottoscrizione.
3. Nel caso di presentazione dell'istanza da parte di un committente **provvisto** di firma digitale, egli provvederà alla firma degli elaborati stessi nelle parti di competenza in concomitanza al tecnico.
4. Nel caso di presentazione dell'istanza da parte di un committente **privo** di firma digitale e/o di domicilio pec, egli può conferire al professionista apposita **procura da allegare alla pratica** per uno dei seguenti casi:
 - apposizione della firma digitale;
 - inoltro della pratica tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista;
 - apposizione della firma digitale e inoltro della pratica tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista.



Comune di Colle di Val d'Elsa

ALLEGATO 04

FORNITURA DI DATI URBANISTICI IN FORMATO DIGITALE
Specifiche tecniche per la presentazione di progetti di
opere di urbanizzazione e piani urbanistici attuativi o
convenzionati

Specifiche tecniche per la presentazione

Servizio Gestione del Territorio

Aggiornamento aprile 2021

Art. 1 Ambito di utilizzo

1. Le presenti specifiche devono essere adottate per la presentazione di dati relativi a progetti che necessitano per loro natura essere integrati nel Sistema Informativo Territoriale del Comune di Colle di Val d'Elsa, quali piani urbanistici di rango attuativo o progetti unitari convenzionati ad essi assimilabili, opere di urbanizzazione eseguite dai privati.
2. La fornitura del dato dovrà avvenire **a fine lavori o a fine iter di approvazione**, **previa richiesta da parte dei competenti uffici comunali**.
3. Di seguito sono descritte:
 - le caratteristiche di dimensioni e formato dei files;
 - le modalità di organizzazione dei dati in essi contenuti;
 - il livello di qualità e definizione necessari.

Art. 2 Formato dei files, sistema di riferimento, organizzazione generale dei layers

1. I dati relativi ai progetti di cui al precedente articolo devono essere caratterizzati da un'organizzazione chiara dei contenuti, da correttezza della qualità del dato (senza layers promiscui, poligoni non chiusi, sovrapposizioni incongrue di linee etc...) e devono essere sempre georeferenziati.
2. Ogni file deve contenere i dati su livelli separati e organizzati in modo logico e facilmente intellegibile, in modo da ridurre al minimo lo sforzo necessario alla loro integrazione e rielaborazione e la possibilità di errore che potrebbe derivare da tale operazione.
3. Si riportano di seguito le specifiche di base da rispettare:
 - Formato file:
 - .shp shape file
 - .dxf (se richiesto);
 - Sistema di riferimento:
 - coordinateMonte Mario????? Regione
 - Layer:
 - l'organizzazione, chiara e intellegibile, deve rispettare questi criteri:
 - il nome di ogni layer non può eccedere gli 8 caratteri;
 - i contenuti devono essere organizzati in modo che ogni layer contenga una sola tipologia di oggetti (ad es.: layer degli edifici, layer delle strade, layer delle aree verdi, layer delle curve di livello, layer dei punti fiduciali, ecc.). Dovrà quindi esistere un layer per ogni posizione di legenda;

- i nomi dei layer e il contenuto cui si riferiscono devono essere descritti in un file metadati.
- Fornitura del dato:
 - ogni progetto deve essere fornito nei tre stati (attuale, di progetto, sovrapposto);
 - ogni stato deve esser fornito su un file separato;
 - ai file grafici deve essere allegato un file chiamato metadati contenente le informazioni di cui all'articolo successivo;
 - nel caso di strumenti urbanistici attuativi o ad essi assimilati dovranno essere fornite le NTA in formato editabile (.doc e simili).

Art. 3 File Metadati

1. Il file Metadati è un file di testo contenente le istruzioni utili a rendere intellegibile il file shape o dxf cui si riferisce.
2. Contiene le seguenti informazioni:
 - titolo del progetto
 - pratica edilizia/titolo autorizzatorio di riferimento
 - progettista
 - ubicazione
 - descrizione sintetica
 - elenco dei layer

Art. 4 Criteri metodologici generali di rappresentazione

1. Ciascun oggetto deve essere rilevato come entità grafica autonoma, individuato da un'unica primitiva geometrica. Ad esempio un edificio viene rappresentato con un poligono corrispondente alla sua sezione a livello del terreno; la strada adiacente all'edificio viene rappresentata dal poligono che racchiude l'area di circolazione. Il lato in comune tra i due oggetti è quindi presente due volte in quanto appartenente a due entità distinte. Ciò consente ad esempio di togliere un oggetto dalla cartografia senza conseguenze sugli oggetti confinanti, essendo tutti gli oggetti auto consistenti.
2. Il principio di cui al comma precedente non vale solo per oggetti appartenenti ad uno stesso layer, ma anche per oggetti appartenenti a layer diversi.
3. Al fine di definire le corrette relazioni topologiche tra gli oggetti rappresentati, è necessario imporre precisi vincoli di congruenza cartografica, che garantiscano l'adiacenza degli oggetti confinanti. Ciò significa che i segmenti duplicati, in

quanto appartenenti ad oggetti adiacenti, devono essere perfettamente sovrapposti, cioè avere le stesse coordinate cartografiche.

4. Nelle rappresentazioni cartografiche o tematiche descrittive di superfici il progettista deve verificare la perfetta chiusura dei poligoni, ciò significa che il punto di inizio della polilinea deve corrispondere al punto di fine. Polilinee aperte o con sovrapposizioni non sono ammesse.

Art. 5 Casi particolari

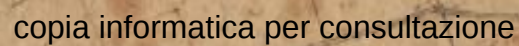
2. Ulteriori specifiche e modalità di fornitura del dato, in relazione a casi di particolare complessità e nell'ottica di una gestione più efficace del SIT comunale potranno essere oggetto di una preventiva autorizzazione da parte del competente.

INDICE

Art. 1	Finalità e struttura del presente Regolamento Edilizio	3
PARTE 1.		
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA		4
Art. 2	Rinvio alla normativa generale nazionale e regionale attinente gli usi e le trasformazioni del territorio e l'attività edilizia	5
Art. 3	Definizioni uniformi	5
Art. 4	Modulistica unificata	6
PARTE 2.		
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA		7
Art. 5	Natura, finalità e ambito di applicazione della Parte Seconda del Regolamento Edilizio	8
Art. 6	Contenuti della Parte II del Regolamento Edilizio	8
TITOLO I. DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI		9
Capo I.	SUE, SUAP e organismi consultivi	9
Art. 7	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	9
Art. 8	Modalità di accettazione delle istanze	9
Art. 9	Nucleo Tecnico di Valutazione (NTV) con funzione di Commissione Edilizia	9
Art. 10	Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP)	10
Art. 11	Commissione interna Opere di Urbanizzazione (Commissione Opere Urbanizzazione)	11
Art. 12	Modalità di coordinamento con il SUAP	12
Capo II.	Altre procedure ed adempimenti edilizi	12
Art. 13	Certificato di destinazione urbanistica	12
Art. 14	Proroga dei titoli abilitativi	12
Art. 15	Cambi di intestazione e vulture di titoli abilitativi	13
Art. 16	Pareri preventivi	13
Art. 17	Atti di Assenso di competenza comunale	14
Art. 18	Nulla Osta per Abbattimento Alberi in zona urbana di competenza comunale	15
Art. 19	Interventi da eseguirsi con urgenza	15
Art. 20	Comunicazione di manutenzione ordinaria	15
Art. 21	Modalità di espletamento del diritto di accesso agli atti di natura edilizia	15
TITOLO II. DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI		17
Capo I.	Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori	17
Art. 22	Modalità di comunicazione di inizio dei lavori	17
Art. 23	Modalità di comunicazione di fine dei lavori	17
Art. 24	Servitù pubbliche	17
Art. 25	Autorizzazione all'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico	18
Art. 26	Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico	18
Capo II.	Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	18

Art. 27	Principi organizzativi generali relativi all'esecuzione dei lavori	18
Art. 28	Recinzioni di cantiere	19
Art. 29	Cartello di cantiere.....	20
Art. 30	Autorizzazione per manomissione di suolo e impianti pubblici per lavori edili	20
TITOLO III. DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI		
		21
Capo I.	Disciplina dell'oggetto edilizio	21
Art. 31	Requisiti generali degli edifici.....	21
Art. 32	Distanze minime tra edifici e dai confini	21
Art. 33	Requisiti dimensionali e generali dei vani abitabili	21
Art. 34	Requisiti di altezza dei vani abitabili.....	22
Art. 35	Requisiti di areazione e di illuminazione dei vani abitabili	22
Art. 36	Requisiti relativi ad immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo.....	23
Art. 37	Edifici di abitazione esistenti privi dei requisiti dimensionali, di altezza, di areazione e di illuminazione dei vani abitabili.....	23
Art. 38	Scale interne alle abitazioni comuni a più unità abitative	24
Art. 39	Soppalchi interni alle abitazioni	24
Art. 40	Locali interrati e seminterrati nelle abitazioni.....	24
Art. 41	Cortili, chiostrine e affaccio di vani abitabili sugli stessi	25
Art. 42	Requisiti dimensionali ed igienici generali di vani non residenziali nonché magazzini, depositi ed autorimesse.....	26
Art. 43	Locali destinati a sale da gioco- VLT e sale di raccolta della scommessa, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito	26
Capo II.	Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	26
Art. 44	Requisiti generali degli spazi pubblici o di uso pubblico.....	26
Art. 45	Strade, piste ciclabili, marciapiedi	26
Art. 46	Parcheggi pubblici o di uso pubblico	27
Art. 47	Verde pubblico, aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto	27
Art. 48	Porticati pubblici o di uso pubblico	28
Art. 49	Chioschi e dehors su suolo pubblico	28
Capo III.	Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	28
Art. 50	Parco fluviale dell'Elsa.....	28
Art. 51	Orti Urbani	Errore. Il segnalibro non è definito.
Capo IV.	Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche	29
Art. 52	Approvvigionamento idrico potabile e smaltimento dei reflui fognari	29
Art. 53	Misure di risparmio idrico	30
Art. 54	Impianti di trattamento aria.....	30
Art. 55	Camini, canne fumarie e condotti di esalazione.....	30
Art. 56	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	32
Art. 57	Impianti di illuminazione pubblica	32
Art. 58	Impianti di ricarica dei veicoli elettrici.....	34
Art. 59	Installazione di pannelli solari termici e solari fotovoltaici.....	34
Capo V.	Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	35
Art. 60	Pubblico decoro ed estetica degli edifici	35
Art. 61	Obbligo di manutenzione.....	36
Art. 62	Aggetti degli edifici rispetto al filo stradale.....	36

Art. 63	Coperture degli edifici.....	37
Art. 64	Impianti tecnologici a servizio degli edifici	37
Art. 65	Apposizioni di insegne, mostre, inferriate, vetrine	38
Art. 66	Illuminazione privata a servizio dei negozi	38
Art. 67	Recinzioni prospicienti la pubblica via.....	38
Art. 68	Stemmi, iscrizioni e opere d'arte.....	39
Capo VI.	Elementi costruttivi	39
Art. 69	Adattamento di edifici a soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche..	39
Art. 70	Intercapedini e griglie di aerazione	39
Art. 71	Aree scoperte private.....	39
Art. 72	Ripostigli in aree verdi private.....	40
TITOLO IV.	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	41
Art. 73	Vigilanza sull'attività edilizia.....	41
Art. 74	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	41
TITOLO V.	NORME TRANSITORIE	41
Art. 75	Efficacia e aggiornamento delle disposizioni.....	41
TITOLO VI.	ALLEGATI	42





Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Variante n° 2 al Regolamento Edilizio Comunale

Il Comune di Colle di Val d'Elsa è dotato di un proprio Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 11/05/2021, in attuazione all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, della Delibera della Giunta della Regione Toscana n. 524/2018 e in attuazione dell'art. 106 comma 3 della L.R. 65/2014.

Nei primi due anni di applicazione del Nuovo Regolamento Edilizio, è emerso il tema della riqualificazione energetica degli edifici diventando argomento molto tangibile e pratico, crescendo in modo esponenziale la percezione di dovere mettere in atto ogni sforzo, anche a livello diffuso, per contribuire al raggiungimento degli obiettivi di abbassamento dei livelli di anidride carbonica nell'aria e combattere ad ogni livello il cambiamento climatico.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/06/2023 è stata approvata la 1° Variante al Regolamento Edilizio, a seguito dell'esigenza di installare i pannelli solari in copertura aprendo la possibilità anche agli immobili presenti in area agricola e schedati poiché di valore storico-insediativo o architettonico, nonché per talune zone incluse per ragioni di omogeneità nel perimetro del Piano del Colore, ma non di centro storico, demandando al giudizio della commissione edilizia attraverso il rilascio di apposito Atto di Assenso comunale come da art. 17 del Regolamento Edilizio comunale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 30/07/2025 veniva approvato il nuovo Piano Operativo Comunale.

La nuova strumentazione urbanistica, disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in relazione alle specifiche caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative e allo stato di conservazione degli edifici stessi, differenziandoli in 6 classi d'intervento.

Le sei classi d'intervento (t1, t2, t3, t4, t5, t6) graduano gli interventi secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene.

A seguito della nuova normativa d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, si rende necessario l'adeguamento della parte seconda "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" del Regolamento Edilizio alla medesima disciplina urbanistica comunale e contestualmente si ritiene opportuno procedere ad ulteriori modifiche utili a garantire il pieno allineamento con le intervenute innovazioni della normativa, nonché il superamento delle criticità emerse nell'applicazione di alcune disposizioni regolamentari, oltreché la generale semplificazione del testo, per una sua più agevole comprensione ed applicazione, nonché la correzione di alcuni errori materiali e refusi ;

Esaminando gli articoli da modificare gli stessi si possono suddivisi in tre gruppi:

- Articoli **5, 8, 18** viene aggiornata la disciplina correggendo errori materiali e semplificazione della normativa.
- Articoli **17, 53, 59 e 72** viene modificata la disciplina con adeguamento alla nuova strumentazione urbanistica del Piano Operativo, introducendo le categorie d'intervento (t1, t2, t3) e le relative schede di Rilievo (S.R.) e dei



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

nuovi Nuclei Rurali (S.R.n), specifica per la realizzazione di misure di risparmio idrico sul patrimonio edilizio esistente e i nuovi dimensionamenti per i manufatti privi di rilevanza edilizia.

- Articoli **33, 35, 36** viene modificata la disciplina per i requisiti generali dei vani abitabili, in merito ai locali bagno prescrivendo l'obbligatorietà dell'antibagno solo per accesso diretto dalla zona giorno, all'esclusione dal calcolo delle superfici finestrate del portone di ingresso qualora sia "cieco" in legno o altro materiale "non trasparente".

La variante che si propone all'approvazione del Consiglio Comunale consiste quindi nella modifica dei seguenti articoli **5, 8, 17, 18, 33, 35, 36, 53, 59, 72**.

Il testo che si sottopone all'approvazione ha acquisito il Parere Favorevole dalla competente Azienda USL Toscana Sud-est in data 10/11/2025 prot. N. 24178, relativamente agli articoli **33, 35, 36, 53 e 72**, in quanto dette modifiche incidono su alcune caratteristiche igienico sanitarie dei luoghi di abitazione e requisiti di sicurezza delle stesse.

Colle di Val d'Elsa, 27/03/2026

Il Responsabile del Servizio 4
Gestione del Territorio
Geom. Manganelli Francesco
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Colle di Val d'Elsa

(Provincia di Siena)

PARERE TECNICO

(Di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 744/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Il Dirigente del Settore SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta della deliberazione in oggetto indicata **in ordine alla regolarità tecnica**.

Colle di Val d'Elsa, 27/03/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

MANGANELLI FRANCESCO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

DELIBERAZIONE DELLA SEDUTA DEL 16/04/2026 N. 17 DEL 16/04/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo ENTE.

Colle di Val d'Elsa, 04/05/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. TOSCANO FABIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20 Comma 1 - bis D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)