

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione introduttiva del Sindaco, nonché la relazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, dott. Baldini, che illustra la deroga dalle altezze massime e le altre modifiche al regolamento edilizio;

Udite le seguenti dichiarazioni di voto:

- FARINA (PdL): annuncia parere favorevole;
- LANDI (P.D.): valuta che c'è stato un confronto positivo in Commissione consiliare, ed esprime parere favorevole;

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 5 del 23.01.2003 è stato abrogato e sostituito il precedente Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8478 del 11.10.1978 e successive modifiche;
- il Regolamento è stato successivamente modificato a seguito delle deliberazioni di questo Consiglio Comunale n.41 del 27.04.2004, n. 82 del 29.04.2004, n.77 del 21.06.2005 e n.35 del 31.05.2007;
- questo Consiglio ha provveduto ad aggiornare alcune porzioni del Regolamento Edilizio con le deliberazioni n.93 del 5.10.2009, riguardante la composizione ed il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio, n.128 del 21.12.2009, concernente la disciplina dei titoli abilitativi e gli articoli relativi alla materia ambientale;

Preso atto che la Giunta Comunale ha proposto l'aggiornamento del Regolamento Edilizio in altre sue porzioni, con la finalità di adeguare il testo regolamentare alle intervenute modificazioni normative ed introdurre nel testo specificazioni atte ad assicurare un miglior esercizio delle procedure;

Dato atto che:

- le disposizioni contenute all'articolo 42, in riferimento all'altezza massima degli edifici risultano in parte superate da nuove disposizioni di livello nazionale;
- nei casi in cui si riscontrano modeste difformità in edifici realizzati, non risultano previsioni di Regolamento Edilizio in ordine a modesti scostamenti che consentano di attestarne la conformità urbanistico-edilizia;

Ritenuto quindi:

- di apportare modifiche ai commi 8 e 11 dell'articolo 42;
- di introdurre nel Regolamento specifiche disposizioni in ordine alle tolleranze ammesse nella realizzazione degli edifici;

Visti gli allegati A) e B) alla presente deliberazione, nei quali sono riportati, rispettivamente, il nuovo testo modificato nella parte oggetto di modificazione e, per raffronto, il testo del regolamento attualmente in vigore;

Constatato che la proposta è stata discussa dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia sulla regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 e dato atto che nella fattispecie non è necessario il parere di regolarità contabile del responsabile del Servizio Economico-Finanziario poiché non vi è spesa a carico dell'amministrazione;

Dato atto che i regolamenti edilizi comunali sono approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000;

Visto l'esito della votazione:

- presenti n. 18 (risulta temporaneamente assente Lumachi)
- voti favorevoli n. 16
- astenuti n. 2 (Carlesi, Pagliai)

### **DELIBERA**

- 1) di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio di cui all'allegato A) alla presente deliberazione relative ai commi 8 e 11 dell'articolo 42 ed all'introduzione dell'articolo 47 bis.

ED IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma, del D.lgs. n. 267/2000;

Con separata votazione in forma palese che ha dato il seguente risultato:

- presenti n. 18
- voti favorevoli n. 16
- astenuti n. 2 (Carlesi, Pagliai)

### **DICHIARA**

Il presente atto immediatamente eseguibile.

**allegato A)****MODIFICHE APPROVATE****ART. 42. (H) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

- 42.01 Per altezza massima dei fabbricati si intende la distanza intercorrente fra il riferimento in sommità ed il riferimento alla base dell'edificio, come definiti nei punti seguenti:
- 42.02 Per riferimento alla sommità si intende il punto più alto sulla linea di:
- (1) incontro dell'estradosso della copertura più alta con il piano verticale della facciata quando la copertura sia piana (accessibile o non);
  - (2) incontro dell'intradosso della copertura più alta con il piano della facciata quando la copertura è inclinata, anche nel caso di gronde ricalate.
- 42.03 Per riferimento alla base si intende il punto più basso sulla linea di:
- (1) incontro della facciata verticale con il marciapiede di protezione del fabbricato;
  - (2) incontro della facciata con il terreno comunque modificato rispetto al naturale andamento, quando non esiste il marciapiede.
- 42.04 L'altezza dei nuovi fabbricati o il loro ampliamento non potrà superare l'altezza massima fissata per la zona nelle tabelle contenute nella legenda del P.R.G. e/o nelle norme di Piano, misurata con i criteri di cui sopra. Sono soggetti a tali limiti anche i corpi arretrati rispetto alle murature perimetrali dell'edificio.
- 42.05 Per quanto sopra detto il riferimento alla sommità dovrà essere a quota non superiore a quella di una ideale superficie, parallela al riferimento alla base, e posta ad una quota corrispondente alla altezza massima consentita nella zona.
- 42.06 Fanno eccezione le rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati che abbiano una larghezza inferiore o uguale a ml. 3,00 ed in numero non superiore ad una per ogni unità edilizia; in questo caso il riferimento alla base sarà considerato riferendosi al piano naturale di campagna o al terreno comunque modificato comprendente la quota più alta della rampa di accesso. Si intende per unità edilizia ogni immobile da terra a tetto comprendente una o più unità immobiliari sovrapposte.
- 42.07 Particolari prescrizioni in merito ai criteri di misurazione delle altezze massime consentite potranno essere dettate per le varie zone omogenee dalle norme di P.R.G.
- 42.08 Ai fini della determinazione dell'altezza massima degli edifici per le costruzioni in legno e per costruzioni in muratura semplice o armata si applicano le disposizioni previste dalle nuove NTC approvate con DM del 14.01.2008
- 42.09 Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori. Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti nella precedente tabella. Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa. Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.
- 42.10 Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto 42.08 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nel presente regolamento e nelle Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al punto 42.09, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

per	$L \leq 3$	$H = 3$
per	$3 < L \leq 11$	$H = L$
per	$L > 11$	$H = 11 + 3 \cdot (L - 11)$

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata. Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- (1) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- (2) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- (3) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b);
- (4) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

- 42.11 Le disposizioni di cui al punto 42.10 non si applicano agli edifici sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione, nonché a quegli interventi per i quali risultano verificati, per l'intero edificio, i parametri fissati dalle nuove NTC approvate con DM del 14.01.2008.

----

#### **ARTICOLO 47 BIS – TOLLERANZE DI COSTRUZIONE**

47bis.1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- |   |  |
|---|--|
| a. per lunghezze fino a ml. 2,00 :                    | $\pm 2,5\%$  |
| b. per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : | $\pm 1\%$  |
| c. per lunghezze oltre a ml. 6,00 :                   | $\pm 1\%$ per i primi 6 metri<br>$\pm 0,5\%$ per lunghezze superiori |
| d. per altezze fino a ml. 5,00 :                      | $\pm 1\%$  |
| e. per altezze oltre a ml. 5,00 :                     | $\pm 1\%$ per i primi 5 metri<br>$\pm 0,5\%$ per altezze superiori   |

47bis.2. In riferimento ad edifici la cui realizzazione si sia conclusa antecedentemente al 1976 le tolleranze di cui al punto che precede sono raddoppiate.

47bis.3. Ai fini della determinazione delle lunghezze individuate nei due commi che precedono deve essere considerata la consistenza complessiva dell'edificio di riferimento, con l'esplicito divieto di frazionarne le dimensioni sia in pianta che in altezza.

47bis.4. Le tolleranze di cui ai commi 1 e 2 che precedono si applicano anche alle distanze dai confini ed alle distanze tra fabbricati, fermo restando il rispetto dei minimi inderogabili dettati dalla legislazione vigente.

47bis.5. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

47bis.6. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

47bis.7. Le tolleranze di costruzione, come disciplinate dal presente articolo, indicano il valore massimo entro il quale eventuali errori di carattere esecutivo non costituiscono alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

**allegato B)****TESTO REGOLAMENTO EDILIZIO IN VIGORE****ART. 42. (H) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

- 42.01 Per altezza massima dei fabbricati si intende la distanza intercorrente fra il riferimento in sommità ed il riferimento alla base dell'edificio, come definiti nei punti seguenti:
- 42.02 Per riferimento alla sommità si intende il punto più alto sulla linea di:
- (1) incontro dell'estradosso della copertura più alta con il piano verticale della facciata quando la copertura sia piana (accessibile o non);
  - (2) incontro dell'intradosso della copertura più alta con il piano della facciata quando la copertura è inclinata, anche nel caso di gronde ricalate.
- 42.03 Per riferimento alla base si intende il punto più basso sulla linea di:
- (1) incontro della facciata verticale con il marciapiede di protezione del fabbricato;
  - (2) incontro della facciata con il terreno comunque modificato rispetto al naturale andamento, quando non esiste il marciapiede.
- 42.04 L'altezza dei nuovi fabbricati o il loro ampliamento non potrà superare l'altezza massima fissata per la zona nelle tabelle contenute nella legenda del P.R.G. e/o nelle norme di Piano, misurata con i criteri di cui sopra. Sono soggetti a tali limiti anche i corpi arretrati rispetto alle murature perimetrali dell'edificio.
- 42.05 Per quanto sopra detto il riferimento alla sommità dovrà essere a quota non superiore a quella di una ideale superficie, parallela al riferimento alla base, e posta ad una quota corrispondente alla altezza massima consentita nella zona.
- 42.06 Fanno eccezione le rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati che abbiano una larghezza inferiore o uguale a ml. 3,00 ed in numero non superiore ad una per ogni unità edilizia; in questo caso il riferimento alla base sarà considerato riferendosi al piano naturale di campagna o al terreno comunque modificato comprendente la quota più alta della rampa di accesso. Si intende per unità edilizia ogni immobile da terra a tetto comprendente una o più unità immobiliari sovrapposte.
- 42.07 Particolari prescrizioni in merito ai criteri di misurazione delle altezze massime consentite potranno essere dettate per le varie zone omogenee dalle norme di P.R.G.
- 42.08 In ogni caso, essendo il Comune di San Casciano Val di Pesa dichiarato zona sismica con grado di sismicità S=9 ai sensi del 2° comma dell'Art. 3 della L. n. 64/74, come stabilito con D.M. LL.PP. 16/1/1996, per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, non può superare nelle strade e negli edifici in piano i seguenti limiti:

Tipo di struttura	Altezza massima (m)
Legno	7
Muratura ordinaria	11
Muratura armata	19
Pannelli portanti	25
Intelaiatura in c.a. o acciaio	Nessuna limitazione

- 42.09 Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrioni delle scale e degli ascensori. Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può

eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti nella precedente tabella. Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa. Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.

- 42.10 Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto 42.08 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nel presente regolamento e nelle Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al punto 42.09, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

<b>per</b>	<b><math>L \leq 3</math></b>	<b><math>H = 3</math></b>
<b>per</b>	<b><math>3 &lt; L \leq 11</math></b>	<b><math>H = L</math></b>
<b>per</b>	<b><math>L &gt; 11</math></b>	<b><math>H = 11 + 3 \cdot (L - 11)</math></b>

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata. Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- (1) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- (2) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- (3) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b);
- (4) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.