

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
(PROVINCIA DI SIENA)

**allegato b)**

# REGOLAMENTO EDILIZIO

**DICEMBRE 2015**

---



Istruttoria	ARTICOLO MODIFICATO/IN TEGRATO	VIGENTE	PROPOSTO
Maggiore aderenza ai minimi di cui al DM 05.07.1975	ART.45.2	<p>Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- industriali e artigianali di produzione, mt. 3.00 al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura;</li> <li>- artigianali di servizio mt. 3,00;</li> <li>- commerciali mt. 3,00;</li> <li>- turistico-ricettive mt. 2,70;</li> <li>- direzionali mt. 2,70;</li> <li>- pubbliche o di interesse pubblico mt. 2,70.</li> </ul>	<p>Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- industriali e artigianali di produzione, mt. 3.00 al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura;</li> <li>- altre destinazioni, quali: artigianali di servizio, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico, etc. mt. 2,70.</li> </ul>
Variazione conseguente all'adeguamento dell'art.45.3	ART.45.3	<p>Negli edifici all'interno dei centri storici e negli edifici di interesse storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali le altezze minime sopraindicate sono ridotte del 10%, con la esclusione dei locali destinati ad attività turistico-ricettiva o a servizi pubblici o di uso pubblico, dove l'altezza minima non può essere comunque inferiore a mt. 2,70.</p>	<p>Negli edifici all'interno dei centri storici e negli edifici di interesse storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali, le altezze minime sopraindicate sono ridotte del 10%, con la esclusione dei locali destinati ad attività commerciali o turistico-ricettiva o a servizi pubblici o di uso pubblico, dove l'altezza minima non può essere comunque inferiore a mt. 2,70.</p>
Integrazione necessaria al fine di redimere dubbi interpretativi relativi all'attuale prescrizione contenuta all'art.34.4 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, che stabilisce che le piscine non sono consentite all'interno di insediamenti ove è già presente una piscina	ART.71.8		<p>Qualora la disciplina edilizia-urbanistica vigente imponga limiti che introducono vincoli o limitazioni a terze proprietà, il soggetto richiedente titolo dovrà presentare in accompagnamento all'istanza anche i nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati rilasciati dai proprietari di dette terze proprietà.</p>
Aggiornamento ritenuto efficace in riferimento alle casistiche poste all'attenzione delle strutture tecniche, laddove talvolta è di tutta evidenza l'assenza di stato vegetativo dell'esemplare di cui è richiesta l'eliminazione	ART.78.3	<p>Nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento andranno esposti i motivi per cui si richiede ed in particolare nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manifesta pericolosità da comprovare mediante apposita relazione tecnica firmata da tecnici professionisti architetti, agronomi o forestali, utilizzando il metodo VTA (Valutazione Visiva dell'Albero - Università di Karlsruhe, Germania) o analoghi sistemi d'indagine non distruttiva</li> <li>- caratteristiche infestanti della specie o in stridente contrasto in rapporto alla flora autoctona e/o caratterizzante dei siti storici epidemie diffusive irreversibili, conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria</li> <li>- gravi problemi dovuti alla vicinanza della pianta ad edifici e/o a manufatti in genere di primaria importanza ed inerenti la stabilità e/o il danneggiamento degli stessi.</li> </ul>	<p>Nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento, accompagnata da relazione a firma di tecnici professionisti architetti, agronomi o forestali, andranno esposti i motivi, che dovranno riferirsi alle seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manifesta pericolosità da comprovare mediante apposita relazione tecnica firmata da tecnici professionisti, utilizzando il metodo VTA (Valutazione Visiva dell'Albero - Università di Karlsruhe, Germania) o analoghi sistemi d'indagine non distruttiva</li> <li>- caratteristiche infestanti della specie o in stridente contrasto in rapporto alla flora autoctona e/o caratterizzante dei siti storici, epidemie diffusive irreversibili, conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria</li> </ul>

Istruttoria	ARTICOLO MODIFICATO/IN TEGRATO	VIGENTE	PROPOSTO
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- gravi problemi dovuti alla vicinanza della pianta ad edifici e/o a manufatti in genere di primaria importanza ed inerenti la stabilità e/o il danneggiamento degli stessi</li> <li>- alberi palesemente e completamente secchi; in tal caso la presentazione di relazione a firma di tecnico abilitato non è richiesta, fatta salva diversa disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nei casi di dubbia valutazione sullo stato dell'esemplare.</li> </ul>
Aggiornamento necessario in riferimento alle variazioni apportate all'art.78.3	Art.78.6	Qualora a seguito di richiesta di abbattimento di piante sia prescritta la sostituzione è necessario inviare comunicazione di inizio e fine lavori. L'avvenuta sostituzione delle piante abbattute deve essere certificata dal tecnico incaricato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.	Qualora a seguito di richiesta di abbattimento di piante sia prescritta la sostituzione è necessario inviare comunicazione di inizio e fine lavori. L'avvenuta sostituzione delle piante abbattute deve essere certificata dal tecnico incaricato, qualora nominato, e dal proprietario, allegando documentazione fotografica, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
Adeguamento alle recenti sentenze giurisprudenziali e alle norme regionali che hanno escluso la possibilità di accertare la datazione di un manufatto attraverso il ricorso a dichiarazioni	Art.AT.3.1	<p>Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti</p> <p>La verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti, di competenza del Comune in caso di accertamenti edilizi e dei tecnici liberi professionisti in caso di presentazione di istanze, dovrà riferirsi al 31 ottobre 1942 per quanto attiene gli aggregati urbani e al 1 settembre 1967 per gli immobili insistenti sul territorio extraurbano. Ai fini della individuazione dei perimetri degli aggregati urbani si dovrà fare riferimento ai quadri conoscitivi o rilievi dell'edificato connessi alla stesura del primo strumento urbanistico adottato dal Comune. Al fine della dimostrazione dell'esistenza di un manufatto ad una determinata data saranno ritenute valide:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sagome di manufatti rinvenibili da foto aeree;</li> <li>- foto la cui datazione sia inequivocabilmente attribuita nel periodo di realizzazione;</li> <li>- dichiarazioni sostitutive di atto notorio, rilasciate da persone non portatrici di interesse all'istanza presentata, accompagnate, ove ciò possibile visto lo stato dei luoghi e dei manufatti, da perizia giurata redatta da tecnico abilitato alla libera professione sulla datazione della posa in opera dei materiali di realizzazione;</li> <li>- manufatti per i quali, prima delle data indicate, sia stato presentato presso il Comune progetto teso all'ottenimento di licenza edilizia e per il quale sia stato comunicato da parte del soggetto competente l'avvenuto accoglimento della domanda e/o l'esito di tutti gli altri pareri necessari, ancorché non sia stato formalmente redatto e rilasciato l'atto conclusivo del procedimento e comunque previa eventuale verifica della vigenza di forme di silenzio -assenso;</li> </ul>	<p>Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti</p> <p>La verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti, di competenza del Comune in caso di accertamenti edilizi e dei tecnici liberi professionisti in caso di presentazione di istanze, dovrà riferirsi al 31 ottobre 1942 per quanto attiene gli aggregati urbani e al 1 settembre 1967 per gli immobili insistenti sul territorio extraurbano. Ai fini della individuazione dei perimetri degli aggregati urbani si dovrà fare riferimento ai quadri conoscitivi o rilievi dell'edificato connessi alla stesura del primo strumento urbanistico adottato dal Comune. Al fine della dimostrazione dell'esistenza di un manufatto ad una determinata data saranno ritenute valide:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sagome di manufatti rinvenibili da foto aeree;</li> <li>- foto la cui datazione sia inequivocabilmente attribuita nel periodo di realizzazione;</li> <li>- manufatti per i quali, prima delle data indicate, sia stato presentato presso il Comune progetto teso all'ottenimento di licenza edilizia e per il quale sia stato comunicato da parte del soggetto competente l'avvenuto accoglimento della domanda e/o l'esito di tutti gli altri pareri necessari, ancorché non sia stato formalmente redatto e rilasciato l'atto conclusivo del procedimento e comunque previa eventuale verifica della vigenza di forme di silenzio-assenso;</li> <li>- siano rinvenibili altre autorizzazioni/licenze/nulla osta dell'amministrazione comunale che pur relativi ad altri interventi degli istanti presentino in atti elaborati progettuali che evidenzino e/o presuppongano correlazione, coerenza e continuità tecnica con precedenti pratiche non conclusesi dal punto di vista formale con</li> </ul>

Istruttoria	ARTICOLO MODIFICATO/IN TEGRATO	VIGENTE	PROPOSTO
		<p>- siano rinvenibili altre autorizzazioni/ licenze/nulla osta dell'amministrazione comunale che pur relativi ad altri interventi degli istanti presentino in atti elaborati progettuali che evidenzino e/o presuppongano correlazione, coerenza e continuità tecnica con precedenti pratiche non conclusesi dal punto di vista formale con provvedimento finale.</p>	provvedimento finale.