

C O M U N E D I B I B B I E N A

(Provincia di Arezzo)

D E L I B E R A Z I O N E D I C O N S I G L I O C O M U N A L E

N. 6

DEL 21-03-2011

OGGETTO:**MODIFICHE A REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (ARTT. 3, 3 BIS, 70, 80, 81, 104, TITOLO V)**

Oggi 21-03-2011 alle ore 18:00 ed ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Presiede la seduta la Sig. BENSÌ BEATRICE nella sua qualità di Presidente .

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

BERNARDINI DANIELE	P	PAPERINI MARA	P
BENDONI BARBARA	A	PIANTINI FABRIZIO	P
BENSÌ BEATRICE	P	ROSSI MAURO	P
CAPORALI MATTEO	P	VANNUCCI VALDO	P
CONTICINI LUCA	P	AGOSTINI SAVERIO	P
DETTI GIOVANNI	P	GIOVANNINI ALESSANDRO	P
DONATI GIANLUCA	P	MAZZETTI DANIELA	A
FRATTA LARA	P	MELLINI LORENZO	P
MANTINI ANDREA	P	PARRI LUCIANO	P
MARTINI MICHELE	A	POLVERINI SILVANO	P
NASSINI RENATO	P		

risultano presenti n. 18 e assenti n. 3.

Assessori esterni:

FEDERICO LORENZONI	P
---------------------------	----------

Segretario comunale incaricato della redazione del verbale il DOTT. CAPRUZZI ERNESTO assistito da Boschi Luigina

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA SI

OGGETTO:MODIFICHE A REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (ARTT. 3, 3 BIS, 70, 80, 81, 104, TITOLO V)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO

- il vigente Regolamento Edilizio disciplina:
 - l'attività edilizia libera (art. 3);
 - la disciplina delle aree da cedere in fase di pianificazione attuativa (art. 15);
 - il modo di calcolo dell'altezza degli edifici (art. 70);
 - i requisiti ed i rapporti aeroilluminanti per edifici residenziali in zona A (art. 80);
 - i requisiti dimensionali dei soppalchi delle unità immobiliari ad uso residenziale (art. 81).
 - gli accessi ai lotti (art. 104);
 - il taglio delle piante (titolo V);

CONSIDERATO che:

- è importante fare alcune modifiche in merito ai contenuti del regolamento nel rispetto della conformità all'apparato normativo regionale e statale e gli altri strumenti urbanistici in tema di disciplina degli interventi (art. 3).
- è altresì importante introdurre una norma a chiarimento ed interpretazione (art. 3 bis) di alcune norme del Codice della Strada inerenti i mezzi pubblicitari in genere;
- deve essere eliminata per la disciplina delle aree da cedere in fase di pianificazione attuativa all'art. 15, poiché già disciplinata dal regolamento Urbanistico, al fine di evitare ripetizioni e norme contrastanti;
- deve essere corretto l'art. 70 sul modo di calcolo dell'altezza degli edifici, poiché presenta alcuni problemi applicativi;
- occorre specificare la deroga ai rapporti aeroilluminanti per edifici residenziali in zona A;
- si ritiene opportuno modificare i requisiti dimensionali dei soppalchi delle unità immobiliari ad uso residenziale.
- si ritiene opportuno modificare la disposizione sugli accessi ai lotti prevista all'art. 104, permettendo più accessi ad un unico lotto;
- Si ritiene opportuno modificare il Titolo V per il taglio delle piante, limitando il nulla osta comunale solo in caso di piante di alto fusto;

RITENUTO opportuno procedere alla ridefinizione degli artt. 3, 3 BIS, 70, 80, 81, 104,

TITOLO V del vigente Regolamento edilizio;

VISTO l'art 85 L.R. 1/2005e ss.mm.ii.;

VISTO il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

VISTA la relazione a firma del geom. Graziano Binozzi, allegata alla presente;

VISTI da una parte gli artt 1, 2, 8, 71 vigenti e la proposta di modifica:

articoli vigenti	proposta di modifica
<p>“art. 3. Attività edilizia libera I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:</p> <ol style="list-style-type: none">1. interventi di manutenzione ordinaria;2. interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio, fuori dalle ipotesi di cui all’art.4, commi 3 e 4, del presente Regolamento;3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. <p>Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l’installazione di:</p> <ol style="list-style-type: none">1. impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;2. elementi di arredo urbano di superficie non superiore a mq.10 (pensiline, paline di fermata, panchine, fioriere, orologi, scritte luminose, tabelloni comunali, ecc.), segnaletica di indicazione, insegne, targhe, bacheche. Tende non aggettanti su spazio pubblico e strutture precarie quali pedane, palchi o gazebo, quando tali impianti sono disciplinati dal “Piano del colore e del decoro urbano” di cui all’allegato al presente Regolamento;3. lavori alle facciate consistenti in:<ul style="list-style-type: none">▪ rifacimento della tinteggiatura senza cambio di tonalità di colore;▪ rifacimento di facciate anche con cambio di colore qualora siano seguiti i criteri indicati dal “Piano del colore e del decoro urbano” di cui all’allegato al presente Regolamento;▪ riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;▪ riparazione o rifacimento dell’intonaco;▪ riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;▪ riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli	<p>“art. 3. Attività edilizia libera I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:</p> <ol style="list-style-type: none">1. interventi di manutenzione ordinaria;2. interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio, fuori dalle ipotesi di cui all’art.4, commi 3 e 4, del presente Regolamento;3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. <p>Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l’installazione di:</p> <ol style="list-style-type: none">1. impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;2. elementi di arredo urbano di superficie non superiore a mq.10 (pensiline, paline di fermata, panchine, fioriere, orologi, scritte luminose, tabelloni comunali, ecc.), segnaletica di indicazione, insegne, targhe, bacheche. Tende non aggettanti su spazio pubblico e strutture precarie quali pedane, palchi o gazebo, quando tali impianti sono disciplinati dal “Piano del colore e del decoro urbano” di cui all’allegato al presente Regolamento;3. lavori alle facciate consistenti in:<ul style="list-style-type: none">▪ rifacimento della tinteggiatura senza cambio di tonalità di colore;▪ rifacimento di facciate anche con cambio di colore qualora siano seguiti i criteri indicati dal “Piano del colore e del decoro urbano” di cui all’allegato al presente Regolamento;▪ riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;▪ riparazione o rifacimento dell’intonaco;▪ riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;▪ riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli

<p>elementi esistenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ riparazione o sostituzione di griglie o botole; ▪ realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto fino ad uno spessore massimo di cm.6; ▪ realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori; ▪ realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq.0,50; ▪ riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni; ▪ riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi; ▪ riparazione, sostituzione o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi; ▪ riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali; ▪ installazione di cassa bancaria automatica (bancomat); ▪ piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq.400; ▪ riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti; ▪ installazione di zanzariere. <p>4. lavori alla copertura consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura; ▪ sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali; ▪ riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione fino ad uno spessore massimo di cm.6; ▪ riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche; ▪ riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi; ▪ riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo non superiore a m.1 (per la nuova realizzazione); ▪ riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni; ▪ nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di m.1 e per un numero massimo di 1 per ogni falda; ▪ riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti; ▪ nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo 	<p>elementi esistenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ riparazione o sostituzione di griglie o botole; ▪ realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori; ▪ realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq.0,50; ▪ riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni; ▪ riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi; ▪ riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali; ▪ installazione di cassa bancaria automatica (bancomat); ▪ piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq.400; ▪ riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti; ▪ installazione di zanzariere. <p>4. lavori alla copertura consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura; ▪ sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali; ▪ riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche; ▪ riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi; ▪ riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo non superiore a m.1 (per la nuova realizzazione); ▪ riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni; ▪ nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di m.1 e per un numero massimo di 1 per ogni falda; ▪ riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti; ▪ nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq.1; ▪ riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti. [...]"
---	---

<p>nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq.1;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti. [...]" 	
	<p>ART. 3 bis – Disposizioni in materia di mezzi pubblicitari</p> <p>Nel procedimento di autorizzazione di mezzi pubblicitari all'interno dei centri abitati, ai sensi dell'art. 23 comma 5 del Codice della Strada, "sono visibili" è da intendersi ogni mezzo pubblicitario a distanza inferiore a 15 m dalla carreggiata appartenente ad un diverso Ente.</p> <p>Si intende altresì "area di intersezione" la carreggiata comune a più strade nella quale si intersecano due o più correnti di traffico a raso, organizzata in modo da consentire lo smistamento delle correnti di traffico dall'una all'altra di esse.</p> <p>Ai sensi dell'art. 23 comma 6 del Codice della Strada, con riferimento all'art. 51 comma 4 del Regolamento di Attuazione, le distanze minime per il posizionamento dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari entro il centro abitato, salvo deroga, sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 30 metri lungo le strade di scorrimento, prima dei segnali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni; 2. 20 metri lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali, prima dei segnali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni; 3. 10 metri dagli altri cartelli pubblicitari, dai segnali di indicazione e dopo i segnali di pericolo e di prescrizione, gli impianti semaforici e le intersezioni; <p>Ai sensi dell'art. 23 comma 4 del Codice della Strada, per i mezzi pubblicitari non luminosi inferiori a mq. 4, l'autorizzazione si intende tacitamente rilasciata decorsi 30 giorni dalla richiesta.</p> <p>Ai sensi dell'art. 51 comma 5 del Regolamento di Attuazione, entro i centri abitati, la distanza dal limite della carreggiata per l'apposizione delle insegne di esercizio è pari a mezzo metro.</p> <p>Ai sensi dell'art. 51 comma 6 del Regolamento di Attuazione, entro i centri abitati, la distanza dal limite della carreggiata per l'apposizione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari è pari ad un metro.</p> <p>Le insegne di esercizio, attività edilizia libera, sono sempre consentite, fatto salvo quanto prescritto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, per le aree ad esso sottoposte.</p> <p>Le autorizzazioni in deroga sono concesse, nel rispetto delle esigenze di tutela della circolazione stradale, dal Responsabile del Servizio dell'Unità Operativa n. 5.</p>

“Art. 15 Convenzione

La convenzione cui è subordinata l’efficacia del piano di lottizzazione di cui al precedente articolo, dovrà prevedere:

- a. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b. la realizzazione a carico dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- c. la cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, stabilite secondo i seguenti criteri:

Zona omogenea C => if = 1 - 12 mq/ab (l ab. = 150 mc.)

=> if \geq 1 - 18 mq/ab (l ab. =

150 mc.)

Zona omogenea D

20% superficie destinata all’insediamento con detrazione degli spazi destinati a verde pubblico e parcheggio.

Zona omogenea F (insediamenti direzionali e commerciali)

100% della superficie lorda di pavimento con detrazione degli spazi destinati a verde pubblico e parcheggio.

- d. il termine entro il quale deve essere ultimata l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e. l’impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria indicizzata in base a indicazioni ISTAT dei costi di costruzione opere edili, presso la Tesoreria comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo di cui al punto c) dell’art.13 del presente Regolamento maggiorata del 20%;
- f. l’eventuale rimborso delle spese di progettazione e riproduzione per la predisposizione di contestuali varianti agli strumenti comunali sovraordinati nei casi di cui al comma 4 dell’art.65 della L.R. n.1/2005 e ss.mm.ii.;
- g. l’entità delle opere da realizzarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi.

[...]”

“Art. 15 Convenzione

La convenzione cui è subordinata l’efficacia del piano di lottizzazione di cui al precedente articolo, dovrà prevedere:

- a. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b. la realizzazione a carico dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- €- la cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d. il termine entro il quale deve essere ultimata l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e. l’impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria indicizzata in base a indicazioni ISTAT dei costi di costruzione opere edili, presso la Tesoreria comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo di cui al punto c) dell’art.13 del presente Regolamento maggiorata del 20%;
- f. l’eventuale rimborso delle spese di progettazione e riproduzione per la predisposizione di contestuali varianti agli strumenti comunali sovraordinati nei casi di cui al comma 4 dell’art.65 della L.R. n.1/2005 e ss.mm.ii.;
- g. l’entità delle opere da realizzarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi.

[...]”

<p>“art. 70 Altezza degli Edifici</p> <p>L'altezza in ogni fronte è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e quello della facciata, e la quota media del piano o marciapiede del fabbricato di rigiro corrispondente al dislivello naturale del terreno.</p> <p>L'altezza massima di un edificio è quella relativa ai fronti strada, determinata dalla proiezione del piano marciapiede in facciata, se l'edificio è adiacente a viabilità pubblica, altrimenti è la maggiore fra quelle relative ad ogni fronte. [...]"</p>	<p>“art. 70 Altezza degli Edifici</p> <p>L'altezza in ogni fronte è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e quello della facciata, e la quota media del piano o marciapiede del fabbricato di rigiro corrispondente al dislivello naturale del terreno.</p> <p>L'altezza massima di un edificio è la maggiore fra quelle relative ad ogni fronte misurata con riferimento al piano naturale di campagna. [...]"</p> <p>Nota: E' eliminato anche lo specchietto esemplificativo.</p>
<p>“Art. 80 Requisiti di ventilazione e illuminazione degli edifici</p> <p>Fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, al fine di garantire alle nuove costruzioni sufficienti requisiti illuminotecnici, per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.</p> <p>Aperture-per l'illuminazione naturale diurna sono ammesse in edifici esistenti qualora questi siano oggetto di interventi di restauro conservativo o ristrutturazione che non consentano, per la salvaguardia dei caratteri tipologico – ambientali dell'opera, modifiche delle aperture stesse. [...]"</p>	<p>“Art. 80 Requisiti di ventilazione e illuminazione degli edifici</p> <p>Fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, al fine di garantire alle nuove costruzioni sufficienti requisiti illuminotecnici, per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.</p> <p>Aperture di superficie finestrata non inferiore ad 1/16 per l'illuminazione naturale diurna sono ammesse in edifici esistenti ante 1967 qualora questi siano oggetto di interventi di restauro conservativo o ristrutturazione che non consentano, per la salvaguardia dei caratteri tipologico – ambientali dell'opera, modifiche delle aperture stesse. [...]"</p>
<p>“ART.81 – Requisiti distributivi e dimensionali</p> <p>[...] Nel caso di realizzazioni di sopalcature destinate alla permanenza di persone all'interno dei vani di abitazione queste non devono superare in superficie il 40% della superficie di calpestio del vano sul quale si aprono e distare almeno m.2,20 sia dal pavimento finito sia dal soffitto finito soprastante. [...]"</p>	<p>“ART.81 – Requisiti distributivi e dimensionali</p> <p>[...] Nel caso di realizzazioni di sopalcature destinate alla permanenza di persone all'interno dei vani di abitazione queste non devono superare in superficie il 40% della superficie di calpestio del vano sul quale si aprono e distare almeno m. 2,00 sia dal pavimento finito sia dal soffitto finito soprastante [...]</p>

ART. 104 – Accessi nelle strade urbane – Passi carrabili

I passi carrabili, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, in corrispondenza del cordonato del marciapiede sono ammessi alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m.2,50 e non superiore a m.6,50;
- distanza non inferiore a m.12,00 dalle intersezioni stradali;
- distanza non inferiore a m.1,60 da altri passi carrabili e a m.0,80 dal confine dell'edificio quando l'edificio costituisca un fronte continuo e sia direttamente prospiciente la strada;
- distanza non inferiore a m.12,00 da altri passi carrabili nel caso di edificio isolato all'interno del lotto di pertinenza.

Le caratteristiche geometriche relative al posizionamento del cancello sono rappresentate nello schema allegato.

Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dei veicoli sarà concesso dalla strada di minor importanza.

Non potrà essere concesso più di un passo carrabile per ogni lotto edilizio.

Il passo carrabile o accesso al lotto edilizio dovrà prevedere il miglioramento della viabilità sia esterna che interna.

[...]"

ART. 104 – Accessi nelle strade urbane – Passi carrabili

I passi carrabili, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, in corrispondenza del cordonato del marciapiede sono ammessi alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m.2,50 e non superiore a m.6,50;
- distanza non inferiore a m.12,00 dalle intersezioni stradali;
- distanza non inferiore a m.1,60 da altri passi carrabili e a m.0,80 dal confine dell'edificio quando l'edificio costituisca un fronte continuo e sia direttamente prospiciente la strada;
- distanza non inferiore a m.12,00 da altri passi carrabili nel caso di edificio isolato all'interno del lotto di pertinenza.

Le caratteristiche geometriche relative al posizionamento del cancello sono rappresentate nello schema allegato.

Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dei veicoli sarà concesso dalla strada di minor importanza.

Il passo carrabile o accesso al lotto edilizio dovrà prevedere il miglioramento della viabilità sia esterna che interna.

[...]"

TITOLO 5 ALLEGATI
REGOLAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO
[...]

Campo di applicazione

Il presente regolamento detta disposizioni di difesa delle alberature di specie locale, di parchi e giardini pubblici e privati, di aree di pregio ambientale quali aree boschive, siepi, macchie di vegetazione.

Non sono oggetto di disciplina del presente regolamento, indipendentemente dalla loro ubicazione:

- gli alberi da frutto;
- gli alberi destinati all'arboricoltura da legno;
- gli alberi facenti parte di formazioni forestali e agricole;
- gli alberi dei quali sono state accertate caratteristiche di monumentalità o di particolare pregio;
- gli alberi di specie non autoctona.

Abbattimenti

L'abbattimento degli alberi, salve le altre disposizioni previste dalla vigente normativa, è consentito solo nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento e per:

- a) cause fitosanitarie.
- b) danni reali a cose e/o persone (l'interessato dovrà dimostrare che non vi sono alternative all'abbattimento dell'albero, non potendo neppure modificare eventuali manufatti ed opere).
- c) danni potenziali a cose e/o persone (l'interessato dovrà dimostrare che non vi sono alternative all'abbattimento dell'albero, non potendo neppure modificare eventuali manufatti ed opere). In questo caso dovrà essere presentata relazione tecnica attestante la potenzialità dei danni.

Per il taglio delle piante nelle aree non soggette ai vincoli del D.Lgs n.42/2004, l'interessato/proprietario deve far pervenire all'Ufficio Urbanistica la dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del T.U. 28.12.2000 n. 445*, che contenga la motivazione del taglio delle piante, la località, il foglio, la particella dell'area interessata e allegare minimo tre foto dalle quali emerga il contesto nel quale è inserita la/le pianta/e da tagliare.

L'Ufficio ha tempo 15 gg per negare la richiesta qualora ritenga che le motivazioni addotte non risultino sufficienti a chiarire le condizioni fitosanitarie, di pericolo e di antigenicità che ne determinano l'abbattimento.

* è possibile ritirare il modulo all'Ufficio Urbanistica del Comune.

TITOLO 5 ALLEGATI
REGOLAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO
[...]

Campo di applicazione

Il presente regolamento detta disposizioni di difesa delle alberature di specie locale, di parchi e giardini pubblici e privati, di aree di pregio ambientale quali aree boschive, siepi, macchie di vegetazione.

Su tutto il territorio Comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento o la capitozzatura delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

Per pianta di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco almeno 50 cm. misurata a 100 cm. dal suolo.

Abbattimenti

L'abbattimento degli alberi di alto fusto, salve le altre disposizioni previste dalla vigente normativa, è consentito solo nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento e per:

- a) cause fitosanitarie.
- b) danni reali a cose e/o persone (l'interessato dovrà dimostrare che non vi sono alternative all'abbattimento dell'albero, non potendo neppure modificare eventuali manufatti ed opere).
- c) danni potenziali a cose e/o persone (l'interessato dovrà dimostrare che non vi sono alternative all'abbattimento dell'albero, non potendo neppure modificare eventuali manufatti ed opere). In questo caso dovrà essere presentata relazione tecnica attestante la potenzialità dei danni.

Per il taglio delle piante di alto fusto nelle aree non soggette ai vincoli del D.Lgs n.42/2004, l'interessato/proprietario deve far pervenire all'Ufficio Urbanistica la dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del T.U. 28.12.2000 n. 445*, che contenga la motivazione del taglio delle piante, la località, il foglio, la particella dell'area interessata e allegare minimo tre foto dalle quali emerga il contesto nel quale è inserita la/le pianta/e da tagliare.

L'Ufficio ha tempo 15 gg per negare la richiesta qualora ritenga che le motivazioni addotte non risultino sufficienti a chiarire le condizioni fitosanitarie, di pericolo e di insalubrità che ne determinano l'abbattimento. **Decorsi 15 giorni dalla presentazione della dichiarazione, qualora non siano pervenute comunicazioni di diniego, da parte dell'amministrazione, l'interessato/proprietario può procedere all'abbattimento della pianta, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli.**

La eventuale occupazione del suolo pubblico è soggetta ad apposito permesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

* è possibile ritirare il modulo all'Ufficio Urbanistica del

	Comune.
--	---------

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità sotto il profilo tecnico espresso dal Responsabile delle UU.OO. 5, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1) di modificare, gli artt. 1 e ss. del vigente Regolamento Edilizio, con il seguente testo:

PROPOSTA DI MODIFICA

“art. 3 Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

4. interventi di manutenzione ordinaria;
5. interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori dalle ipotesi di cui all'art.4, commi 3 e 4, del presente Regolamento;
6. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l'installazione di:

5. impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;
6. elementi di arredo urbano di superficie non superiore a mq.10 (pensiline, paline di fermata, panchine, fioriere, orologi, scritte luminose, tabelloni comunali, ecc.), segnaletica di indicazione, insegne, targhe, bacheche. Tende non aggettanti su spazio pubblico e strutture precarie quali pedane, palchi o gazebo, quando tali impianti sono disciplinati dal “Piano del colore e del decoro urbano” di cui all'allegato al presente Regolamento;
7. lavori alle facciate consistenti in:
 - rifacimento della tinteggiatura senza cambio di tonalità di colore;
 - rifacimento di facciate anche con cambio di colore qualora siano seguiti i criteri indicati dal “Piano del colore e del decoro urbano” di cui all'allegato al presente Regolamento;
 - riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;
 - riparazione o rifacimento dell'intonaco;
 - riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;
 - riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti;
 - riparazione o sostituzione di griglie o botole;
 - realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori;
 - realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq.0,50;
 - riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni;
 - riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi;
 - riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali;
 - installazione di cassa bancaria automatica (bancomat);
 - piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq.400;
 - riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti;
 - installazione di zanzariere.
8. lavori alla copertura consistenti in:
 - ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura;
 - sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;
 - riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;
 - riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi;
 - riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo non superiore a m.1 (per la nuova realizzazione);

- riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;
- nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di m.1 e per un numero massimo di 1 per ogni falda;
- riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq.1;
- riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti. [...]"

ART. 3 bis – Disposizioni in materia di mezzi pubblicitari

Nel procedimento di autorizzazione di mezzi pubblicitari all'interno dei centri abitati, ai sensi dell'art. 23 comma 5 del Codice della Strada, "sono visibili" è da intendersi ogni mezzo pubblicitario a distanza inferiore a 15 m dalla carreggiata appartenente ad un diverso Ente.

Si intende altresì "area di intersezione" la carreggiata comune a più strade nella quale si intersecano due o più correnti di traffico a raso, organizzata in modo da consentire lo smistamento delle correnti di traffico dall'una all'altra di esse.

Ai sensi dell'art. 23 comma 6 del Codice della Strada, con riferimento all'art. 51 comma 4 del Regolamento di Attuazione, le distanze minime per il posizionamento dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari entro il centro abitato, salvo deroga, sono le seguenti:

4. 30 metri lungo le strade di scorrimento, prima dei segnali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
5. 20 metri lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali, prima dei segnali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
6. 10 metri dagli altri cartelli pubblicitari, dai segnali di indicazione e dopo i segnali di pericolo e di prescrizione, gli impianti semaforici e le intersezioni;

Ai sensi dell'art. 23 comma 4 del Codice della Strada, per i mezzi pubblicitari non luminosi inferiori a mq. 4, l'autorizzazione si intende tacitamente rilasciata decorsi 30 giorni dalla richiesta.

Ai sensi dell'art. 51 comma 5 del Regolamento di Attuazione, entro i centri abitati, la distanza dal limite della carreggiata per l'apposizione delle insegne di esercizio è pari a mezzo metro.

Ai sensi dell'art. 51 comma 6 del Regolamento di Attuazione, entro i centri abitati, la distanza dal limite della carreggiata per l'apposizione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari è pari ad un metro.

Le insegne di esercizio, attività edilizia libera, sono sempre consentite, fatto salvo quanto prescritto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, per le aree ad esso sottoposte.

Le autorizzazioni in deroga sono concesse, nel rispetto delle esigenze di tutela della circolazione stradale, dal Responsabile del Servizio dell'Unità Operativa n. 5.

“Art. 15 Convenzione

La convenzione cui è subordinata l'efficacia del piano di lottizzazione di cui al precedente articolo, dovrà prevedere:

- a. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b. la realizzazione a carico dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
- c. la cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d. il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e. l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria indicizzata in base a indicazioni ISTAT dei costi di costruzione opere edili, presso la Tesoreria comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo di cui al punto c) dell'art.13 del presente Regolamento maggiorata del 20%;
- f. l'eventuale rimborso delle spese di progettazione e riproduzione per la predisposizione di contestuali varianti agli strumenti comunali sovraordinati nei casi di cui al comma 4 dell'art.65 della L.R. n.1/2005 e ss.mm.ii.;
- g. l'entità delle opere da realizzarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi.

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

Il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa con perizia di stima a cura dell'ufficio urbanistica comunale.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, il richiedente dovrà versare gli oneri ed i contributi previsti dalla vigente normativa ai sensi del Titolo VII Capo I della L.R. n.1/2005 e ss.mm.ii..

Avrà peraltro diritto allo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria in dipendenza delle opere previste dal P.R.G. e eseguite direttamente come individuate dall'A.C.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.”

“art. 70 Altezza degli Edifici

L'altezza in ogni fronte è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e quello della facciata, e la quota media del piano o marciapiede del fabbricato di rigiro corrispondente al dislivello naturale del terreno.

L'altezza massima di un edificio è la maggiore fra quelle relative ad ogni fronte misurata con riferimento al piano naturale di campagna.

[...]

“Art. 80 Requisiti di ventilazione e illuminazione degli edifici

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, al fine di garantire alle nuove costruzioni sufficienti requisiti illuminotecnici, per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Aperture **di superficie finestrata non inferiore ad 1/16** ~~minore~~ per l'illuminazione naturale diurna sono ammesse in edifici esistenti **ante 1967** qualora questi siano oggetto di interventi di restauro conservativo o ristrutturazione che non consentano, per la salvaguardia dei caratteri tipologico – ambientali dell'opera, modifiche delle aperture stesse.

[...]

“Art. 81 – Requisiti distributivi e dimensionali

[...] Nel caso di realizzazioni di soppalcature destinate alla permanenza di persone all'interno dei vani di abitazione queste non devono superare in superficie il 40% della superficie di calpestio del vano sul quale si aprono e distare almeno **m. 2,00** sia dal pavimento finito sia dal soffitto finito soprastante [...]

“Art. 104 – Accessi nelle strade urbane – Passi carrabili

I passi carrabili, da realizzarsi a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, in corrispondenza del cordonato del marciapiede sono ammessi alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m.2,50 e non superiore a m.6,50;
- distanza non inferiore a m.12,00 dalle intersezioni stradali;
- distanza non inferiore a m.1,60 da altri passi carrabili e a m.0,80 dal confine dell'edificio quando l'edificio costituisca un fronte continuo e sia direttamente prospiciente la strada;
- distanza non inferiore a m.12,00 da altri passi carrabili nel caso di edificio isolato all'interno del lotto di pertinenza.

Le caratteristiche geometriche relative al posizionamento del cancello sono rappresentate nello schema allegato. Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dei veicoli sarà concesso dalla strada di minor importanza.

Il passo carrabile o accesso al lotto edilizio dovrà prevedere il miglioramento della viabilità sia esterna che interna.

[...]

TITOLO 5 ALLEGATI
REGOLAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO
[...]

Campo di applicazione

Il presente regolamento detta disposizioni di difesa delle alberature di specie locale, di parchi e giardini pubblici e privati, di aree di pregio ambientale quali aree boschive, siepi, macchie di vegetazione.

Su tutto il territorio Comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento o la capitozzatura delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

Per pianta di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco almeno 50 cm. misurata a 100 cm. dal suolo.

Abbattimenti

L'abbattimento degli alberi **di alto fusto**, salve le altre disposizioni previste dalla vigente normativa, è consentito solo nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento e per:

a) cause fitosanitarie.

b) danni reali a cose e/o persone (l'interessato dovrà dimostrare che non vi sono alternative all'abbattimento dell'albero, non potendo neppure modificare eventuali manufatti ed opere).

c) danni potenziali a cose e/o persone (l'interessato dovrà dimostrare che non vi sono alternative all'abbattimento dell'albero, non potendo neppure modificare eventuali manufatti ed opere). In questo caso dovrà essere presentata relazione tecnica attestante la potenzialità dei danni.

Per il taglio delle piante di alto fusto nelle aree non soggette ai vincoli del D.Lgs n.42/2004, l'interessato/proprietario deve far pervenire all'Ufficio Urbanistica la dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del T.U. 28.12.2000 n. 445*, che contenga la motivazione del taglio delle piante, la località, il foglio, la particella dell'area interessata e allegare minimo tre foto dalle quali emerga il contesto nel quale è inserita la/le pianta/e da tagliare.

L'Ufficio ha tempo 15 gg per negare la richiesta qualora ritenga che le motivazioni addotte non risultino sufficienti a chiarire le condizioni fitosanitarie, di pericolo e di **insalubrità** che ne determinano l'abbattimento.

Decorsi 15 giorni dalla presentazione della dichiarazione, qualora non siano pervenute comunicazioni di diniego, da parte dell'amministrazione, l'interessato/proprietario può procedere all'abbattimento della pianta, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli.

La eventuale occupazione del suolo pubblico è soggetta ad apposito permesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

* è possibile ritirare il modulo all'Ufficio Urbanistica del Comune.

[...]

Attesa l'urgenza di garantire l'immediata operatività, di dichiarare la presente deliberazione con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA

CON VOTI 12 FAVOREVOLI E N. 6 CONTRARI (Vannucci, Agostini, Parri, Polverini, Giovannini, Mellini), **E CON VOTI 12 FAVOREVOLI E N. 6 CONTRARI** (Vannucci, Agostini, Parri, Polverini, Giovannini, Mellini), dichiara il presente atto immediatamente eseguibile

SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

MODIFICHE A REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (ARTT. 3, 3 BIS, 70, 80, 81, 104, TITOLO V)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere: **FAVOREVOLE**

Il Responsabile del servizio
F.to GRAZIANO BINOZZI

MODIFICHE A REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (ARTT. 3, 3 BIS, 70, 80, 81, 104, TITOLO V)

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BEATRICE BENSI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. ERNESTO CAPRUZZI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 c. 1 della legge 18 giugno 2009, n. 69).

N. 615 Reg. di Pubblicazione

Bibbiena, li' 30-03-2011

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to BOSCHI LUIGINA

Il presente atto è copia per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA – Delegato del Sindaco
F.to Boschi Luigina

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata in data 30-03-2011 per rimanervi per 15 giorni consecutivi fino al 14-04-2011 nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 c. 1 della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Li' 30-03-2011

N. 615 Reg. Pubbl.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to BOSCHI LUIGINA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva il 09-04-2011 trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

-è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta sul sito web istituzionale di questo Comune.