



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## REGOLAMENTO EDILIZIO

## COMUNALE

**Approvato con atto C.C.n.4 del 4 febbraio 2000**

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



# INDICE

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- I -

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio pag. 2
- Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base pag. 2
- Art. 3 - Funzioni ex L.R. 02/11/79,n.52  
Collegio degli esperti in materia ambientale e paesaggistica pag. 5

## TITOLO II° - NORME GENERALI

- Art. 4 - Opere soggette a Concessione Edilizia pag. 7
- Art. 5 - Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di  
conformità e/o autorizzazione edilizia pag. 7
- Art. 6 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza pag. 10
- Art. 7 - Ambito di applicazione pag. 10
- Art. 8 - Procedure per il rilascio della Concessione pag. 11
- Art. 9 - Procedure per il rilascio dell'autorizzazione edilizia pag. 12
- Art.10 - Procedura per la Denuncia di Inizio Attività pag. 12
- Art.11 - Attuazione degli interventi diretti pag. 13
- Art.12 - Caratteristiche dell'atto di Concessione o Autorizzazione pag. 18
- Art.13 - Deroghe pag. 19
- Art.14 - Titolarità della concessione edilizia e/o della  
autorizzazione pag. 20



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- II -

- Art.15 - Validità e decadenza della Concessione Edilizia e dell'autorizzazione pag. 20
- Art.16 - Varianti al progetto pag. 21
- Art.17 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore pag. 22
- Art.18 - Organizzazione del cantiere pag. 22
- Art.19 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico pag. 24
- Art.20 - Visite di controllo pag. 25
- Art.21 - Ultimazione dei lavori - Certificato di conformità -  
Certificato di abitabilità o agibilità - Inizio di esercizio  
di attività produttive pag. 25

## TITOLO III°

### **NORME PROCEDURALI RELATIVE ALLE COSTRUZIONI CON PARTICOLARI STRUTTURE E DISCIPLINA DEI CONTROLLI SULLE COSTRUZIONI IN ZONE A RISCHIO FRANA**

- Art.22 - Esercizio delle funzioni relative alle costruzioni con strutture in cemento armato e disciplina sulle costruzioni in zone a rischio frana pag. 28
- Art.23 - Elaborati progettuali e deposito dei progetti per le opere di cui all'art.precedente pag. 28
- Art.24 - Realizzazione dei lavori pag. 29
- Art.25 - Controlli e collaudi pag. 30



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- III -

## TITOLO IV° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - SANZIONI

- Art.26 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia pag. 32
- Art.27 - Opere di Amministrazioni Statali pag. 33
- Art.28 - Responsabilità del titolare della concessione,  
del committente, del costruttore e del direttore lavori pag. 33
- Art.29 - Opere eseguite in assenza di concessione, in totale  
difformità o con variazioni essenziali pag. 34
- Art.30 - Interventi di ristrutturazione edilizia, eseguiti senza  
attestazione di conformità pag. 35
- Art.31 - Opere eseguite senza attestazione di conformità pag. 36
- Art.32 - Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione pag. 37
- Art.33 - Accertamento di conformità pag. 37
- Art.34 - Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o  
di Enti Pubblici pag. 38
- Art.35 - Varianti in corso d'opera pag. 38

## TITOLO V° - NORME TECNOLOGICHE

- Art.36 - Salubrità del terreno pag. 40
- Art.37 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza pag. 40
- Art.38 - Requisiti di carattere termico pag. 41
- Art.39 - Requisiti di carattere acustico pag. 41
- Art.40 - Requisiti illuminotecnici pag. 42
- Art.41 - Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento  
dei locali pag. 43



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## - IV -

- Art.42 - Requisiti relativi alla sicurezza pag. 44
  - Art.43 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso pag. 45
  - Art.44 - Locali per allevamento e ricovero di animali pag. 46
  - Art.45 - Rifornimento idrico pag. 47
  - Art.46 - Modalità di scarico delle acque provenienti da  
insediamenti civili pag. 48
  - Art.47 - Modalità di scarico delle acque provenienti da  
insediamenti produttivi pag. 50
  - Art.48 - Impianto di smaltimento delle acque piovane pag. 50
  - Art.49 - Impianti igienici pag. 51
  - Art.50 - Impianti di aereazione pag. 52
  - Art.51 - Impianti di smaltimento delle acque luride pag. 53
  - Art.52 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche  
e degli impianti di depurazione delle acque luride pag. 54
  - Art.53 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione  
degli incendi pag. 55
  - Art.54 - Centri termiche pag. 56
  - Art.55 - Aspetto e manutenzione degli edifici pag. 58
  - Art.56 - Tinteggiatura e rivestimenti pag. 58
  - Art.57 - Decoro ed arredo urbano pag. 59
  - Art.58 - Mostre, vetrine e insegne in genere pag. 59
  - Art.59 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico pag. 60
  - Art.60 - Tabelle numeri civici pag. 60
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

- Art.61 - Recinzioni pag. 60

- V -

## **TITOLO VI° - DEFINIZIONI URBANISTICHE**

- Art.62 - Volume pag. 63
- Art.63 - Volumi tecnici pag. 64
- Art.64 - Edificio unifamiliare pag. 64
- Art.65 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf) pag. 65
- Art.66 - Superficie coperta (Sc) pag. 65
- Art.67 - Rapporto di copertura (Rc) pag. 66
- Art.68 - Indice di fabbricabilità fondiario pag. 66
- Art.69 - Indice di fabbricabilità territoriale pag. 66
- Art.70 - Altezza degli edifici pag. 67
- Art.71 - Distanza dalle strade pag. 67
- Art.72 - Distanza tra i fabbricati pag. 68
- Art.73 - Distanza minima dai confini pag. 69
- Art.74 - Cortili e chiostrine pag. 69

## **TITOLO VII° - NORME PROCEDURALI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI**

- Art.75 - Lottizzazioni obbligatorie e d'Ufficio pag. 71
  - Art.76 - Domanda di lottizzazione pag. 72
  - Art.77 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni pag. 73
  - Art.78 - Procedure di approvazione pag. 74
  - Art.79 - Convenzione urbanistica pag. 74
  - Art.80 - Opere di urbanizzazione pag. 76
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

- VI -

- Art.81 - Il piano di recupero di iniziativa provata - Competenze a redigerlo - Effetti pag. 76
- Art.82 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente pag. 77
- Art.83 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa provata - Attestati e richieste da produrre a corredo pag. 82
- Art.84 - Istruttoria pubblicazione ed approvazione del piano di recupero pag. 83

## **TITOLO VIII° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art.85 - Norme abrogate pag. 85
  - Art.86 - Entrata in vigore del presente regolamento pag. 85
  - Art.87 - Norme finali pag. 85
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.1 - OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla Legge Regione Toscana **n.25 del 24/04/1997**.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento contiene:

- A) Disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.
- B) Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

Le disposizioni di cui al punto A) sono modificabili secondo le norme di legge.

## ART.2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE

Leggi nazionali

- R.D. 16/03/1942, n.262 - Codice Civile, stralcio
  - Legge 17/08/1942, n.1150, Legge Urbanistica, con le integrazioni e modifiche della Legge 06/08/1967, n.7765, Legge Ponte - D.L. 19/11/1968, n.1187
  - Legge 03/11/1952, n.1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori
  - Legge 05/07/1966, n.517 - Modifica alla Legge 03/11/1952, n.1902
  - Decreti Ministeriali, 01-02/04/1968 - Distanza dai nastri stradali e standards urbanistici
  - Legge 01/06/1971, n.291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27/07/1971
  - Legge 02/02/1974, n.64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche
  - D.M. 05/07/1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/06/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- Legge 30/04/1976, n.373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici
  - Legge 28/01/1977, n.10 - Norme per la edificabilità dei suoli
  - Legge 03/01/1978, n.1 - Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali
  - Legge 05/08/1978, n.457 - Norme per l'edilizia residenziale
  - Legge 25/03/1982, n.94 - Conversione in legge, con modificazioni del Decreto Legge 23/01/1982, n.9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti - Testo della Legge coordinata con il Decreto Legge 23/01/1982, n.9
  - Legge 28/02/1985, n.47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive
  - Decreto Legge 27/06/1985, n.312 - Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, convertito, con modificazioni, nella Legge 08/08/1985, n.431
  - Legge 13/89 - Eliminazione barriere architettoniche
  - Legge 46/90 - Impianti tecnologici
  - Legge 122/90 - Parcheggi
  - Legge 142/90 - Norme per l'accesso agli atti amministrativi
  - D.P.C.I. 01/03/1991 - Limiti massimi di esposizione a rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno
  - Decreto Legge 30/04/1992, n.285 - Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione

## **Leggi sulla casa:**

- Legge 18/04/1962, n.167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare con modificazioni ed integrazioni con Legge 21/07/1965, n.904
- Legge 29/09/1964, n.847 - Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della Legge 18/04/1962, n.167
- Legge 22/10/1971, n.865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle Legge 17/08/1942, n.1150; 18/04/1962, n.167; 29/09/1964, n.847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata

## **Leggi Regionali:**

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- Legge Regionale 03/07/1972, n.17 - Norme per l'esercizio delle funzioni trasferite o delegate alla Regione dal D.P.R. 15/01/1972, n.8 in materia di urbanistica e viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale
  - Legge Regionale 19/02/1979, n.10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole
  - Legge Regionale 02/11/1979, n.52 - Sub delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali
  - Legge Regionale 25/01/1980, n.10 - Modifica alla Legge Regionale 02/11/1979, n.52 relativa alla sub delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali
  - Legge Regionale 30/04/1980, n.36 - Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere
  - Legge Regionale 15/05/1980, n.53 - Norme per l'esercizio delle funzioni attribuite alla Regione dalle Legge 10/05/1976, n.319 e 02/01/1979, n.650 e delega in materia di tutela delle acque dall'inquinamento
  - Legge Regionale 21/05/1980, n.59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
  - Legge Regionale 06/12/1982, n.88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischi sismico
  - Legge Regionale 30/06/1984, n.41 - Norme regionali di attuazione della Legge 10/77 "Norme per la edificabilità dei suoli" e successive modifiche. Abrogazione della Legge Regionale 24/08/1977, n.60 (abrogata)
  - Legge Regionale 07/05/1985, n.51 - Prime disposizioni di attuazione L.47/85 recante norme in materia di controllo attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria opere abusive
  - Deliberazione Consiglio Regionale Toscana n.296 del 19/07/1988
  - Piano Paesaggistico Regionale
  - Legge Regionale 09/01/1989, n.3 - Risparmio energetico
  - Legge Regionale 23 maggio 1994 n. 39 -Disciplina del mutamento di destinazione d'uso-
  - Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 - Norme per il governo del territorio -
  - Legge Regionale 25/04/97 n. 25 - Costruzioni in zona agricola -
  - Legge Regionale 14/10/99 n. 52 - Norme sulle concessioni etc.

## **ART.3 - FUNZIONI EX L.R. 2/11/79 N. 52**

### **COLLEGIO DEGLI ESPERTI IN MATERIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Per l'esercizio delle funzioni di cui alla Legge Regionale n.24 del 19/04/1993 contenente "Modifiche alla Legge Regionale 02/11/1979, n.52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali", è costituito un collegio di esperti in materia, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

- Iscritti da almeno **cinque anni** negli albi degli ordini professionali degli architetti, agronomi e geologi, o in **possesso** del diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale.

Il collegio degli esperti di cui sopra è chiamato ad esprimersi su tutte le richieste di autorizzazione o Concessione Edilizia o denunce di inizio attività che interessino edifici o terreni sottoposti a tutela ambientale ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Il parere dei componenti il Collegio degli Esperti può essere espresso anche singolarmente a seconda dei contenuti delle proposte progettuali.

Il Responsabile del procedimento istruttorio valuterà singolarmente i casi per i quali sarà necessario il parere collegiale che, nel caso, dovrà essere espresso a maggioranza.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO II

## NORME PROCEDURALI

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizie, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a- gli interventi di nuova edificazione;
- b- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f- le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

## ART.5 -OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTI AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E/O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali:

- a) gli interventi di cui all'articolo precedente qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art. 28 della L.R. 5/95, dai programmi integrati d'intervento di cui all'art. 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata da
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

un'esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti previo parere dell'ufficiocompetente in materia.

- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzionicon fondazioni continue ed i muri di cinta;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili , edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla L.R. 39/94;
- f) la demolizione di edifici o di manufatti non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito0 di merci o lmateriali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria , ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici , nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici , sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari ; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi acesorii e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Le opere e gli interventi di cui sopra sono subordinati alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune, ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della Legge 1089/39;
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/1939;
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla Legge 394/91 (aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani predisposti ai sensi della L. 431/85 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II capo II della Legge 183/89;
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone "A" di cui al D.M. 1444/1968 e le opere comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto dagli strumenti urbanistici comunali ancorchè soltanto adottati, con riferimento ad immobili che siano comunque giudicati meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

In applicazione della L.R. 39/94 art. 3, chiunque intenda mutare la destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Sindaco o presentare la attestazione di conformità di cui sopra.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.6 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate, senza domanda preventiva, le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro ventiquattro ore deve essere data, però, comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve essere comunque essere presentata al Sindaco entro quindici (15) giorni dall'inizio degli stessi.

## ART. 7 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai fini del rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o della presentazione dell'attestazione di conformità, il presente regolamento edilizio elenca per ogni tipo di opera e di intervento la documentazione e gli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro nei cantieri previsti dalla legislazione vigente.

Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documentazioni e certificazioni di competenza del Comune stesso.

La completezza formale della domanda di concessione o di autorizzazione, ovvero della denuncia di inizio dell'attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati essenziali per la valutazione del progetto, è a carico del Comune nei termini temporali del procedimento anche mediante la convocazione di apposita conferenza dei servizi.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Sono fatte salve le procedure indicate dal D.P.R. 20/10/98, n. 447 (semplificazione interventi insediamenti produttivi) per le opere dallo stesso disciplinate.

## **ART. 8 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia è data al proprietario o a chi ne abbia titolo.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse .

Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa , il responsabile del procedimento cura l'istruttoria , acquisisce i pareri necessari , esprime con relazione la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza, entro i successivi quindici giorni emana il provvedimento definitivo.

Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui sopra, si prescinde da essi.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento definitivo, l'interessato può , con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento richiedere l'adempimento entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, se costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina , entro i quindici giorni successivi , un "commissario ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio di concessioni.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del d.lgs. 14/08/96 n. 494, concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili, l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso d.lgs.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

La notifica, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e , nei casi previsti , del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso D.Lgs.

## **ART. 9 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

L'autorizzazione edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo.

All'autorizzazione si applicano le procedure previste per la concessione edilizia.

## **ART. 10 - PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**

Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio , nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del d.lgs. 494/96, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso d.lgs., attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso decreto . L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le disposizioni previste per la denuncia stessa.

La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni.

Ai fini della dichiarazione asseverata di cui agli articoli precedenti e delle eventuali integrazioni, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



481 del codice penale. Il Comune, qualora entro i termini indicati riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

L'esecuzione delle opere subordinate a denuncia di inizio attività è sottoposta alla disciplina definita dalle norme nazionali, e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.

## **ART.11 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI**

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e nome per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

### **- LA ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ:**

per effettuare gli interventi soggetti a attestazione di conformità valgono le modalità procedurali di cui all'art. 9 della L.R. 52/99.

### **- L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA:**

per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Comune, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda.

La domanda in bollo dovrà essere indirizzata al Sindaco ed essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti quei documenti che l'Ufficio Tecnico Comunale riterrà indispensabili per la sua corretta e completa istruttoria.

### **- L'AUTORIZZAZIONE AL RESTAURO CONSERVATIVO:**

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione o per la presentazione di attestazione di conformità per le opere di restauro conservativo sono gli stessi successivamente specificati per



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



la richiesta di concessione; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

## - LA CONCESSIONE:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati:

La domanda di Concessione Edilizia dovrà essere compilata in bollo ed indirizzata al Sindaco.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il Codice Fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e per quest'ultimo anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale; la domanda dovrà essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario resa nei modi di legge.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di Concessione Edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare.

Gli elaborati possono essere suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) Documenti ed elaborati necessari per richiedere un parere preventivo a mezzo di planovolumetrico
- b) Documenti ed elaborati necessari per richiedere la Concessione Edilizia
- c) Documenti necessari per il ritiro della Concessione Edilizia

Il contenuto dei documenti ed elaborati è definito come segue:

- 1) Estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciata in data non anteriore a sei (06) mesi.
- 2) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie, con le seguenti indicazioni:
  - Stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia di ml.20,00 con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, cordonature, etc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dell'opera all'ambiente circostante.
  - Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strada, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari.  
Devono essere individuati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.
  - Con apposita grafia se necessario verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, etc.
- 3) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala da 1:100, comprensivo di tutti i piani delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.  
Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.
- 4) Documentazione fotografica con positive formato minimo cm.13 per cm.18 estesa anche agli elementi circostanti o contigui e che possono essere utili per valutare rapporti ambientali.
- 5) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 6) Disegni, in rapporto non inferiore di 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
- destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensione delle aperture;
  - ubicazione degli apparecchi igienici;
  - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne areazione forzata;
  - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi
  - gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici;
  - ubicazioni e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali o di qualsiasi altro impianto di
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica od altro luogo autorizzato;

- strade e parcheggi;
- pavimenti delle aree scoperte, recinzione, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernai.

Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati, anche di diversa proprietà, gli elaborati di progetto, devono essere estesi anche a questo edificio.

- 7) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi.

Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.

- 8) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, vi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

- 9) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazioni dei materiali previsti, ringhiere, infissi, etc.

- 10) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, etc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione, dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, vi compreso eventualmente un plastico volumetrico.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- 11) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (**giallo = demolizione, rosso = nuove strutture**) le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
- 12) I disegni saranno presentati normalmente in tre copie, piegate in formato UNI 21C29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.
- 13) La relazione sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originali, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti.
- Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare l'elaborazione effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.
- Sempre per le attività produttive vanno specificati:
- intensità dei rumori prodotti;
  - quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.
- 14) La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti, firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
- 15) la documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della Legge 373/76 e relativo DPR 1052/77; essa deve essere firmata oltre dal committente anche dal progettista degli impianti.
- 16) La eventuale, ulteriore documentazione (atti, convenzioni, dati tecnici, et.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale ed all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge e comunque a insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le disposizioni procedurali di cui alla L.R. 52/99.**

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.12 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il documento con il quale il Comune rilascia la Concessione o Autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) Le generalità ed il codice fiscale del titolare della Concessione;
- 2) La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla-osta e del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

- 3) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento.
- 4) Gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione.
- 5) Gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte del Comitato Regionale di Controllo delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7) La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di lascio della Concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio lavori).

Nel caso di mancata comunicazione di inizio lavori la concessione decorre dalla data del rilascio.

- 8) L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art.3 della Legge 10/77.
  - 9) L'entità del contributo per oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.3 della Legge 10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione, dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà contestualmente il relativo computo metrico estimativo.
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- 10) La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
  - 11) Le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.
  - 12) Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.
  - 13) Al momento del ritiro della Concessione Edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge.

## **ART.13 - DEROGHE**

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art.3 della Legge 1357/1955.

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

## **ART.14 - TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE**

La Concessione è data ai sensi dell'art.4 della Legge 27/01/1977, n.10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi ne abbia titolo per richiederla.

La Concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

## **ART.15 - VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione lavori.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



La proroga può aver luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Un periodo di tempo più lungo di tra anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi, nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori sono siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione Edilizia, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

In caso di annullamento della concessione o dell'autorizzazione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, l'autorità comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente, alla realizzazione delle opere stesse, valutato dall'U.T.E. e comunque in misura non inferiore ad un milione. La valutazione dell'U.T.E. è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorso il termine di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione o dell'autorizzazione.

Non è dovuta la restituzione dei contributi già versati al Comune.

## **ART.16 - VARIANTI AL PROGETTO**

Qualora si manifesti la necessità di varianti essenziali al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere da eseguire in corso d'opera per le quali si verifichi una delle seguenti condizioni:



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- a- un mutamento della destinazione d'uso come definita dalla L.R. 39/94;
  - b- un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:
    - 1) al 5% da 0 a 1000 mc.;
    - 2) al 2% dai successivi 1001 mc.
  - c- un aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
    - 1) al 5% da 0 a 400 mq.;
    - 2) al 2% dai successivi 401 mq.
  - d- la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a 30cm.
  - e- la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella concessione dalle altre costruzioni e dai confinidi proprietà, in misura superiore al 10% ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico.

Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza, costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui sopra ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.

## **ART.17 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE**

La progettazione delle opere edilizia deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi, Periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle proprie competenze fissate dalla legislazione vigente.

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla Legge.

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva, deve essere comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



Il committente, titolare della Concessione Edilizia, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive, fissate nell'atto concessorio.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

## **ART.18 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE**

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al DPR 07/01/1956, n.164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni o molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al DPR 24/04/1955, n.547.

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

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

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

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

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della Concessione Edilizia;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

In cantiere devono essere conservati a disposizione dell'autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- a) La Concessione Edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto.
- b) Nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale e precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile.
- c) Il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori.
- d) Il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (Legge 373/1976, DPR 1052/1977).
- e) Il progetto dell'impianto elettrico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente.
- f) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

## **ART.19 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO**

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

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale.

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

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

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

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



La durata della concessione è stabilita in **un massimo di sei (06) mesi consecutivi**; può essere prorogata di sei (06) mesi in sei (06) mesi.

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

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro novanta (90) giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.20 - VISITE DI CONTROLLO

Il titolare della Concessione Edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune per:

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

A seguito delle predette comunicazioni il Comune può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di quindi (15) giorni dalla data della richiesta.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della U.S.L., agli ispettori del lavoro, ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le autorizzazioni.

## ART.21 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI . CERTIFICATO DI CONFORMITA' . CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' . INIZIO DI ESERCIZIO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Ad ultimazione dei lavori , un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato , fermo restando quanto previsto al successivo art. 25.

La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni anche:

- a- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali dell'edificio;
- b- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Una volta ultimati i lavori l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie. L'agibilità o l'abitabilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui sopra, il Comune tramite l'A.U.S.L., può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del DPR n. 303 del 1956 e dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/98.

L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 112/98, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio del procedimento di cui sopra.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO III

### **NORME PROCEDURALI RELATIVE ALLE COSTRUZIONI CON PARTICOLARI STRUTTURE E DISCIPLINA DEI CONTROLLI SULLE COSTRUZIONI IN ZONE A RISCHIO FRANA**

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **ART.22 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI RELATIVE ALLE COSTRUZIONI CON STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO E DISCIPLINA SULLE COSTRUZIONI IN ZONE A RISCHIO FRANA**

Le funzioni attribuite agli uffici tecnici regionali in base alle leggi 1086/71 e 64/74 sono attribuite ai comuni competenti per territorio.

Sono inoltre attribuite ai comuni le funzioni del Presidente della Giunta Regionale di cui all'art. 25 della Legge 64/74. Tali funzioni sono esercitate previo parere degli uffici tecnici regionali competenti.

Gli uffici tecnici regionali restano competenti per le funzioni tecniche relative ai controlli di cui all'art. 25 del presente regolamento e in attuazione della legge 64/74.

## **ART. 23 - ELABORATI PROGETTUALI E DEPOSITO DEI PROGETTI PER LE OPERE DI CUI ALL'ARTICOLO PRECEDENTE**

Per le opere sottoposte alle disposizioni di cui all'articolo precedente, il progetto esecutivo è corredato da una dichiarazione nella quale il progettista assevera che:

- a- il progetto è stato redatto nel rispetto delle norme tecniche di cui alla legge 64/74, comprensive dei decreti ministeriali emanati ai sensi degli articoli 1 e 3 della citata legge;
- b- nel caso di interventi sugli edifici esistenti, il progetto risulta classificato di adeguamento ovvero di miglioramento in conformità a quanto disposto dalle norme tecniche di cui all'art. 3 della legge 64/74;
- c- gli elaborati progettuali possiedono i requisiti di completezza di cui all'art. 17 della legge 64/74;
- d- sono state rispettate le speciali prescrizioni concernenti le strutture, eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, relative alla fattibilità degli interventi.

Il progettista, attraverso la dichiarazione, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità.

Il progetto e la dichiarazione di cui sopra, sono depositati presso il Comune:

- a- contestualmente alla domanda della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia nelle aree per le quali non sia stata approvata la carta della fattibilità, ovvero nelle aree classificate di fattibilità 3 o 4;
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



b- prima del ritiro della concessione edilizia o dell'autorizzazione nelle aree diverse da quelle di cui alla lettera a-;

c- contestualmente alla denuncia di inizio dell'attività.

Nell'attestazione di avvenuto deposito il comune certifica anche il rispetto dell'adempimento di cui al presente articolo.

Per l'inizio dei lavori non è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 18 della legge 64/74.

## **ART. 24 - REALIZZAZIONE DEI LAVORI**

Nei cantieri, dal giorno dell'inizio dei lavori fino a quello della loro ultimazione, devono essere conservati gli atti restituiti con vidimazione del Comune, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori nonché un apposito giornale dei lavori stessi.

Della conservazione e regolare tenuta dei predetti documenti, che debbono essere sempre a disposizione dei pubblici ufficiali incaricati dei controlli, è responsabile il direttore dei lavori che è altresì tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Il direttore dei lavori, il costruttore, e il committente, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto nonché alle sue eventuali varianti, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati.

A lavori ultimati è redatta dal direttore dei lavori, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art. 6 della legge 1086/71, anche nel caso in cui siano state impiegate strutture diverse da quelle in conglomerato cementizio armato o in metallo.

Detta relazione è depositata, entro il termine di trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, presso il Comune che ne restituisce copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Per le opere in conglomerato cementizio armato a struttura metallica, la denuncia dei lavori e la presentazione dei relativi progetti nei modi e nei termini di legge, sono valide anche agli effetti dell'art. 4 della legge 1086/71.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART. 25 - CONTROLLI E COLLAUDI

I controlli sono effettuati a campione secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

I controlli possono essere motivatamente estesi a progetti non rientranti nel campione, in ragione della loro rilevanza ai fini della sicurezza.

Il collaudatore attesta, ai sensi della normativa vigente, la conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni di cui alla legge 64/74 e alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla legge 1086/71.

Per le opere di cui ai precedenti articoli il collaudatore rilascia inoltre la certificazione di conformità e la certificazione di agibilità o abitabilità.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO IV

### VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

### SANZIONI

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART. 26 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA

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

L'autorità comunale competente, qualora accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere o spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 167/62, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 3267/1923, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 1766/1927, nonché delle aree di cui alle leggi 1089 e 1497 del 1939, e successive modificazioni ed integrazioni, l'autorità provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione anche di propria iniziativa.

Ferma restando l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, l'autorità comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia ed all'autorità comunale competente, la quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **ART.27- OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI**

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo precedente il Sindaco, ai sensi dell'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 616/77, informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto articolo.

## **ART. 28 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

Il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente regolamento, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - alla concessione, all'autorizzazione o alla denuncia di inizio dell'attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **ART. 29 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il Sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui sopra, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi del concorso di vincoli l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



Le sanzioni previste per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali si applicano anche alle opere eseguite in mancanza dell'attestazione di conformità in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla stessa.

Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza, fatte salve le sanzioni penali previste dalla legislazione vigente l'organo preposto alla vigilanza, ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento.

## **ART. 30- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI SENZA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'**

Le opere di ristrutturazione edilizia, eseguite in assenza di attestazione di conformità o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici entro il termine stabilito dall'autorità comunale competente, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'U.T.C., il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla L.392/78, con la esclusione del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad usi diversi da quello di abitazine la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tederminato a cura dell'U.T.E.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, compresi nelle zone A del vigente S.U., l'autorità comunale competente, richiede alla provincia apposito parere circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al presente articolo. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta il sindaco provvede autonomamente.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della L.1497/1939, il sindaco, oltre alla riconduzione in pristino, irroga una sanzione da lire 2.000.000 a lire 20.000.000=



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Fatti salvi i casi di gratuità e quelli in cui non si procede alla restituzione in pristino, è comunque dovuto il contributo concessorio.

## **ART. 31 - OPERE ESEGUITE SENZA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'**

Le sanzioni previste dall'art. 10 della legge 47/85, si applicano alle opere soggette ad attestazione di conformità.

L'esecuzione di opere in assenza dell'attestazione di conformità o in difformità da essa, comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad un milione. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria o di denuncia di inizio dell'attività in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939, nonché delle norme urbanistiche vigenti, l'autorità comunale competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire duemilioni a lire quarantamila.

Qualora gli interventi siano eseguiti su immobili comprese nelle zone "A" del vigente strumento urbanistico, l'autorità comunale competente richiede alla provincia apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al presente articolo. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta, l'autorità competente provvede autonomamente.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **ART. 32- OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE**

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza dell'autorità comunale competente. Dopo tale termine sono demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, l'autorità comunale competente, applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

Le sanzioni previste al presente articolo si applicano anche alle opere eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.

## **ART. 33- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

Nel caso di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di attestazione di conformità e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda.

Alle richieste di cui sopra si applicano le salvaguardie di cui all'art. 33 della L.R. 5/95.

Sulle richieste di sanatoria in Sindaco si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria comporta il pagamento del contributo in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità di una somma da lire 2.000.000 a lire 10.000.000=

Per i casi di parziale difformità il contributo di cui al comma precedente è calcolato con riferimento alla parte di opera difforme, ovvero, nei soli casi di gratuità, nella misura da lire un milione a lire quattro milioni.

---

## **ART. 34 - OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI**



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

## **ART. 35 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Non si procede alla demolizioni ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero delle stesse e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOL O V

## NORME TECNOLOGICHE

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.36 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali e sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

## ART.37 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

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

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm.30.

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

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerea che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

## **ART.38 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO**

Le nuove costruzioni classificate dall'art.3 del DPR 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della Legge 30/04/1976, n.373 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

## **ART.39 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO**

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

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

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.40 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

---

## ART.41 - REQUISITI RELATIVI ALL'AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione di locali medesimi.

Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'articolo precedente ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ed aspirazione continua posta sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

**L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml.2,70.**

**La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml.2,20.**

L'altezza media può essere ridotta:

- a **ml.2,20** nei gabinetti e negli antibagno degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- a **ml.2,20** negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale, nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originaria dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml.2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed in soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.**

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 05/07/1975, ed assicurare quindi, per ogni abitante, una superficie abitabile non inferiore a mq.14,00 per i primi quattro abitanti, e mq.10,00 per ciascuno dei successivi.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 05/07/1975.

**Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e mq.14,00 se per due persone.**

**Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14,00.**

La stanza da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

## **ART.42 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

Il parapetto e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale.

**La loro altezza non deve essere minore di ml.0,90.**

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi dei combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge, senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente areati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

## **ART.43 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA' ED USO**

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Per tutti gli edifici a qualunque uso destinati devono essere osservate le prescrizioni di cui alla Legge 13/89 e successive modificazioni relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti, non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un gabinetto, di un ripostiglio.

Gli alloggi per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

## **ART.44 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento e alle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.45 - RIFORMIMENTO IDRICO

### 1) USI CIVILI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Tale Amministrazione la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito tra gli altri il parere dell'U.S.L. competente per territorio e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

### 2) USI INDUSTRIALI

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale cui è demandato dalla Legge 319/76 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.46 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art.2135 del Codice Civile e dalla Legge 690 del 08/10/1976 e L.R. 5/86.

### 1) SMALTIMENTO NELLE ZONE SERVITE DA FOGNATURE

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purchè osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura e dalle Leggi Regionali e Nazionali vigenti.

**A) Acque meteoriche (acque bianche)** devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

**B) Acque nere:** tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per trattamento di depurazione, l'Autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

### 2) SMALTIMENTO NELLE ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA

Fatte salve le disposizioni più restrittive o comunque diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'art.14 della Legge 10/04/1976, n.319 e L.R. 5/86, in mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni:

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



**A)** per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a mc.5.000 gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

**B)** Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche del tipo Imhoff, purchè gli effluenti corrispondano alla tabella A della Legge 319.

L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile, secondo quanto previsto dall'art.6 del DPR n.236/88.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli prevenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

**C)** Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Regolamento Comunale per gli scarichi e le Leggi Regionali e Nazionali vigenti al momento della realizzazione.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **ART.47 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla Legge 690 del 08/10/1976.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura (L.R.5/86).

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme stabilite agli artt.12 e 13 della Legge 319 del 10/05/1976 e agli artt.15 e 16 della Legge 650/79.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

## **ART.48 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE**

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questo, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazio scoperti.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a ml.4,00 dal suolo, nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verificano un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

## **ART.49 - IMPIANTI IGIENICI**

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia), con caratteristiche costruttive e di posizionamento adeguate alla normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine dai locali adibiti a cucina, nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq.2,00, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno ml.2,20.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno ml.1,50.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro minimo di cm.12,00 attivata con elettroventilatore e sfocianti direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquaio, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei/otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo di acqua continuo per gli orinatoiri.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquaio, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni modeste.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aereazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aereazione sfociente in alto sul tetto.

## **ART.50 - IMPIANTI DI AEREAZIONE**

Nei casi d'adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di Concessione Edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.51 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le “calate” che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell’igienicità del collegamento fra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

Le “calate” delle acque di rifiuto devono, di norme, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell’edificio ed avere l’estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque “nere”; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo da doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le “calate” delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

depurazione, come previsto nei precedenti articoli; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dell'apposito Regolamento Comunale.

## **ART.52 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE**

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- **un abitante** in edifici di civile abitazione corrisponde a mc.100 di volume residenziale;
- **un posto letto** in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- **tre posti mensa** in ristoranti e trattorie;
- **un posto letto** in attrezzature ospedaliere;
- **cinque dipendenti** in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- **cinque posti alunno** in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i requisiti indicati nel Regolamento Comunale accettabilità degli scarichi, ed in particolare all'allegato 2a dello stesso.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.53 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a ml.1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;

- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di mq.500 di superficie utile coperta per piano e non più di quattro (04) alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm.15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq.0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche su soffitto.

Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a ml.14,00;

- 7) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm.4 di spessore;
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili;

- 9) oltre a quanto sopra specificato la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



## ART.54 - CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle legge 26/07/1965, n.996; 13/07/1966, n.6158; 30/04/1976, n.373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

### 1) CENTRALI TERMICHE A COMBUSTIBILE LIQUIDO

**a) Locali destinati a contenere focolari:** in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 Kcl/h., detti locali devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di mq.6,00.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine, ecc., (definiti ai sensi della Legge 25/07/1956, n.860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12/1970, n.1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purchè almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali prestino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a ml.2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno cm.20 e per l'altezza degli stessi cm.20 le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

**b) Locali destinati al deposito dei combustibili:** devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di cmq.50.

Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parere attestata su spazi a cielo libero.

- c) **Camini e canali da fumo:** le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt.6 e 7 del DPR 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

## 2) CENTRALI TERMICHE A GAS DI RETE

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 Kcl/h. (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

- a) **Ubicazione ed aereazione** - Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi.

Detti locali non devono essere sottostanti nè contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonchè essere aereati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superfici pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di cmq.50,00.

Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

- b) **Accessi** - Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato di rettamente dall'esterno.
- c) **DIMENSIONI DEL LOCALE** - L'altezza minima del locale non può essere inferiore a ml.2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a ml.1,00.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm.60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm.130.

- ## 3) CENTRALI TERMICHE A GAS DI PETROLIO LIQUEFATTO (GPL)
- Gli impianti che utilizzino il G.P.L. ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 Kcl/h., destinati a centrali termiche per



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

riscaldamento centralizzato di edifici; produzione di acqua calda per edifici civili, ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

## **ART.55 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e la eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettati su spazi pubblici e/o privati, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e relative canna di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas, i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti nelle pareti esterne, se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

Il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'Ufficio a spese degli interessati.

## **ART.56 - TINTEGGIATURA E RIVESTIMENTI**

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo alla esecuzione di tinteggiatura, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire all'autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e in caso di inadempienza può far eseguire i lavori d'Ufficio a spese degli interessati.

## **ART.57 - DECORO E ARREDO URBANO**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali, bar, gazebo, ecc.) le verande, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (panchine, accessi e percorsi pedonali) relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria.

## **ART.58 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata, in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal profilo esterno dell'edificio più di cm.10,00.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita a cm.50 e comunque non superiore a ml.1,20 e ad un'altezza non inferiore a ml.2,50 dal marciapiede rialzato.

Tale tipo di insegna è vietato in assenza di marciapiede.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri urbani, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.59 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non minacciano al libero transito, e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, limitate comunque a cm.50,00 dal ciglio del marciapiede, verso l'interno e con altezza minima di ml.2,20 dal marciapiede stesso.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di un edificio le stesse dovranno essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea.

## ART.60 - TABELLE NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui nuovi esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni che non devono essere ricostruiti, o di soppressione di parti esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

## ART.61 - RECINZIONI

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetti della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**Tali disposizioni rimangono in vigore fino all'adozione del "REGOLAMENTO COMUNALE PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI" ;tale adozione comporterà l'automatica variante al presente regolamento.**



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO VI

### DEFINIZIONI URBANISTICHE

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.62 - VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

1) nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai fari piani e sia composto di corpi di fabbrica avanti altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'estradosso del manto di copertura in corrispondenza della linea di gronda.

2) Nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce).

3) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.

Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.

Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso condominiale viene computato al 50%.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'attesa dei "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a metri 2,40 per edifici impostati fino al terzo piano.

4) Le terrazze a sbalzo chiuse ai lati non sono computate nel volume dell'edificio.

I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.

Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

5) Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dell'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Solo la parte del volume interrato eccedente il 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerato volume.

6) Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- 7) Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.
- 8) Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile.

## ART.63 - VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Per le costruzioni già esistenti edificate in particolare nelle zone "A" e "B" sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

## ART. 64 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

Ai fini della gratuità della concessione edilizia, dell'autorizzazione edilizia o dell'attestazione di conformità, ai sensi dell'art. 9 lett.d) della L.10/77 si definisce edificio unifamiliare quell'edificio o quella porzione di edificio costituito da un'unica unità immobiliare utilizzato o utilizzabile da un unico nucleo familiare, che non abbia soluzioni di continuità dalle fondamenta al tetto, che non abbia caratteristiche di lusso e con una volumetria massima di 80 mc. per ogni componente il nucleo familiare.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.65 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Per le zone omogenee "E" valgono le norme previste dalla Legge Regionale sulle Zone Agricole.

## ART.66 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta (**Sc**) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte.

Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 0,80 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le superfici delle costruzioni sotterranee o seminterrate potranno accedere di un massimo del 20% le superfici coperte del piano tipo degli edifici fuori terra a cui afferiscono.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



La superficie delle costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico) può eccedere la superficie fuori terra anche in percentuale superiore a quella precedentemente indicata.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione.

## **ART.67 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

Per rapporto di copertura (**Rc**) si intende, espresso in percentuali, il quoziente tra la superficie coperta (**Sc**) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (**Sf**)

$$\mathbf{Rc = Sc/Sf}$$

## **ART.68 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO**

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art.50.

$$\mathbf{If = V/Sf}$$

## **ART.69 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.70 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

**HF** = L'altezza di ogni fronte è individuata nel modo seguente:

- 1) nel caso di copertura a falda l'altezza di ciascun fronte dei fabbricati è determinata in ml. dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'estradosso del piano della copertura e quello della facciata ed il piano di campagna;
- 2) nel caso di coperture piane:
  - a) dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la più bassa tra le quote medie del piano strada o del marciapiede quando questo esista;
  - b) dalla differenza tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota media del piano di campagna preesistente ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica.

Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 35%.

**H** = l'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze delle varie fronti dei fabbricati.

Possono superare l'altezza massima solo i cosiddetti volumi tecnici.

## ART.71 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti dei coperture e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del D.M.1404 del 01/04/1968 (G.U. 13/04/1968, n.69).

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

## **ART.72 - DISTANZA TRA I FABBRICATI**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M.02/04/1968, n.1444; in particolare si precisa che:

1) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

2) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

3) E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio.

4) E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

5) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1) del presente articolo o alle disposizioni del D.M.1444 quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.73 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

## ART.74 - CORTILI E CHIOSTRINE

Si definiscono cortili gli spazi interni completamente o parzialmente circondati da annessi, esistenti o potenziali, anche se detti annessi appartengono a proprietari diversi, nei quali si prospettano finestre.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli da ampliare, sopraelevare e restaurare, per quanto attiene al dimensionamento dei cortili, dovranno essere osservate le norme particolari di ciascuna zona relative al distacco tra i fabbricati.

La costruzione dei pozzi di luce o chiostrine potrà ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione o ventilazione delle latrine, gabinetti da bagno, scale o corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive o moleste.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO VII

# NORME PROCEDURALI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.75 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'Ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della Legge 06/08/1967, n.765.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione la dimensione di una unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.76 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presenti i seguenti documenti:

- a)** - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona
    - documentazione fotografica esaustiva dell'area;
    - destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.)
  - b)** - documenti attestanti la proprietà;
  - c)** - estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
  - d)** - progetto planovolumetrico consistente in:
    - una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a ml.2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
      - l'orientamento;
      - la delimitazione dell'area da lottizzare;
      - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
      - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
      - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
      - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
  - e)** - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
  - f)** - tabella comprendente:
    - 1) la superficie totale dell'area da lottizzare;
    - 2) la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
    - 3) la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
    - 4) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici - volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - ed i relativi dati del complesso di lotti;
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



**g)** - elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:

- 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art.8 della Legge 06/08/1967, n.765;
- 2) eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;

**h)** - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

**i)** - relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

**l)** - schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del comma 5 dell'art.8 della Legge 06/08/1967, n.764.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in sei (06) copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dall'art.61.

**m)** - le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel P.P.A.

## **ART.77 - PENALITA' PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI**

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori del 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.78 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge.

A tal fine il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta alla Regione a norma dell'art.28 della vigente legge urbanistica.

Sono fatte salve le disposizioni introdotte dalla legislazione urbanistica regionale in quanto ammissibili.

Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

## ART.79 - CONVENZIONE URBANISTICA

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
  - c) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
  - d) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

e) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento con comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

Uguualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso in cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art.3 della Legge 28/01/1977, n.10 e dell'art.19 della Legge Regionale n.60 del 24/08/1977.

Avrà, peraltro, diritto allo scampo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella "A" allegata alla Legge Regionale 24/08/1977, n.60 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

Le opere realizzate e le aree cedute saranno ai fini dello scampo considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## ART.80 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di **urbanizzazione primaria** sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di **urbanizzazione secondaria** sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Le opere per gli **allacciamenti ai pubblici servizi** sono: i condotti di fognatura, l'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

## ART.81 - IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

### COMPETENZE A REDIGERLO - EFFETTI

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art.28 della Legge 457/78 e dell'art.9 della Legge Regionale Toscana n.59/80.

La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art.27 della citata Legge 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione.

In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo a contribuire alla politica sociale dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.)

## **ART.82 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in cinque (05) copie riprodotte eligraficamente e piegate secondo il formato mm.210 x 297 e debbono contenere, in ciascuna tavole od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art.10 della Legge Regionale Toscana n.59/80 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con deliberazione di Consiglio Comunale: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda della estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul Piano di Recupero.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

### **Relativamente al punto "A" dell'art.10**

- 1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art.8 della Legge 59/80.
- 2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
  - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc);
  - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);
- 3) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- 
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
  - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quelli che non risultano occupati);
  - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
  - caratteristiche costruttive del fabbricato;
  - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato),
  - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico);
- 4)** Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento).  
Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27, Titolo IV della Legge 457/78.
- 5)** Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno ml.50 di confini.  
Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.
- 6)** Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:
- orientamento;
  - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
  - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarle;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
- 7)** Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
- 8)** Documentazione fotografica nel formato 13 x 18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
-



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## Relativamente ai punti “B” e “D” dell’art.10

9) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d’uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l’Amministrazione Comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

10) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l’attuazione del progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna “unità minima di intervento”.

Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base (P.R.G.C. - P.di F.), il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;

- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell’edificazione;
- destinazioni d’uso ammesse per ciascuna “unità minima di intervento”;
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d’uso, con riferimento all’art.18 della Legge 765/1968;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
- tipo di recinzione da adottare;
- relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/01/1981.

11) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle “unità minime di intervento”, della tipologia di intervento e della destinazione d’uso ammessa.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora.

Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell’uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

**12)** Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all’intervento e con l’eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.

**13)** Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori (quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell’energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc.), distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

**14)** Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:

- superficie di intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna “unità minima di intervento”, riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna “unità minima di intervento” e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all’interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete.  
Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d’uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale, prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie “unità minime di intervento”;
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art.18 Legge 765/1968)

## **Relativamente ai punti “C” dell’art.10**

**15)** Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera di Consiglio Comunale.

## **Relativamente ai punti “E” dell’art.10**

**16)** Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/01/1981.

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all’esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)



---

## **ART.83 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO**

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la rima ed il Codice Fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista.

Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai sensi dell'art.11 della citata Legge 1089/1939.
- 2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della Legge 1497/1939 e della L.R.26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.7 della citata 1497.

Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del Piano di Recupero sono quelle stabilite dal 3 comma dell'art.3 della Legge Regione Toscana 02/11/1979, n.52.

## **ART.84 - ISTRUTTORIA PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della Legge Regione Toscana n.59 del 21/05/1980 e successive modificazioni ed integrazioni e con le procedure introdotte dalla L.R. 5/95.

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## TITOLO VIII

### NORME TRANSITORIE E FINALI

---



# Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Piazzale Capitano Bruchi, 1 - 58044 - CINIGIANO

Tel. 0564/993407 - Fax: 0564/994103 - E-mail: [comune@comune.cinigiano.gr.it](mailto:comune@comune.cinigiano.gr.it)

---



## **ART.85 - NORME ABROGATE**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

## **ART.86 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio Comunale e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

## **ART.87 - NORME FINALI**

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alla normativa Nazionale e Regionale specificata all'art.2 del Regolamento stesso.

**Redatto dal responsabile U.T.C. febbraio 2000**

**Approvato con atto consiliare n.04 del 4 febbraio 2000**

---