



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022



**Comune di Castiglion
Fibocchi**

REGOLAMENTO EDILIZIO 2016

1^a REVISIONE GENNAIO 2019

a cura dell'Ufficio Tecnico

approvato con Delibera di C.C. n. 6 del 06.02.2019

2^a REVISIONE DICEMBRE 2021

a cura dell'Ufficio Tecnico

approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 30.12.2021

Sindaco

DOTT. Salvatore Montanaro

Consigliere delegato

Massimo Bonarini

Ufficio tecnico

ARCH. Silvia Parigi

GEOM. Aldo Mancini

3^a REVISIONE MARZO 2022

a cura dell'Ufficio Tecnico

approvato con Delibera di C.C. n. 10 del 31.03.2022

4^a REVISIONE AGOSTO 2022

a cura dell'Ufficio Tecnico

approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 01.08.2022



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Sommario

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	5
art. 1. Contenuti ed articolazione	5
art. 2. Commissioni Consultive dell' Amministrazione Comunale	6
<i>art. 2.1 - Commissione per il paesaggio.....</i>	<i>6</i>
TITOLO II: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	7
art. 3. Tipologie	7
art. 4. Progetto Unitario convenzionato.....	7
art. 5. Convenzione	8
art. 6. Opere di urbanizzazione.....	8
TITOLO III: TITOLI ABILITATIVI	10
art. 7. Disposizioni generali	10
<i>art. 7.1 - Soggetti legittimati.....</i>	<i>11</i>
art. 8. Permesso di costruire	11
art. 9. Titoli abilitativi soggetti a deposito.....	11
art. 10. Varianti in corso d'opera.....	11
art. 11. Accertamento di conformità	11
art. 12. Autorizzazione paesaggistica	12
art. 13. Autorizzazione vincolo idrogeologico	12
art. 14. Onerosità degli interventi edilizi.....	12
art. 15. Glossario per il calcolo degli oneri	12
<i>art. 15.1 – Edifici unifamiliari.....</i>	<i>13</i>
<i>art. 15.2 – Metodo di conversione del Volume in Superficie Utile lorda.....</i>	<i>13</i>
<i>art. 15.3 – Riduzione degli oneri per interventi di edilizia sostenibile.....</i>	<i>14</i>
TITOLO IV: ALTRI PROCEDIMENTI E DISPOSIZIONI.....	15
art. 16. Parere preventivo.....	15
art. 17. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale	15
art. 18. Procedimenti per l'installazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili.....	15
art. 19. Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze	16
TITOLO V – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....	17
art. 20. Caratteristiche generali degli interventi	17
<i>art. 20.1 - Idoneità di suolo e sottosuolo.....</i>	<i>17</i>
<i>art. 20.2 - Caratteristiche dell'accesso al lotto</i>	<i>17</i>
<i>art. 20.3 - Distanze.....</i>	<i>17</i>
<i>art. 20.4 - Requisiti minimi strutturali e impiantistici</i>	<i>18</i>
<i>art. 20.5 - Collegamento alle reti tecnologiche.....</i>	<i>18</i>
<i>art. 20.6.1 - Dotazioni minime degli spazi a verde e dei posti auto.....</i>	<i>19</i>
<i>art. 20.6.2 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</i>	<i>19</i>
<i>art. 20.6.3 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</i>	<i>19</i>
<i>art. 20.6.4 - Dotazioni di parcheggio pubblico</i>	<i>19</i>
<i>art. 20.7 - Requisiti minimi termici e acustici.....</i>	<i>20</i>
<i>art. 20.8 - Opere di captazione per pozzi privati.....</i>	<i>20</i>
art. 21. Aspetto esteriore degli edifici.....	20



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 21.1 – <i>Impianti tecnologici</i>	21
art. 21.2 – <i>Canne fumarie, prese d'aria, impianti di condizionamento e pompe di calore</i>	21
art. 21.3 – <i>Contatori</i>	21
art. 21.4 – <i>Tende</i>	22
art. 21.5 – <i>Apposizione di indicatori di pubblico interesse</i>	22
art. 21.6 – <i>Abbaini e lucernari</i>	22
art. 21.7 – <i>Installazione di antenne e parabole trasmittenti</i>	23
art. 21.8 – <i>Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili</i>	23
art. 21.9 – <i>Sistemazione esterna dei resedi e degli accessori</i>	23
art. 21.10 – <i>Superficie permeabile ed indice di permeabilità</i>	23
art. 21.11 – <i>Manufatti pertinenziali e arredo da giardino</i>	24
art. 21.12 – <i>Alberature</i>	26
art. 21.13 – <i>Installazione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture</i>	26
art. 22. Elementi complementari e di arredo	27
art. 22.1 - <i>Indicatori di attività</i>	27
art. 22.2 – <i>Insegne</i>	27
art. 22.3 – <i>Targhe e totem</i>	28
art. 22.4 – <i>Bacheche</i>	28
art. 22.5 – <i>Dehors</i>	29
art. 22.6 – <i>Attrezzature pubbliche</i>	29
art. 23. Manutenzione degli edifici	29
art. 24. Gestione del rischio amianto	30
TITOLO VI - NORME IGIENICO – SANITARIE E DI SICUREZZA	31
art. 25. Requisiti specifici dei locali per abitazione	31
art. 25.1 - <i>Caratteristiche dell'alloggio</i>	31
art. 25.2 - <i>Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno</i>	31
art. 25.3 - <i>Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione</i>	32
art. 25.4 - <i>Altezza dei locali ad uso abitativo</i>	33
art. 25.5 - <i>Dimensionamento degli alloggi</i>	33
art. 25.6 - <i>Servizi igienici</i>	34
art. 25.7 - <i>Soppalchi</i>	34
art. 26. Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa	36
art. 26.1 - <i>Caratteristiche dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa</i>	36
art. 26.2 - <i>Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa rispetto al terreno</i>	36
art. 26.3 - <i>Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa</i>	37
art. 26.4 - <i>Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa</i>	37
art. 26.5 - <i>Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa</i>	38
art. 26.6 - <i>Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa</i>	38
TITOLO VII - ESECUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE DEL CANTIERE	39
art. 27. Impianto ed organizzazione dei cantieri	39
art. 27.1 - <i>Comunicazione di inizio dei lavori</i>	39
art. 27.2 – <i>Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico</i>	40
art. 27.3 – <i>Cartellonistica di cantiere e pubblicità</i>	40
art. 27.4 – <i>Conduzione dei lavori</i>	40
art. 27.5 – <i>Incolumità pubblica</i>	42



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 28. Ultimazione dei lavori	43
<i>art. 28.1 - Comunicazione di fine lavori e attestazione di conformità.....</i>	<i>43</i>
<i>art. 28.2 - Deposito eventuale variante finale, tempistica e documentazione obbligatoria</i>	<i>43</i>
<i>art. 28.3 - Toponomastica e numerazione civica.....</i>	<i>43</i>
<i>art. 28.4 - Fascicolo del fabbricato</i>	<i>43</i>
<i>art. 28.5 - Attestazione di Agibilità.....</i>	<i>43</i>
art. 29. Inabitabilità e inagibilità	45
art. 30. Vigilanza.....	45
TITOLO VIII – SANZIONI	47
art. 31. Versamento della sanzione.....	47
<i>art. 31.1 - Termini e modalità di pagamento della sanzione.....</i>	<i>47</i>
<i>art. 31.2 - Rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie</i>	<i>48</i>
TITOLO IX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	49
art. 32. Deroghe.....	49
art. 33. Norme transitorie	49

Allegato I - Disposizioni in materia di barriere architettoniche

Allegato II - Installazione di “capanne” e annessi o manufatti per l’agricoltura amatoriale o “per le piccole produzioni”



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1. Contenuti ed articolazione

Il presente Regolamento edilizio è redatto nel rispetto dei contenuti dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e ss.mm.ii., in coerenza con le vigenti disposizioni legislative e regolamenti regionali, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, vivibilità e decoro degli immobili e degli ambienti urbani, garantendo la tutela dei valori architettonici ed il rispetto delle norme ambientali pertinenti.

Le normative statali e regionali e la disciplina urbanistica, approvate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, implementano ovvero sostituiscono le disposizioni in esso contenute laddove in contrasto.

Le norme del presente Regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

Gli Allegati, in quanto esplicativi delle disposizioni del presente regolamento, possono essere modificati, aggiornati e/o integrati con Deliberazione di Giunta Comunale.

Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere prescrittivo ovvero linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia.

Il Regolamento Edilizio sviluppa, in particolare, i seguenti contenuti:

- composizione, funzione e competenze degli organismi consultivi comunali;
- disposizioni regolamentari sui procedimenti edilizi e sui procedimenti ad essi correlati;
- documentazione di corredo ai progetti e le modalità di presentazioni;
- definizioni edilizie,
- modalità di esecuzione dei lavori;
- caratteristiche prestazionali cui devono rispondere le trasformazioni edilizie;
- norme sul decoro urbano;
- sanzioni per le violazioni delle norme del presente regolamento;
- modalità di redazione degli aggiornamenti, delle modifiche e delle integrazioni al presente regolamento.

Il presente regolamento è costituito dall'articolato e dagli allegati, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del Regolamento stesso.

Le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, nessuna esclusa, sono da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel caso di disposizioni divergenti tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Urbanistico, prevale sempre quest'ultimo anche se approvato anteriormente al primo.

In caso di disposizioni divergenti tra il presente Regolamento Edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.

Allegati al Regolamento Edilizio:

- Allegato I - Disposizioni in materia di barriere architettoniche
- Allegato II - Installazione delle "capanne" ed annessi o manufatti per l'agricoltura amatoriale o "per le piccole produzioni.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 2. Commissioni Consultive dell' Amministrazione Comunale

Al fine di garantire la corretta applicazione della vigente disciplina in materia urbanistica, edilizia e di valorizzazione e tutela del paesaggio, nonché delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, l'Amministrazione comunale ha istituito la "commissione del paesaggio", di cui all'art. 2.1 del presente regolamento Edilizio.

art. 2.1 - Commissione per il paesaggio

La commissione per il paesaggio è istituita per lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 152 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

La commissione è composta da tre membri, nominati con Deliberazione della Giunta comunale.

Le funzioni e le modalità di istituzione della Commissione sono disciplinate ai sensi della vigente normativa¹.

La Commissione, su convocazione del Responsabile del procedimento in materia di Autorizzazione Paesaggistica può essere convocata presso gli Uffici del Comune di Castiglion Fibocchi, ovvero si riunisce, anche in modalità telematica, ogni volta che il Responsabile del Procedimento stesso lo ritenga necessario, ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/90 e s.m.i..

Qualora la Commissione sia convocata in modalità telematica asincrona, il parere di competenza di ciascun membro deve essere espresso nel termine di 10 giorni dalla ricezione della documentazione progettuale. Scaduto il termine si intende formato il parere favorevole.

¹ Art. 152 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO II: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi sono definite nell'ambito del vigente strumento della pianificazione comunale, nonché ai sensi e per effetto della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire con modalità diretta ovvero essere subordinata alla preventiva approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo, come disciplinato dai successivi articoli.

art. 3. Tipologie

I Piani attuativi costituiscono strumenti della pianificazione urbanistica di dettaglio, di iniziativa pubblica e/o privata, in attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico ovvero Piano Operativo.

Sono ricompresi tra gli strumenti della pianificazione urbanistica attuativa, tra gli altri, i:

- Piani particolareggiati;
- Piani di lottizzazione;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- Piani di recupero del patrimonio edilizio;
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa.

Tali strumenti sono disciplinati ai sensi e per effetto della Sezione III "Piani attuativi particolari" della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale possono avere valenza di Piano Attuativo laddove esplicitamente previsto nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale ovvero Piano Operativo.

Sono comunque soggetti a piano attuativo:

- gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica, come definita dalla vigente disciplina regionale;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche laddove questa comporti la perdita della destinazione d'uso agricola.

art. 4. Progetto Unitario convenzionato

Il Progetto unitario convenzionato è disciplinato ai sensi e per effetto della vigente normativa² dell'art. 121 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii., ed è applicabile, laddove espressamente previsto dal Regolamento Urbanistico e/o Piano operativo comunale, nel caso di aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria.

Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. Esso comunque non può essere superiore al termine di validità dello strumento urbanistico comunale vigente.

Tali modalità si applicano anche al "permesso di costruire unico convenzionato" di cui all'art. 98 del Regolamento Urbanistico comunale vigente, laddove ne ricorrano le condizioni.

² Art. 121 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 5. Convenzione

La Convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle quantità minime fissate dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi, inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;
- l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune, ovvero delle aree ricadenti all'interno delle "fasce di ambientazione", come definite nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico.
- il cronoprogramma dei lavori contenente esplicita definizione del termine previsto per l'inizio e la fine dei lavori;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, mediante stipula di polizza fideiussoria bancaria, da validare da parte dell'Ufficio preventivamente alla sottoscrizione;
- le sanzioni a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- la definizione e le modalità di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, laddove previsti;
- l'impegno ad eseguire a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché alle eventuali indagini e operazioni relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico", in dipendenza della quale gli stessi Soggetti proponenti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

La convenzione di cui al presente articolo è richiesta anche nella formazione dei "progetti unitari convenzionati", di cui all'art. 121 del Capo II, Sezione IV della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

art. 6. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite rispettivamente ai sensi e per effetto dell'art. 62, commi n. 4 e 5 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria può essere autorizzata dal Responsabile del Procedimento esclusivamente al di fuori delle Aree di Trasformazione definite ai



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

sensi del vigente Regolamento Urbanistico, su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO III: TITOLI ABILITATIVI

art. 7. Disposizioni generali

Ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, il soggetto cui compete il rilascio dei permessi è il Responsabile del Servizio associato pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale.

Il presente Regolamento stabilisce i casi nei quali il soggetto competente, prima di pronunciarsi sulle richieste di permesso di costruire, deve obbligatoriamente chiedere il parere delle Commissioni Consultive.

L'esecuzione di interventi edilizi è subordinata all'acquisizione e/o al deposito del prescritto titolo abilitativo, secondo la normativa vigente al momento della presentazione.

Le domande di permesso di costruire, nonché il deposito degli altri titoli abilitativi, vengono redatte sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, disponibili sul sito internet istituzionale.

Le domande devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati digitalmente, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente. Contestualmente all'invio informatico degli atti si richiede inoltre una copia cartacea da depositare presso l'ufficio Edilizia.

All'atto del deposito dovranno essere eseguiti i pagamenti relativi ai diritti di segreteria ed oneri, se soggetti, ed assolti gli obblighi dell'imposta di bollo. In assenza di tali presupposti l'ufficio non potrà dar corso agli adempimenti successivi.

Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Responsabile del Servizio, contestualmente, dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati (sia in formato digitale ed 1 copia cartacea).

I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità allo strumento urbanistico vigente, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica, dovranno contenere inoltre gli elaborati previsti dal D.P.G.R. n. 75/R/2013, "Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Abrogazione del regolamento approvato con D.P.G.R.T. 62/R/2005", nei casi e nelle fasi in esso dettagliati.

Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.

Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro il termine assegnato nell'ambito della comunicazione del responsabile del procedimento, si procederà all'archiviazione della pratica, fatto salvo eventuale motivata richiesta di proroga della scadenza del termine da parte del proponente. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini temporali maggiori.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 7.1 - Soggetti legittimati

Il proprietario o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie fatti salvi i diritti dei terzi.

La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi del titolo richiesto.

In luogo del titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o qualunque altro soggetto ne abbia titolo in base a negozio giuridico di diritto privato.

In caso di opere di interesse condominiale è soggetto avente titolo all'abilitazione:

- l'Amministratore sulla base di verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento;
- il singolo condomino tramite idoneo atto dal quale si manifesti il consenso di tutti i condomini alla realizzazione delle opere.

art. 8. Permesso di costruire

Relativamente alle opere e procedure degli interventi soggetti al rilascio del permesso a costruire si rimanda alle disposizioni di legge in vigore al momento della presentazione.

Per il perfezionamento del procedimento di rilascio del permesso a costruire può essere richiesto da parte del proponente il ricorso allo strumento della Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 14 della Legge n. 241/90, e ss.mm.ii.

In tal caso l'Ufficio responsabile del procedimento coordina e presiede i lavori della Conferenza e redige apposito verbale che deve essere sottoscritto da tutti i presenti, approvato con determinazione dirigenziale ed inviato in copia a tutte le Amministrazioni coinvolte.

art. 9. Titoli abilitativi soggetti a deposito

Relativamente alle opere e procedure degli interventi soggetti al solo deposito e/o comunicazione si rimanda alle disposizioni di legge in vigore al momento della presentazione.

art. 10. Varianti in corso d'opera

Alle opere in corso d'esecuzione in forza di permesso di costruire o SCIA è consentito apportare varianti senza preventivo conseguimento del relativo atto abilitante quando ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 143, commi 1 e 2, della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

Per tali varianti, che non comportino la sospensione dei lavori, sussiste comunque l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera, da effettuarsi tramite idonea attestazione di professionista abilitato, entro la data di comunicazione della fine lavori. Analoga disposizione si applica per il versamento di eventuali integrazioni o conguagli agli oneri previsti.

art. 11. Accertamento di conformità

Per tutte le opere edilizie eseguite in assenza oppure in difformità rispetto al titolo abilitativo, la loro regolarizzazione sarà possibile nei casi e con le modalità previste dall'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 12. **Autorizzazione paesaggistica**

Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii., i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, ai termini dell'articolo 142, o in base alla legge, ai termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, prima di attuare qualsiasi intervento edilizio che interessi l'aspetto esteriore del bene devono ottenere la relativa Autorizzazione Paesaggistica o l'attestazione che tali opere ricadano nell'art.149 del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii., e pertanto non sono soggette al rilascio di autorizzazione.

I procedimenti inerenti il rilascio dei preventivi atti di assenso per gli interventi in aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico³ sono delegati sulla base della vigente normativa regionale⁴.

I procedimenti si svolgono secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia⁵, cui questo Regolamento rimanda integralmente.

La documentazione obbligatoria da allegare all'istanza è stabilita, per il procedimento ordinario, dal D.P.C.M. 12/12/2005, per il procedimento semplificato dal D.P.R. 139/2010.

La documentazione minima di cui sopra dovrà essere implementata da idonee elaborazioni finalizzate alla verifica di compatibilità e coerenza con i contenuti del PIT implementazione paesaggistica vigente, nonché con la puntuale verifica dell'assetto vincolistico, effettuata sulla base degli elaborati cartografici costitutivi del suddetto Piano Paesaggistico e ss.mm.ii..

art. 13. **Autorizzazione vincolo idrogeologico**

Ai sensi dell'art. 42, c. 5 della L.R. 39/2000 i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree ricadenti in zone sottoposte a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923, che intendono effettuare opere che comportino trasformazione della destinazione d'uso dei terreni e/o movimento di terra che possa alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque, non connesse alla coltivazione agricola, sono tenuti al preventivo rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 39/2000, e ss.mm.ii.

Il rilascio dell'autorizzazione è disciplinato ai sensi e per effetto dei regolamenti regionali in materia.

art. 14. **Onerosità degli interventi edilizi**

L'esecuzione di opere edilizie, indipendentemente dalla tipologia degli atti che le abilitano, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo quanto disposto dal Titolo VII della L.R. 65/2014, e ss.mm.ii., e della relativa Deliberazione comunale, con esclusione dei casi disciplinati dall'art. 188 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

Ai soli fini dell'applicazione del comma 2, lett. b della sopracitata norma, le caratteristiche dell'"edificio unifamiliare" sono definite ai sensi e per effetto dell'art. 15.1 del presente Regolamento Edilizio.

art. 15. **Glossario per il calcolo degli oneri**

Il presente Regolamento Edilizio recepisce integralmente il glossario e le definizioni dei parametri edilizi di cui agli art. 3 e 4 del vigente Regolamento Urbanistico comunale, elaborate sulla base del Regolamento Regionale n. 64/R/2013.

3 Titolo III del D.Lgs. 42/2004

4 art. 152 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

5 art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.R. 139/2010



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Ai fini del calcolo degli oneri e del costo di costruzione, vengono di seguito fornite talune definizioni:

- edifici unifamiliari
- metodo di conversione del Volume in Superficie Utile lorda.

art. 15.1 – Edifici unifamiliari

Ai fini dell'applicazione del D.P.G.R. n. 39/R/2018 si definisce "edificio unifamiliare" un edificio costituito da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b), della L.R. 65/2014 si considerano, salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

Inoltre sono considerati "unifamiliari" gli edifici che soddisfino tutti i seguenti requisiti:

- siano destinati ad uso residenziale;
- siano privi di parti comuni;
- siano autonomamente utilizzabili, ancorché compresi in schiere o tipologie in linea;
- siano costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale che occupi l'intera costruzione, dalle fondazioni alla copertura, fatti salvi i soli vani accessori e pertinenziali (cantina, garage, ecc.) che possono avere propria e distinta rappresentazione catastale e presentino una S.U.L. non superiore a mq. 120, così come definito nell'art. 90 delle N.T.A. del Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione di C.C. n. 45 del 29/12/2009.

Per quanto riguarda l'onerosità derivante dall'incremento del numero di unità immobiliari, si fa riferimento all'ultimo atto autorizzativo.

art. 15.2 – Metodo di conversione del Volume in Superficie Utile lorda

Il metodo di calcolo per la conversione del Volume in S.U.L è definito come segue sulla base della definizione di "volume virtuale" dell'edificio di cui all'art.24, comma 6 del D.P.G.R. 39/R/2018:

1. Si definisce "volume virtuale" (VV) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

2. Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

- a) la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'intero edificio;
- b) la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento alla singola unità immobiliare.

3. L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al Titolo VII delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (artt. da 38 a 49);
- b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

4. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d'uso prevalente.

5. Ai fini del computo del volume virtuale dell'edificio si assume come altezza di riferimento la minore tra l'altezza virtuale dell'edificio come definita nel comma 3 e l'altezza dell'edificio (HMax) medesimo.

6. Il volume virtuale dell'edificio è utilizzato per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. Il volume virtuale dell'unità immobiliare è parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d'uso ad essi assimilate di cui all'art. 41 delle N.T.A. del R.U. vigente, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all' articolo 184 della L.R. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (VE) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Nel caso di interventi diversi dalla sostituzione edilizia, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica, il calcolo del volume è eseguito in conformità con i disposti dell'art. 23 del Regolamento Regionale 39/R/2018, così definito: il volume edificabile (o edificato) (VE) è la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale

art. 15.3 – Riduzione degli oneri per interventi di edilizia sostenibile

In conformità con quanto previsto nell'ambito dell'art. 220 della Legge Regione Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii., viene stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione del 35% dell'importo previsto per ciascuna categoria d'intervento, in caso di adozione di tecnologie e materiali che assicurino il raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico ed ecocompatibilità delle tecnologie costruttive utilizzate.

Tale incentivo economico si applica esclusivamente in caso di dimostrazione ed attestazione da parte del tecnico di conseguimento del punteggio massimo attribuito dalle Linee Guida regionali per il risparmio energetico per ciascuna "area di valutazione" interessata dall'intervento edilizio.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO IV: ALTRI PROCEDIMENTI E DISPOSIZIONI

art. 16. **Parere preventivo**

L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, al fine della semplificazione del procedimento amministrativo, può presentare istanza di parere preventivo o per esporre quesiti specifici in ordine all'interpretazione delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti ovvero per definire elementi da approfondire in sede di progettazione definitiva, non potendo in nessun modo costituire una valutazione preliminare di un progetto.

In merito al parere preventivo il Responsabile del Procedimento può avvalersi del supporto delle Commissioni consultive comunali.

La richiesta deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere, ovvero da studio di fattibilità o da un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali.

Il parere preventivo non costituisce titolo per l'effettuazione di interventi edilizi, i quali potranno essere realizzati solo con il conseguimento del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa.

Il parere deve essere espresso dall'Amministrazione entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, termine che può essere sospeso solo una volta, nel caso in cui la documentazione depositata non sia sufficiente alla valutazione del quesito.

Ai fini della definizione del parere preventivo ovvero in caso di progetti di particolare complessità, l'avente titolo, anche su proposta motivata del Responsabile del Procedimento, può richiedere la convocazione di una "Conferenza dei Servizi preliminare"6.

art. 17. **Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale**

I contenuti del programma aziendale sono disciplinati dal Regolamento regionale di attuazione per il territorio aperto, di cui all'art. 84 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

Per le disposizioni relative a tale strumento, nonché per la definizione dell'ambito di applicazione dello stesso, si faccia riferimento integralmente alle disposizioni di cui alla Sezione II della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii. ed al Regolamento di attuazione di cui all'art. 84, nonché alle specifiche limitazioni eventualmente contenute nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico ovvero Piano Operativo.

Il Programma aziendale ha valore di Piano Attuativo ai sensi di quanto disposto all'art. 93 del R.U. vigente.

art. 18. **Procedimenti per l'installazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili**

Le procedure autorizzative per richiedere l'installazione di un impianto per l'utilizzo di fonti rinnovabili variano in base alla tipologia ed al dimensionamento dell'impianto.

Le norme di riferimento per le procedure da applicare ai vari interventi, a cui il presente regolamento interamente rimanda, sono il D.Lgs. 115/2008, il D.Lgs. 387/2003, il D.Lgs. 28/2011, e la L.R. 39/2005

6 disciplinata ai sensi e per effetto dell'art. 14 bis della Legge 241/1990, e ss.mm.ii.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

e loro successive modifiche ed integrazioni, nonché gli specifici allegati al PIT implementazione paesaggistica (Allegati 1a ed 1b)

I procedimenti di competenza del Comune sono:

- l'Attività Libera, che è soggetta alla sola comunicazione scritta almeno 20 gg. prima dell'inizio dei lavori;
- la Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.).

art. 19. Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze

Potranno essere iniziate in assenza del prescritto titolo :

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità ed igiene;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al periodo precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione scritta al Comune, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con il deposito del titolo necessario in funzione del tipo di intervento ricorrente ovvero a dar corso agli adempimenti previsti dalle normative vigenti.

Alle disposizioni di sopra può farsi eccezione per le opere eseguite in assenza di titolo in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, qualora queste rivestano carattere d'urgenza e siano dirette a garantire l'incolumità di persone e l'integrità delle cose.

TITOLO V – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

art. 20. Caratteristiche generali degli interventi

Nell'ambito di interventi edilizi che comportino nuova edificazione ovvero interventi sul patrimonio edilizio esistente, eccedenti la manutenzione straordinaria, deve essere garantita la rispondenza ai requisiti tecnici di cui al presente titolo.

La disposizione di cui sopra può essere derogata in caso di oggettiva e comprovata impossibilità, previo mantenimento almeno dei livelli prestazionali esistenti.

art. 20.1 - Idoneità di suolo e sottosuolo

Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni e/o edifici che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, depositi di GPL, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato deve essere caratterizzato ed eventualmente bonificato secondo le norme vigenti in materia.

Nel caso in cui il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda, è necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area secondo gli studi vigenti sull'area.

art. 20.2 - Caratteristiche dell'accesso al lotto

I lotti edificabili, di cui all'art. 3, comma 14 delle N.T.A. del R.U. vigente, di norma devono essere provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate.

Gli accessi carrabili ai singoli lotti, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica, da eseguirsi in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole e le condizioni di sicurezza dei veicoli in ingresso ed in uscita. Le percorrenze e gli accessi pedonali e ciclabili dovranno essere, ove possibile, differenziati e totalmente indipendenti, anche in termini localizzativi, rispetto a quelle veicolari.

Dovranno essere ridotte al minimo necessario le modifiche altimetriche del terreno.

Qualora non sia disponibile spazio per la sosta, il cancello dovrà essere dotato di dispositivo automatico di apertura.

art. 20.3 - Distanze

Si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici.

Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada si misurano sulla sagoma dell'edificio individuata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, tamponate e non, con esclusione delle parti aggettanti aperte, quali aggetti di gronda e balconi che non superino la dimensione di ml. 1,50.

Si definisce "distanza" il segmento minimo, calcolato secondo la modalità sopraesposta, congiungente il fabbricato con l'elemento rispetto al quale deve essere svolta la verifica.

Nel caso di nuovi fabbricati e/o di ampliamenti che prevedano nuova occupazione di suolo è previsto di mantenere una distanza di ml. 5 dai confini di proprietà, dalle strade pubbliche o di uso pubblico e dai limiti esterni degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree Urbane non consolidate.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

È ammesso derogare alle misure di cui al precedente comma in caso di accordo scritto tra le parti. È comunque sempre ammessa l'edificazione in aderenza e/o sul confine, previo accordo tra i proprietari confinanti.

La distanza dalle strade deve essere verificata rispetto al ciglio stradale come definito dal Nuovo Codice della Strada.

È da assicurare, in ogni caso, il rispetto di tutte le ulteriori specifiche prescrizioni stabilite dal vigente Regolamento Urbanistico.

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche per manufatti destinati a funzioni accessorie rispetto all'edificio principale, che non abbiano i requisiti di abitabilità.

art. 20.4 - Requisiti minimi strutturali e impiantistici

Le fondazioni, le strutture in elevazione, l'involucro, gli orizzontamenti, la copertura e gli elementi di ripartizione interna devono assicurare solidità, durevolezza, salubrità, isolamento termico ed acustico.

Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale di impianto di autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore: è fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate.

Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili.

art. 20.5 - Collegamento alle reti tecnologiche

L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi ed al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia.

L'organizzazione dei lotti e la rete dei collettori che raccoglie l'utenza dovranno essere congruenti al fine di ottimizzare la distribuzione minimizzando i percorsi. Ove possibile le reti tecnologiche dovranno sviluppare tracciati paralleli seguendo la medesima percorrenza. Tutte le reti tecnologiche dovranno essere sviluppate di norma su aree pubbliche o destinate a diventare tali a seguito di obblighi convenzionali.

Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati, ovvero insistenti su ambiti caratterizzati da situazioni deficitarie e, in ogni caso, interessanti interventi di nuova edificazione, frazionamento e variazione della destinazione d'uso di superfici superiori a 1.000 mq. di Sul, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori. Per interventi riguardanti superfici inferiori, il parere può essere sostituito da auto certificazione del progettista, che attesti la possibilità di allaccio del nuovo intervento.

Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività. È vietato allacciare alle reti tecnologiche gli annessi rurali destinati alle attività agricole amatoriali.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 20.6.1 - Dotazioni minime degli spazi a verde e dei posti auto

La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità.

Nella progettazione e nella realizzazione delle strade e delle aree a parcheggio private devono essere adottati i seguenti criteri:

- delimitare, attraverso l'uso differenziato di materiali, le aree a parcheggio al fine di evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
- prevedere la messa a dimora di specie autoctone e/o naturalizzate che garantiscano una buona ombreggiatura dei posti auto;
- prevedere la schermatura delle aree a parcheggio tramite la messa a dimora di alberi e piante arbustive autoctone e/o caratteristiche della zona, finalizzate a un inserimento compatibile con i caratteri del contesto urbano e paesaggistico in cui si collocano;
- prevedere percorsi pedonali in sicurezza, debitamente illuminati.

art. 20.6.2 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

Si definiscono “dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale” i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale è definita dall' articolo 41-sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e dall'art. 51 delle N.T.A. del R.U. vigente.

art. 20.6.3 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

Si definiscono “dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione” i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione di cui al Titolo VII del R.U. vigente.

La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

art. 20.6.4 - Dotazioni di parcheggio pubblico

Si definiscono “dotazioni di parcheggio pubblico” i quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, salva diversa disposizione dei medesimi, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati in essi previsti.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

La misura minima delle dotazioni di parcheggio pubblico è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. Ulteriori criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi sono stabiliti all'Art. 51 delle N.T.A. del R.U. vigente.

art. 20.7 - Requisiti minimi termici e acustici

Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti perseguendo criteri di miglioramento degli specifici livelli prestazionali. Per quanto attiene i requisiti acustici e termici dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando possono derivarne interferenze acustiche o termiche indesiderate.

È fatta salva la possibilità di adottare adeguate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normative di settore.

art. 20.8 - Opere di captazione per pozzi privati

Ferma restando la presentazione della documentazione necessaria all'avvio dell'iter autorizzativo, non è consentita l'apertura di nuovi pozzi privati ovvero emungimento di acque entro 200 m dai pozzi comunali esistenti.

Per le aree di nuova edificazione e per gli edifici esistenti è di norma da evitare l'apertura di nuovi punti di captazione e prediligere la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

L'apertura di nuovi pozzi privati è consentita nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- per interventi di nuova edificazione max 1 pozzo per ogni 8 unità abitative, in caso di fabbricati già esistenti dalla data di pubblicazione del presente regolamento non vi sono particolari limitazioni;
- posizionamento del contatore all'uscita del pozzo in caso di più utenze;
- realizzazione a regola d'arte del manufatto;

L'Amministrazione si riserva di emanare apposita regolamentazione in tal senso.

art. 21. Aspetto esteriore degli edifici

Il presente articolo definisce la disciplina per la qualificazione degli elementi costitutivi dell'aspetto esteriore degli edifici, delle sistemazioni esterne e delle relative aree di pertinenza, ivi compreso l'assetto vegetazionale.

Esso trova applicazione per gli interventi di nuova costruzione ovvero eccedenti la manutenzione ordinaria, nel qual caso, è prescritto l'adeguamento per la parte oggetto dell'intervento.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Gli interventi disciplinati dalle norme del presente articolo, devono, in ogni caso, essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Per gli edifici di valore sotto il profilo architettonico e documentale, si faccia riferimento al vigente Regolamento Urbanistico.

art. 21.1 – Impianti tecnologici

Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione, di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, di canne di ventilazione e da fumo, di tubi di scarico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

Le caldaie esterne possono essere installate in rientranze o in collocazioni tali da essere occultate da elementi strutturali.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

In qualsiasi intervento in facciata è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui sopra.

art. 21.2 – Canne fumarie, prese d'aria, impianti di condizionamento e pompe di calore

Per l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore è da privilegiare la collocazione sulle facciate posteriori ovvero in posizione comunque non visibile dagli spazi pubblici, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico. Essi non dovranno determinare incrementi termici significativi all'interno delle abitazioni attigue.

Laddove l'installazione di tali impianti interessi inevitabilmente la facciata principale, dovrà essere predisposto un progetto unitario relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura.

Analoghe disposizioni in termini di localizzazione valgono per canne fumarie e prese d'aria. Sono fatte salve le prescrizioni tecniche impartite dal D.Lgs. 152/2006, e ss.mm.ii. per gli impianti rientranti nel suo campo di applicazione.

Queste ultime dovranno essere realizzate a filo della muratura e dotate di griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

art. 21.3 – Contatori

I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La loro colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

art. 21.4 – Tende

L'installazione di tende in facciata è soggetta al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite, per materiali, colori, dimensioni e forma. In particolare nei condomini tali tende dovranno essere della medesima tipologia e colore.
- l'aggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
- nel caso di aggetto su suolo pubblico o privato di uso pubblico, le tende possono essere installate solo in presenza di marciapiede e poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano dello stesso, misurata nel punto più basso, compreso l'eventuale pendaglio, ed arretrate rispetto al bordo esterno del marciapiede.

art. 21.5 – Apposizione di indicatori di pubblico interesse

Tutti gli accessi di edifici, sia per abitazione che per uso industriale o uffici, devono essere dotati di numero civico secondo le modalità previste dall'Amministrazione Comunale.

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati, gli apparecchi o gli appositi indicatori di pubblico interesse relativi ai servizi pubblici. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli enti od amministrazioni interessati.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

art. 21.6 – Abbaini e lucernari

Abbaini e lucernari devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto architettonico, sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:

- i locali sottotetto siano legittimamente abitati, abitabili o sia possibile renderli abitabili;
- nel caso di sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di lucernari pari al 5% della copertura;
- non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

copertura e dell'edificio. In questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;

- sono da escludersi superfici riflettenti;
- la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,50 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50;
- è consentito un solo abbaino per unità immobiliare. In caso di edifici con più unità immobiliari dovrà essere concordata una soluzione progettuale unitaria. Non sono in ogni caso ammesse persiane;
- siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda.

art. 21.7 – Installazione di antenne e parabole trasmittenti

Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito.

In caso di lavori eccedenti la manutenzione straordinaria, che interessino la totalità dell'edificio, dovrà essere previsto l'accorpamento dei dispositivi trasmittenti.

art. 21.8 – Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto.

È fatto altresì obbligo di installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (cornicioni, mensole, aggetti di gronda).

art. 21.9 – Sistemazione esterna dei resedi e degli accessori

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta ed esteso alle aree scoperte di pertinenza degli edifici, che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni.

Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la riqualificazione delle aree e dei manufatti pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto di sistemazione unitario che tenga conto dei manufatti accessori esistenti e delle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono, di norma, essere preservate.

art. 21.10 – Superficie permeabile ed indice di permeabilità

Si definisce "superficie permeabile" (SP) la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) (così come definite nel D.P.G.R. 39/R/2018) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 sopra possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

art. 21.11 – Manufatti pertinenziali e arredo da giardino

I manufatti a corredo degli spazi esterni sono: box in legno, piccole serre, barbecue e piccoli forni, gazebi, pergolati, vasche e piscine, ecc.

Tale articolo si applica anche agli arredi da giardino.

Detti manufatti non possono occupare una superficie maggiore del 40% di quella del resede e comunque fino ad un massimo di 50 mq. Essi sono computati ai fini del calcolo della superficie permeabile del lotto e debbono essere installati nel rispetto della distanza di 5 metri dai confini ad eccezione degli arredi da giardino e dei manufatti a corredo degli spazi esterni per i quali tale distanza è ridotta a ml. 1,5 salvo diverso accordo tra confinanti.

I manufatti ed accessori di cui al presente articolo, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non costituiscono superficie coperta e volume e la loro installazione o realizzazione è consentita fatto salvo quanto diversamente stabilito dal Regolamento Urbanistico/Piano operativo.

Ripostigli pertinenziali: La costruzione di tali manufatti e le caratteristiche degli stessi sono disciplinate dal Regolamento comunale per l'installazione delle "capanne" ed annessi o manufatti per l'agricoltura amatoriale o "per le piccole produzioni", allegato e facente parte costitutiva del presente documento.

Piccole serre: strutture realizzate in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,00, destinate



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. Dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq. 15, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 200 mq.

Barbecue o piccoli forni: manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e di superficie massima non superiore a 4 mq.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. Non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo.

Cucce per cani, voliere o ricoveri altri animali di piccola taglia

Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubbliche, potranno essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico – sanitarie; utilizzando materiali omogenei in termini di forme e tipologie .

Gazebo: manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale non utilizzati come rimessa attrezzi o mezzi, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo, privi di copertura rigida o durevole, completamente aperta su tutti i lati e avente: altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e altezza minima non superiore a ml. 2,40; superficie coperta non superiore a 25 mq e distanza non inferiore a ml. 1,50 dal confine. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Pergolato: struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali tende ombreggianti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.

Tettoie: tali manufatti sono disciplinati dal vigente strumento urbanistico anche laddove utilizzate per la sosta degli autoveicoli.

Piscine a corredo degli edifici: struttura atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La sua realizzazione, qualora consentita dai vigenti strumenti urbanistici comunali, deve rispettare le ulteriori indicazioni di seguito riportate:

- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
- gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti ovvero realizzati nel rispetto degli specifici parametri stabiliti a livello dello strumento urbanistico comunale vigente;
- tali strutture, laddove stabili e realizzate fuori terra devono essere opportunamente integrate nel contesto e mitigate sotto il profilo visivo. Nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
- il telo di copertura dovrà essere di coloritura sabbia;
- la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml.5.

La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 21.12 – Alberature

Gli interventi che prevedono l'abbattimento di alberature devono essere effettuati ferme restando le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali, laddove necessarie.

In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. Il progetto delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo e le indicazioni delle specie costituisce parte integrante di ogni progetto edilizio.

art. 21.13 – Installazione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture

Ferme restando le disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico vigente all'art. 28, la realizzazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni

- essere aderenti o integrati nei tetti degli edifici;
- devono avere la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda;
- non devono modificare la sagoma degli edifici stessi;
- laddove posti su coperture piane non devono essere visibili dagli spazi pubblici esterni;

Pergolato Fotovoltaico nel resede dei fabbricati: Sono soggetti a comunicazione di inizio lavori (CIL) gli interventi di installazione di pannelli fotovoltaici su pergolato a servizio degli edifici in ogni zona urbanistica ad esclusione della zona (A). La dimensione dell'istallazione è commisurata alla potenza installata in misura massima di 9 mq per ogni kW richiesto. Devono essere rispettati i parametri edilizi su distacchi e distanze ai sensi degli articoli del codice civile n. 873 (distanze nelle costruzioni) e n. 907 (distanze delle costruzioni dalle vedute) che è pari a 3 ml.. La pendenza della falda non può superare il 25% ed i pannelli devono essere installati complanari alla stessa. Rispetto al suolo la quota maggiore della falda non deve essere superiore ai 2,30 m. Il supporto deve essere in legno o ferro ma comunque dimensionato per sostenere i carichi derivanti dai pannelli medesimi (carichi permanenti) e dai carichi variabili (neve e vento). La struttura non può sporgere rispetto al bordo esterno del pannello oltre 10 cm. Il sostegno della struttura dovrà essere realizzato interrato senza ausilio di fondazioni e di delimitazioni laterali verticali. I sostegni verticali devono comunque essere ricoperti da rampicanti e/o da altre piante verdi autoctone atte a schermare l'impatto visivo dell'impianto.

Tra le fila dei pannelli fotovoltaici deve essere mantenuta una distanza minima di cm. 5.

Il pergolato non deve superare il 40% della superficie del resede del fabbricato per un massimo di mq 54.

Nelle zone sottoposte a vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 occorre provvedere alla richiesta preventiva dell'autorizzazione.

Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti scollegati da unità immobiliari.

Alla decorrenza del termine di funzionalità dell'impianto, lo stesso dovrà essere rimosso integralmente (sia l'istallazione che la struttura di supporto)



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 22. Elementi complementari e di arredo

Sono soggetti al rispetto del presente articolo tutti i manufatti aventi le funzioni di:

- segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
- arredare l'eventuale spazio esterno pubblico o privato collegato a dette attività;
- costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
- fornire pubblici servizi ai cittadini.

art. 22.1 - Indicatori di attività

Si intendono indicatori di attività i manufatti diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano (insegne, totem, marchi, targhe, ecc.).

L'installazione degli elementi sopra elencati è assentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio di cui deve garantire la lettura;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada.

Fatte salve diverse specifiche disposizioni riferite a servizi pubblici o di pubblica utilità (ospedali, farmacie, ecc.) dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli indicatori devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali ai quali le attività si riferiscono ovvero accanto al portone sotto forma di targa non luminosa, in caso di attività ubicate ai piani superiori. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in un'apposita e omogenea struttura informativa;
- nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentito sulle coperture dei nuovi edifici, su pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici, sulle mazzette dei negozi, sulle saracinesche, sui balconi, pensiline, tettoie e/o murature in pietra viva, sui paramenti in muratura di mattoni a faccia vista e su elementi di facciata aventi funzione decorativa;
- è obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, per le quali è obbligatoria la conservazione.

art. 22.2 – Insegne

L'apposizione di insegne è soggetta al rispetto dell'articolo precedente e delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di aperture di altezza superiore a ml. 3,00 non è consentita l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura;
- è vietata l'apposizione di più di una insegna per ciascuna apertura;
- ove nella stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere, purché conformi al presente regolamento, e/o prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello;
- le insegne "a cassonetto" ed altri tipi di installazioni pubblicitarie sono consentite soltanto se collocati all'interno della specchiatura degli sporti al piano terreno dei fabbricati.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

- nel caso di dimostrata impossibilità tecnica all'installazione delle insegne di cui al punto precedente, sarà consentito il posizionamento di insegne a lettere scolorate, singole e/o dipinte, al piano terreno del fabbricato, poste in corrispondenza del soprasporto, con una superficie non superiore a 3 mq ed un'altezza non superiore a 50 cm, con una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa.

- non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti le tende parasole;

- non sono consentite insegne in aggetto del tipo "a bandiera", se non quelle costituenti segnalazioni dei seguenti servizi di interesse pubblico generale: Farmacie, Ambulatori, Pronto Soccorso, Pubblica Assistenza, Posti Telefonici, Uffici Postali, Rivendite Generi di Monopolio, Totocalcio e Lotto, Servizi di Pubblica Sicurezza e di Vigilanza, Soccorso Stradale per i veicoli e stazioni di rifornimento carburanti.

Nelle Aree Produttive è ammessa anche l'installazione delle ulteriori tipologie di insegne:

- insegne applicate sulle facciate, o sulle recinzioni, di dimensioni fino a 6 mq, purché risultino inserite armoniosamente nel contesto architettonico dell'edificio. Se poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli, potranno raggiungere i 20 mq;

- insegne giustapposte a pannellature di mascheramento di volumi tecnici, posti in copertura, solo se arretrate rispetto al filo della facciata sottostante e parallele al suo piano di giacitura;

- insegne del tipo "a bandiera" se aggettanti su area pubblica o di uso pubblico, fino ad una superficie massima di 3 mq, poste comunque al di fuori della sede stradale, con altezza minima da terra di ml. 2.4;

- sono ammesse le insegne montate su sostegni infissi al suolo negli spazi di pertinenza dei fabbricati, entro i limiti dimensionali di cui al primo punto.

art. 22.3 – Targhe e totem

Sono da considerarsi targhe i pannelli delle dimensioni massime di 20 x 30 cm, realizzati in ferro, rame, bronzo, pietra, plexiglass, vetro, dello spessore massimo di 3 cm. In presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate e uniformate per dimensioni e materiali.

Sono da considerarsi totem i manufatti costituiti da pannelli, con scritte in caratteri alfanumerici eventuali simboli e marchi, realizzati su sostegni autonomi, mono-bi-tri facciali, che possono godere di luce propria o di luce indiretta.

I totem non potranno invadere gli spazi destinati ai percorsi pubblici e/o privati. Non è ammesso più di un totem per edificio o per più edifici se facenti parte del medesimo complesso edilizio.

art. 22.4 – Bacheche

L'apposizione di bacheche, fisse o mobili, sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2012, per le seguenti attività:

- farmacie, delle dimensioni massime di cm. 25x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;

- pubblici esercizi per l'esposizione del menù/listino prezzi, delle dimensioni massime di cm. 25x30, anche luminose;



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

- uffici della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto;
- associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi delle dimensioni massime di cm. 25x30;
- cinema, in corrispondenza delle sale, purché le bacheche non superino le dimensioni di cm 70 x 100.

Le bacheche affisse a parete esterna prospettanti su spazi pubblici devono avere uno spessore massimo di cm 12 di spessore e poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,2.

Le bacheche devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata.

I contenitori distributivi (ad esempio apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, distributori di merci varie), da considerarsi assimilati alle bacheche, sono vietati quando la loro installazione sia prevista a rilievo su facciate dell'edificio prospettanti spazi pubblici.

art. 22.5 – Dehors

Le modalità ed i condizionamenti per l'installazione di dehors in tutto il territorio comunale sono determinati nell'ambito dello specifico Regolamento Comunale, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 20 del 07.03.2014, recante "*Regolamento per l'occupazione del suolo pubblico mediante manufatti tipo "dehors" stagionali e permanenti*", cui si rimanda integralmente.

art. 22.6 – Attrezzature pubbliche

Sono attrezzature pubbliche:

- manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti all'erogazione di pubblici servizi quali: cabine telefoniche, cassette postali, cassonetti per la raccolta dei rifiuti, cestini fissi, impianti di pubblica affissione, elementi della pubblica illuminazione, rastrelliere porta-bici, manufatti di dissuasione della sosta, paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico, manufatti destinati a servizi igienici;
- apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità (ad esempio biglietti di viaggio) nonché gli apparecchi bancomat o cash/dispenser;
- accessori alle reti impiantistiche quali gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.

Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza ed il decoro di tali strutture.

art. 23. Manutenzione degli edifici

Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

Per i fini di cui sopra, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Responsabile dell'Area Tecnica



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

potrà emettere specifica ingiunzione all'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, riparazione e ripristino. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Responsabile dell'Area Tecnica può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

art. 24. **Gestione del rischio amianto**

Nel caso di interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo è obbligatorio verificare la presenza di MCA (materiali contenenti amianto). Se questi materiali sono presenti è sempre obbligatorio effettuare una Valutazione del rischio, di cui al D.M. 06/09/94.

Per demolizioni e/o ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie è necessario presentare alla ASL un Piano di lavoro per la rimozione dei MCA. Qualora venga riscontrata la presenza di MCA in un edificio, il proprietario dell'immobile e/o il responsabile dell'attività che vi si svolge deve mettere in atto un Programma di Controllo e Manutenzione, al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli occupanti, indipendentemente dai tempi e dai modi previsti per un eventuale intervento di bonifica.

Il proprietario dell'immobile e/o il responsabile dell'attività che si svolge nell'edificio dovrà

- designare una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività manutentive che possono interessare i materiali contenenti amianto;
- tenere un'idonea documentazione da cui risulti l'ubicazione dei MCA;
- sulle installazioni soggette a frequenti interventi manutentivi (ad es. caldaia e tubazioni, ecc.) dovranno essere poste avvertenze allo scopo di evitare che l'amianto venga inavvertitamente disturbato;
- garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi manutentivi e in occasione di qualsiasi evento che possa causare un disturbo dei materiali di amianto. A tal fine, dovrà essere predisposta una specifica procedura di autorizzazione per le attività di manutenzione e di tutti gli interventi effettuati dovrà essere tenuta una documentazione verificabile;
- fornire una corretta informazione agli occupanti degli edificio sulla presenza dell'amianto nello stabile, sui rischi potenziali e sui comportamenti da adottare.

Ogni intervento edilizio deve garantire la rimozione dei MCA eventualmente presenti e la loro bonifica- messa in sicurezza, riducendo il rischio di rilascio di fibre libere nell'ambiente dovuto a degrado spontaneo dei materiali e/o dovuto ad interventi di qualsiasi natura sui materiali stessi.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO VI - NORME IGIENICO – SANITARIE E DI SICUREZZA

art. 25. Requisiti specifici dei locali per abitazione

Le disposizioni di cui al presente Titolo, definite sulla base del D.M. 5/7/1975, si applicano ai locali di abitazione per interventi di:

- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- variazione della destinazione funzionale dei singoli locali.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento delle condizioni in essere, anche qualora non sia verificato il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali, a condizione che:

- non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
- non sia trasformata la funzione dei singoli locali;
- siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della L.R. 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico.

art. 25.1 - Caratteristiche dell'alloggio

L'alloggio è l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria.

Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio sono da intendersi come superfici utili abitabili.

L'alloggio è articolato in locali di abitazione, definiti in relazione alla funzione ed alle caratteristiche d'uso, che si distinguono in:

- locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone (camere da letto, soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili, salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili);
- locali di supporto, che non comportano la permanenza continuativa di persone (spazi di cottura e servizi igienici, disimpegni e spazi di distribuzione, dispense, guardaroba, lavanderie e simili);
- locali accessori, adibiti a funzioni complementari alla residenza (soffitte, cantine, ripostigli e simili).

Nel caso di vani collegati tra di loro con apertura di superficie maggiore di mq. 4, senza interposizione di infisso, gli stessi saranno considerati unico vano/locale.

art. 25.2 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

I locali di abitazione primari e di supporto devono essere fuori terra.

I locali seminterrati, comunque aventi il soffitto rialzato di ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta, possono essere utilizzati come locali primari soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.

I locali interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria. Essi possono essere utilizzati come locali di supporto soltanto in presenza di tutti i requisiti definiti per i locali seminterrati nell'ambito del presente articolo.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

art. 25.3 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

Per ogni unità immobiliare deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 50, i quali potranno pertanto essere aereati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

Qualora il portone di accesso sia l'unico a concorrere alla superficie illuminante del locale abitabile, dovrà, oltre ad essere realizzato in vetro, avere una parte apribile indipendentemente dalla apertura del portone stesso.

Locali di abitazione primaria

Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrate a parete;
- 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari, ecc.);

Per i locali prospicienti la pubblica è computata esclusivamente la porzione delle superfici finestrate posta a quota superiore a ml. 1,00 rispetto al marciapiede.

Nel caso di edifici per i quali il massimo intervento ammesso è il Restauro e Risanamento Conservativo la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento.

In tali casi dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Locali di abitazione di supporto

Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi da i servizi igienici e gli spazi cottura devono essere assicurati livelli di aerazione e illuminazione idonei all'uso previsto, senza necessità che vi sia areazione ed illuminazione diretta.

I servizi igienici possono essere dotati di areazione sia naturale diretta che meccanizzata, in grado di garantire idoneo ricircolo d'aria, fermo restando che in caso di areazione esclusivamente naturale diretta la superficie finestrata apribile deve essere di almeno 1/12 della superficie del pavimento, con un minimo di mq 0,40;

Gli spazi cottura devono presentare i seguenti requisiti:

- areazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/12 della superficie del pavimento;
- gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie.

La ventilazione naturale è requisito indispensabile delle scale condominiali di nuova realizzazione, in forma diretta per le scale, ed anche indiretta per i disimpegni.

Locali accessori

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

art. 25.4 - Altezza dei locali ad uso abitativo

L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue:

Altezze minime dei locali di abitazione				
	Locali con altezza omogenea	Locali con altezza non omogenea		
	Altezza minima(m)	Altezza media (m)	Altezza minima(m)	Note
<i>Locali primari</i>	2,70	2,70	2,20	Le porzioni con altezza minore di ml 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale
<i>Locali di supporto</i>	2,40	2,40,	2,00	Le porzioni con altezza minore di ml 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
<i>Locali accessori</i>	0	1,80	1,50	

art. 25.5 - Dimensionamento degli alloggi

Per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi.

I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati in tabella:



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione	
Tipi di locali	Superficie utile (mq)
Camere da letto per una persona	9
Camere da letto per due persone e soggiorni	14
Cucine abitabili	9
Altri vani di categoria primaria, adibiti ad abitazione permanente	9
Spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi	Compresa tra 4 e 9

art. 25.6 - Servizi igienici

I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti minimi riportati in tabella:

Servizi igienici dei locali di abitazione - requisiti	
Superficie	2,50 mq
Larghezza	1,20 mq
Accesso	Divieto di accesso diretto da cucina o spazio cottura, ammesso tramite antibagno
Dotazione sanitari per alloggio	Vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

art. 25.7 - Soppalchi

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

La superficie del soppalco non deve essere superiore a 1/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta.

I soppalchi, che siano configurabili come locali primari, debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

I soppalchi, che siano classificabili come locali di supporto, debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40, e i soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 26. **Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa**

In relazione alla destinazione funzionale, ed in conformità con la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione.

I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare agli interventi di:

- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- variazione della destinazione funzionale dei singoli locali.

art. 26.1 - **Caratteristiche dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

I locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa, in relazione alla funzione ed alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- locali primari, che prevedono la presenza continuativa di addetti nell'esercizio della funzione primaria;
- locali di supporto che prevedono la presenza di addetti per funzioni di supporto all'attività aziendale, diverse dalla principale, ma necessarie per le esigenze dell'attività o degli addetti (uffici amministrativi e direzionali, sale somministrazione, refettori, ambulatori aziendali e sale medicazione, auditorium, sale riunioni e sale di riposo a supporto di uffici di produzione e simili)
- locali di servizio, che non comportano la permanenza continuativa di addetti (servizi igienico - assistenziali, depositi, archivi, spazi di disimpegno e distribuzione).

art. 26.2 - **Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa rispetto al terreno**

I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza di tutti i seguenti requisiti:

- la quota tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a 1,2 m oppure quando il piano di calpestio è allo stesso livello del piano di campagna per almeno 5 m, misurati perpendicolarmente alla parete stessa,
- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante scantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

Analoghe prescrizioni valgono al fine di consentire l'utilizzo dei locali interrati come locali di servizio ovvero come locali primari o di supporto, ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali,



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

art. 26.3 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e di supporto

Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1.000;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1.000.

Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete, inclusa la porzione verticale degli shed.

Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

Locali di servizio

L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale. E sempre ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

art. 26.4 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e supporto

Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.

La superfici aeranti devono corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1.000;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq 1.000.

Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria.

per i piccoli fondi commerciali sino a 100 mq di Superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, alle seguenti condizioni:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata e calcolata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata;



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

- l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

Locali di servizio

L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve risultare non inferiore ad 1/12 della superficie del locale.

Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti, o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione meccanizzata che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:

- 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

art. 26.5 - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Gli ambienti di lavoro di aziende industriali o di produzione di servizi che occupano più di cinque lavoratori devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie definiti dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro (Allegato IV del D.lgs. 81/2008, e ss.mm.ii.). Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 possono essere ammesse, per necessità tecniche e aziendali, soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc 10 ed una superficie non inferiore a mq 2.

La superficie dei singoli locali non deve essere inferiore a mq 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

art. 26.6 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, devono essere dotati di:

- idonei gabinetti, nella misura di 1 servizio igienico ogni 10 addetti;
- locali destinati a spogliatoi, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro quando il tipo di attività lo richieda, distinti fra i due sessi solo per le aziende che occupano più di cinque dipendenti, di superficie almeno pari a mq 1,20 per addetto per turno;
- lavabi, nella misura minima di 1 ogni 5 addetti;
- docce, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro (in locali separati per uomini e donne o prevedendo un'utilizzazione separata degli stessi);
- ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

I servizi igienico-assistenziali dovuti non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita se non attraverso apposito spazio di disimpegno e devono presentare le caratteristiche ed i requisiti elencati nella tabella che segue:

Servizi igienico-assistenziali	Superficie minima
Locali dotati di solo wc	1,00 mq (lato minimo almeno 0,9m)
Locali dotati di wc ed altri servizi igienici	1,20 mq
Locali di disimpegno con lavabo	1,50 mq
Locali docce	1,00 mq

TITOLO VII - ESECUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE DEL CANTIERE

art. 27. Impianto ed organizzazione dei cantieri

Tutti i cantieri sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale deve essere conservato in cantiere ed esibito ad ogni eventuale controllo. Le suddette operazioni sono a carico del titolare del titolo abilitativo.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

art. 27.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire. Per gli interventi attuati tramite SCIA l'inizio lavori si intenderà riferita al momento del deposito della SCIA o, ai sensi dell'art. 23bis del D.P.R. 380/2001, dalla comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti contestualmente al deposito della SCIA.

Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori, del certificatore energetico e della ditta esecutrice e la relativa accettazione degli incarichi, allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento (Ad esempio: Attestato di deposito rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, Liberatoria della Soprintendenza per gli scavi archeologici, Deposito del progetto inerente il contenimento energetico degli edifici, Dichiarazione in merito al deposito della notifica preliminare ai sensi del D.Lgs. 81/2008, etc.), dati identificative delle Ditte incaricate dei lavori per le verifiche di legge previste per i DURC.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Prima dell'inizio dei lavori il committente o il responsabile dei lavori trasmette agli Enti competenti per territorio tramite Sistema Informatico Sanitario della Prevenzione Collettiva (SISPC) la notifica preliminare.

art. 27.2 – Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

Gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:

- a. la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
- b. l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie.

Per l'Autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta negli specifici regolamenti relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico vigenti.

art. 27.3 – Cartellonistica di cantiere e pubblicità

Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni, leggibile nei contenuti.

Tale cartello deve indicare almeno gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione e il nominativo:

- del titolare del titolo abilitativo;
- del progettista dell'opera;
- del calcolatore delle opere strutturali;
- del committente dei lavori;
- dell'esecutore dei lavori;
- del direttore dei lavori;
- del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
- del certificatore in materia di energia;
- del progettista degli impianti.

È consentito l'uso delle impalcature e delle recinzioni dei cantieri per l'affissione pubblicitaria.

Nelle zone soggette a vincoli, di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è necessario conseguire i preventivi atti di assenso da parte della competente Soprintendenza.

art. 27.4 – Conduzione dei lavori

Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a ml. 2,00.

I lavori esterni ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

Nei cantieri situati nelle aree urbane storiche il Comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente. Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde impedire la propagazione delle polveri.

Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare deposito di materiale, ancorché temporaneo, lungo le strade. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni.

In cantiere deve essere conservato il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completo di tutti gli allegati, in originale o in copia, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi, anche in relazione alle vigenti norme in materia di prevenzione igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione di box, prefabbricati o simili, a carattere temporaneo e strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti. In alternativa possono essere installati wc chimici.

Devono essere predisposti accorgimenti per evitare danni a fusto, chioma ed apparato radicale delle alberature eventualmente presenti nell'ambito dei cantieri. Non è ammesso l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi.

Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, il mantenimento di condizioni di sicurezza, igiene e decoro. In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, venga sostituito il Direttore dei lavori ovvero l'impresa, i lavori devono essere sospesi fino alla presentazione all'Amministrazione Comunale della dichiarazione del subentrante. La ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'autorità competente.

Oltre alle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse di carattere storico, archeologico, culturale e scientifico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori, e a sospendere l'esecuzione delle opere. L'Amministrazione Comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 27.5 – Incolumità pubblica

Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte dovranno essere apribili verso l'interno e munite di idonei mezzi di chiusura che assicurino la non accessibilità al cantiere nelle ore di sospensione dei lavori. Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:

- è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
- è vietato determinare scotimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;
- deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
- è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale. I cantieri dovranno garantire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, anche in riferimento a idonee segnalazioni per ipovedenti e non vedenti.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

art. 28. **Ultimazione dei lavori**

art. 28.1 - **Comunicazione di fine lavori e attestazione di conformità**

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o Segnalazione Certificata di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro sessanta giorni dal termine dei lavori.

Alla comunicazione, oltre alla documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, è allegato il certificato di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute, redatto da un professionista abilitato.

La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale, anche se tale non è stata rilevata da parte del Servizio.

art. 28.2 - **Deposito eventuale variante finale, tempistica e documentazione obbligatoria**

Entro la data di validità del Titolo Abilitativo, e comunque prima della comunicazione di fine dei lavori, può essere depositata la Variante Finale.

Se al momento della cessazione della validità del Titolo abilitativo i lavori non sono conclusi, con la comunicazione di sospensione dei lavori, dovrà essere depositata una relazione, con allegata idonea documentazione fotografica ed eventuali elaborati grafici, nella quale il Direttore dei Lavori descrive le opere eseguite, quelle eseguite in variante e che potevano essere depositate con la fine dei lavori e le opere ancora da eseguire e/o completare. In questa fase saranno depositati i documenti e le certificazioni delle opere già concluse e i nominativi delle Ditte che risultano uscite dal cantiere.

art. 28.3 - **Toponomastica e numerazione civica**

In caso di nuova costruzione, realizzazione di nuove unità immobiliari, cambi di destinazione d'uso, modifiche degli accessi sulla viabilità pubblica, con la comunicazione di fine lavori è obbligatorio l'aggiornamento della toponomastica dell'unità immobiliari oggetto d'intervento.

art. 28.4 - **Fascicolo del fabbricato**

Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia rilevante il coordinatore della sicurezza predispone il fascicolo del fabbricato dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale contestualmente al deposito della certificazione della abitabilità o agibilità.

Il fascicolo è custodito dall'amministratore del condominio o, in assenza, dal proprietario designato dall'assemblea dei condomini. Il nominativo del depositario deve essere comunicato ed aggiornato nella comunicazione di cui al precedente paragrafo, nonché riportato negli atti di compravendita.

art. 28.5 - **Attestazione di Agibilità**

Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi.

La certificazione di agibilità delle unità immobiliari attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità.

Essa è necessaria nei seguenti casi:



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

- esecuzione di lavori di nuova costruzione;
- esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
- esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
- esecuzione di lavori che hanno introdotto modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

La certificazione di agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della SCIA entro 30 gg. dalla presentazione della fine lavori.

La certificazione di agibilità deve essere redatta nel rispetto della procedura di cui all'art. 149 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii. La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria e dell'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti/rimborsi spese dovuti.

Ai fini della certificazione di agibilità si considerano salubri gli immobili, o loro parti, conformi ai requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

È facoltà degli interessati presentare la certificazione di agibilità parziale per singoli edifici o singole unità immobiliari dello stesso edificio nei casi definiti all'art. 150 di cui alla Legge regione Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii.

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito del permesso in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25.

In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni, che devono considerarsi inderogabili.

La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità.

Per gli edifici o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie – T.U.L.S. – R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) e per i quali la sussistenza delle condizioni in atto non sia mai stata accertata da alcun atto pubblico o in possesso della Pubblica Amministrazione, o per i quali esista una utilizzazione storicizzata ancorché non rilevabile da documenti, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia asseverata, che attesti:

- la conformità urbanistico-edilizia del bene e ne specifichi la destinazione d'uso;
- il rispetto delle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari e di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento, ivi previste le caratteristiche e possibilità di utilizzo in atto;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti (mediante dichiarazione di idoneità statica e sismica dei locali rilasciata da tecnico abilitato e dichiarazione di



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza degli impianti ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008);

- la regolare iscrizione in catasto del bene;

- relativamente a locali privati aperti al pubblico, dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

La perizia asseverata deve essere resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una perizia resa da un tecnico abilitato ed approvata con atto del Responsabile del patrimonio immobiliare o figura allo stesso assimilabile.

Al momento della presentazione l'ufficio effettua la sola registrazione e la verifica della completezza formale, amministrativa, della documentazione depositata, così come richiesta dal modello in vigore. Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento, il Responsabile del Procedimento del controllo provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.

Nel caso di richiesta d'integrazioni, il termine è interrotto e inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste. Il suddetto termine può essere interrotto una sola volta esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con documenti e atti che non siano nella disponibilità del Comune.

Le ispezioni sono eseguite dal personale del competente ufficio comunale coadiuvato da personale dell'Azienda Sanitaria Locale. I sopralluoghi sono effettuati entro un anno dalla presentazione delle attestazioni o, se richieste, dal deposito delle integrazioni documentali.

art. 29. Inabitabilità e inagibilità

Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 149 della L.R. Toscana n. 65/2014, e ss.mm.ii. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi dell'art. 149 della sopracitata Legge regionale, il Comune dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.

Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

art. 30. Vigilanza

Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio ed alle modalità esecutive contenute nei titoli edilizi.

Al fine di cui sopra l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro mezzo che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza.

A richiesta dei suddetti soggetti devono altresì essere esibiti il titolo abilitativo e i suoi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere.

L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e fatte salvi gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:

- sia constatata l'inosservanza delle presenti norme;
- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
- il progetto allegato al titolo abilitativo sia stato arbitrariamente modificato, fatte salve le varianti soggette a semplice deposito e ai sensi delle disposizioni vigenti;
- il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.
- nei casi previsti dal Titolo IV del D.Lgs 81/08.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO VIII – SANZIONI

La violazione del presente Regolamento comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni pecuniarie, suddividendo le violazioni amministrative:

Sanzioni amministrative

Art. di riferimento	violazione	sanzione (€)	Misura ridotta
27.1	<u>Comunicazione direttore lavori</u> Tardiva comunicazione del nominativo del Direttore dei lavori o della sua variazione.	150	100
Art. 27.1	<u>Comunicazione di inizio lavori</u> Tardiva comunicazione di inizio lavori soggetti a Permesso a Costruire.	240	160
27.3	<u>Organizzazione del cantiere</u> Mancata esposizione del cartello di cantiere o grave incompletezza nei dati.	150	100
27.4	<u>Obblighi di corretta conduzione del cantiere</u> Mancato rispetto degli obblighi di tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici, ripristino di suolo pubblico	240	160
28.1	<u>Comunicazione di fine lavori</u> Ritardata presentazione della comunicazione di fine lavori (entro sei mesi dalla scadenza prevista).	240	160
28.5	<u>Certificato di agibilità</u> Ritardata presentazione del Certificato di agibilità (entro 30 giorni dalla scadenza prevista).	240	160
19	<u>Opere da eseguirsi con procedura di urgenza</u> Tardiva comunicazione per la realizzazione di opere motivate da documentabile carattere di necessità ed urgenza, tali da mettere in pericolo l'incolumità di persone o cose	150	100
23	<u>Manutenzione decoro e sicurezza delle costruzioni</u> Mancata manutenzione dei fabbricati tale da rappresentare condizioni di pericolo.	Da 240 a 600	-
Articoli vari	<u>Ogni altra violazione al presente regolamento non indicata nei punti precedenti</u> da calcolare in funzione della tipologia, dimensioni e caratteristiche costruttive dell'intervento, da determinarsi caso per caso	Da 150 a 600	

art. 31. Versamento della sanzione

art. 31.1 - Termini e modalità di pagamento della sanzione

a) Pagamento in misura ridotta

In alternativa all'importo commisurato della sanzione amministrativa, il trasgressore può corrispondere una somma in misura ridotta, pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, entro il termine di 30 giorni dalla data di contestazione, notifica o ricezione della raccomandata.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

b) Pagamento della sanzione pecuniaria determinata nell'ordinanza di ingiunzione di pagamento

I pagamenti dovranno essere Nel caso non sia stata corrisposta la sanzione in misura ridotta nei termini previsti, dovrà essere effettuato il pagamento della sanzione commisurata con l'ordinanza di pagamento entro 30 giorni dalla data di notifica effettuati tramite bollettino su conto corrente postale o bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale, i cui estremi verranno comunicati in sede di contestazione, notifica o comunicazione.

art. 31.2 - Rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie

Il trasgressore o l'obbligato in solido può richiedere la rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie sia relativamente agli importi da versare quale pagamento in misura ridotta, nonché degli importi relativi agli atti ingiuntivi emessi fino alla fase precedente l'immissione a ruolo.

La rateizzazione è concessa nel caso in cui l'interessato versi in particolari condizioni economiche disagiate e, pertanto, sia titolare di un reddito imponibile, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche risultante dall'ultima dichiarazione, non superiore a € 10.628,16. Qualora il nucleo familiare dell'interessato sia composto da altri soggetti, il limite di cui sopra sarà elevato di € 1.032,91 per ciascun familiare convivente.

L'istanza di rateizzazione potrà essere presentata per sanzioni aventi importi a partire da € 240,00, entro 15 gg dalla comunicazione, notificazione o contestazione del verbale di accertamento, ovvero dalla notifica dell'atto ingiuntivo.

L'istanza di rateizzazione della sanzione relativa al verbale di accertamento, implica la rinuncia alla facoltà di presentare ricorso.

L'istanza si intende respinta decorso il termine di 60 gg dalla presentazione, qualora il Comune non abbia trasmesso relativo prospetto di rateizzazione. Tale prospetto riporterà la data di scadenza di ogni rata successiva al primo pagamento, che dovrà avvenire entro 15 giorni dalla data di ricezione della raccomandata.

La rateizzazione delle sanzioni sarà concessa in rate mensili di importo non inferiore a € 50,00 ed in numero ripartito in base all'importo dovuto, maggiorato degli interessi legali.

In caso di mancato pagamento della prima rata, o successivamente di due rate, il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateazione.



Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

Gestione del territorio – sportello unico edilizia – ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO - AGGIORNAMENTO AGOSTO 2022

TITOLO IX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

art. 32. **Deroghe**

La facoltà di deroga è disciplinata ai sensi e per effetto delle vigenti norme nazionali e regionali. Fatti salvi i casi specificatamente stabiliti dalle leggi vigenti, la deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

art. 33. **Norme transitorie**

Alle richieste di permesso di costruire nonché agli altri titoli abilitativi presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione.