COMUNE DI CASOLE D'ELSA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE 2015

SINDACO
Piero Pii
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Andrea Pieragnoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E REDATTORE DELLA VARIANTE
Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata
Arch. Valeria Capitani

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE
Segretario comunale
Dr. Angelo Capalbo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - approvazione
TESTO DEFINITIVO

marzo 2016

sono **elementi tecnici**:

- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

Art. 80 - Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1 - Le definizioni di seguito riportate sono coerenti agli artt. 78 e 79 della L.R. 1/2005.

2 - a) Interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi riguardano quindi solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

3 - b) Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché 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;.

4 - c) Interventi di **restauro e di 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:

c.1) il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;

c.2) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

c.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni);

c.4) gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Ai sensi dell'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

5 - d) Interventi di **ristrutturazione edilizia**, ossia quegli 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:

d1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;

d2) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

d3) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi. La fedele ricostruzione prevede, inoltre, che l'edificio venga ricostruito nella stessa collocazione, con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;.

d.4) interventi per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

d5) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente. Non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le seguenti addizioni funzionali:

- 1) rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
- 2) realizzazione di servizi igienici qualora carenti;
- 3) creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
- 4) realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nelle tavole "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

6 - e) **Interventi pertinenziali** ossia quelli che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nelle tavole "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

quota di copertura;
- tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche;
- sugli spazi aperti gli interventi devono privilegiare il recupero e la ricostituzione degli originari elementi costitutivi; qualora non siano più riconoscibili gli originari caratteri tipologici e formali sono ammessi interventi di ridisegno generale degli elementi costitutivi;
- per tutti gli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile;
- tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (art. 80 punto d5) non possono comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

4 - **rq2 - riqualificazione di tipo 2**: sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.80 delle presenti NTA:
- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, tipo d1, d2, d3, d4, d5;
- Interventi pertinenziali (e);
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (f);

Tali interventi dovranno tenere presente il glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:
- sugli spazi aperti sono ammessi interventi finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi qualora non siano più riconoscibili gli originari caratteri tipologici e formali;
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali o gli interventi pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio principale ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.
- negli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile;
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (art. 80 punto d5) comprensivi degli interventi pertinenziali (art. 80 punto e) non possono comportare nel loro complesso un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

5 - **rq3 - riqualificazione di tipo 3**: sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.80 delle presenti NTA:
- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, tipo d1, d2, d3, d4, d5;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (f);
- addizioni volumetriche (art. 80 punto h) una tantum da realizzare in ampliamento agli edifici esistenti per una superficie netta o accessoria massima pari al 15% della superficie netta esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (D.C.C. n. 78 del 19/10/2000) o, nel caso di edifici industriali e artigianali, del 10% della superficie coperta esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (D.C.C. n. 78 del 19/10/2000).

Tali interventi dovranno tenere presente il glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:
- per gli interventi sugli spazi aperti sono ammessi interventi che comportino anche il ridisegno generale degli elementi costitutivi; è consentita, in coerenza con le prescrizioni del Sottosistema di appartenenza, la realizzazione di piscine secondo i criteri e le prescrizioni dell'art. 85 comma 4 delle presenti norme.
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (art. 80 punto d5) comprensivi delle addizioni volumetriche (art. 80 punto h) non possono comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

6 - Per le aree del "territorio aperto" di cui alle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" nelle aree individuate con la sigla **rq** gli interventi sono riconducibili a interventi di recupero ambientale e ricostituzione degli elementi costitutivi originari oltre che ad interventi di manutenzione.

Art. 84 - Interventi di completamento edilizio in aree di riqualificazione

1 - Gli interventi di completamento sono interventi di nuova edificazione relativi ad aree di piccola