



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI

Variante al Regolamento Urbanistico adottata con D.C.C. n. 75 del 06.12.2018

B.U.R.T. n° 51 del 19.12.2018

ELABORAZIONE da parte del RESPONSABILE DEL SERVIZIO Arch. Valeria Capitani

Febbraio 2019

CONTRODEDUZIONE

Questa Amministrazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 06.12.2018 ha adottato ai sensi degli articoli 30 e 32 della L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" la **Variante del Regolamento urbanistico in materia di acquisizione e trasferimento dei diritti edificatori** il cui avviso è stato pubblicato nel B.U.R.T. n° 51 del 19.12.2018 fino al giorno 18.01.2019, nello stesso periodo è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune e depositato in libera visione del pubblico presso l'Amministrazione Comunale.

La variante adottata effettua la semplificazione delle procedure ed amplia la casistica di interventi interessati dal trasferimento dei diritti edificatori, allinea la normativa tecnica alla L.R. 65/2014 ed elimina dei refusi.

Con Deliberazione n. 138 del 24 dicembre 2018 la Giunta comunale ha presentato Osservazione alla Variante adottata.

Di seguito si effettua la controdeduzione all'Osservazione presentata.

N°	1	VALUTAZIONE: accolta	PROTOCOLLO
1 RICHIEDENTE	GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE N. 138 DEL 24.12.2018		
SINTESI RICHIESTA I	Adeguare l'art. 80 comma 5 delle N.T.A. del R.U. alla normativa vigente nel seguente modo: <i>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.</i> <i>Tali addizioni non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le seguenti addizioni funzionali:</i>		
PARERE I	La variante ha modificato l'art. 80 delle N.T.A. del R.U. adeguando le definizioni delle categorie d'intervento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Relativamente al comma 5, punto d5, è stata introdotta una modifica erronea che limita, per tutte le categorie d'intervento della riqualificazione, le addizioni ai casi indicati dal punto stesso. La modifica proposta nell'osservazione risolve l'errore intercorso, riconducendo la disciplina del punto d5 a quanto previsto precedentemente e propone limitandosi due limitate modifiche funzionali a chiarire la disciplina delle addizioni connesse alla ristrutturazione edilizia.		
VALUTAZIONE	ACCOLTA		
SINTESI RICHIESTA II	Adeguare l'art. 21 bis delle N.T.A. del R.U. nel seguente modo: <i>In relazione alla destinazione funzionale, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità con il DM 5/7/1975. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il</i>		

	<p><i>mantenimento di superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte nell'articolo precedente solo se l'intervento non ne comporta la riduzione, non ne modifica lo stato di fatto e a condizione che le eventuali mutazioni di uso non ne comportino il peggioramento della situazione preesistente, fatte salve le innovazioni tecniche, impiantistiche e di adeguamento strutturale previste per legge.</i></p> <p><i>Il rapporto fra la superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere, comunque, inferiore ad 1/14.</i></p>
PARERE II	<p>La Variante ha introdotto nella Normativa Tecnica, Capo II Parametri urbanistici ed edilizi, l'art. 21 bis "Requisiti specifici". L'articolo afferma che nel P.E.E. abitabile precedentemente all'emanazione D.M. Sanità 5 luglio 1975, interessato da interventi conservativi è consentito il mantenimento di superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dal D.M. stesso quando gli interventi non ne comportano il peggioramento della situazione preesistente.</p> <p>La modifica proposta ritiene ammissibili in ogni caso le modifiche obbligatorie previste per legge.</p>
VALUTAZIONE	ACCOLTA
SINTESI RICHIESTA III	<p>Modificare l'art. 3 delle NTA per il trasferimento diritti nel seguente modo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ogni anno la Giunta comunale pubblica un avviso con il quale invita coloro che sono interessati a cedere o acquisire diritti edificatori ad una formale manifestazione di interesse alla cessione. 2. Con detta manifestazione, gli interessati specificano la quantità di superficie utile lorda (SUL) che viene messa a disposizione o che intendono acquisire, l'area di cessione, la destinazione d'uso ed il prezzo unitario richiesto per la medesima.
PARERE III	La richiesta propone una specificazione della norma.
VALUTAZIONE	ACCOLTA

Il Responsabile del Servizio
Arch. Valeria Capitani