

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

VERSIONE: NTA_SCASCIANO_BG_PO_REV1_0_RI_ADOZIONE.docx

**Modifica agli artt. 34 e 36 a seguito entrata in
vigore della legge semplificazioni n.120/2020**

Sindaco:
Agnese Carletti

Assessore all'urbanistica
Fabiola Ambrogi

Responsabile del Procedimento
Arch. Elisabetta Marcellini

Garante della Comunicazione
geom. Tiziana Alfatti

Ufficio di Piano
geom. Gabriele Tuccitto

Responsabile progettazione urbanistica:
arch. Antonio Mugnai

Redazione del Quadro Conoscitivo:
arch. Roberta Ciccarelli

Geologia
Dott. Mauro Cartocci
Dott. Emanuele Capotorti

Idraulica
Dott. Ing. Lorenzo Castellani

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI (OMISSIS)

PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 33 (omissis)

CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 34 Interventi di manutenzione

1. Il PO considera interventi di manutenzione quelli di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria** così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria ~~e quelli~~

2-3. Negli edifici per i quali il PO prevede interventi rc1 ed rc2 di cui all'art.35 ed interventi ri1, ri2 ed ri3 di cui all'art.36, gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno comunque rispettare quanto prescritto per ciascuno dei suddetti tipi di intervento, così come stabiliti dal PO.

Art. 35 (omissis)

Art. 36 Interventi di **ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** previsti ed indicati dal PO sono così articolati:

- ristrutturazione edilizia ri1
- ristrutturazione edilizia ri2
- ristrutturazione edilizia ri3
- ristrutturazione edilizia ri4
- ristrutturazione edilizia ri5

2. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa** di cui alla lettera d dell'art.135 della LR 65/2014 gli interventi di tipo 1 e 2.

3. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** di cui alla lettera h dell'art.134 della LR 65/2014 gli interventi di tipo 3, 4 e 5.

4. ristrutturazione edilizia **ri1**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 1**, sono consentiti i seguenti interventi:

- a. consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- b. trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- c. eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- d. incrementi di Superficie Accessoria (SA) e/o Superficie Utile (SU) purché attuato

- all'interno della sagoma esistente;
- e. la demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione a parità di SE demolita e fino ad un massimo del 20% della SE esistente riferita all'edificio principale, anche a fini residenziali, senza incremento del numero delle unità immobiliari; la ricostruzione di tali volumi non potrà essere effettuata in aderenza all'edificio principale.
 - f. riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti.
 - g. la realizzazione di nuove aperture è consentita solo nel caso in cui si dimostri che tale operazione è esclusivamente finalizzata al raggiungimento del rapporto di illuminazione necessario a rendere abitabili i relativi locali e che tale rapporto non è raggiungibile attraverso operazioni di lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti, di cui al precedente capoverso.

Non sono consentiti:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- la modifica della sagoma dell'edificio, ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a) ed al comma 2 dell'art.75 lettera a);
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio e/o modifiche alla loro forma e dimensione.

5. ristrutturazione edilizia **ri2**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 2**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4 sono consentiti:

- a. consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
- b. la ricostruzione dei volumi secondari ed accessori di cui al precedente comma 4 lettera e) anche in aderenza all'edificio principale;
- c. modifiche dimensionali alle aperture esistenti;
- d. apertura di nuove porte e finestre; la superficie complessiva delle finestre, comprese quelle già esistenti, non dovrà essere superiore ad 1/3 della superficie vuoto per pieno del prospetto oggetto di intervento.

Non sono consentiti:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a), al comma 2 dell'art.75 lettera a) e dell'intervento di cui alla precedente lettera b);
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;

- la realizzazione di tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio.

6. ristrutturazione edilizia **ri3**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri3 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 3**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, sono consentiti:

- a. demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b. realizzazione di logge e portici;

Non sono consentiti:

- la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a), al comma 2 dell'art.75 lettera a), dell'intervento di cui alla precedente lettera b) e di quello di cui al comma 5, lettera b).
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

7. ristrutturazione edilizia **ri4**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri4 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 4**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 sono consentiti:

- a. demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b. ripristino e sostituzione degli elementi delle superfici esterne.

Non sono consentiti:

- la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.74 lettera a), al comma 2 dell'art.75 lettera a), dell'intervento di cui al comma 5, lettera b), di quello di cui al comma 6 lettera b) e della realizzazione di serre solari.

8. ristrutturazione edilizia **ri5**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla ri5 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo 5**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5, 6 e 7, sono consentiti tutti gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia così come definita dalle norme regionali e nazionali, fermo restando l'obbligo del mantenimento fino alla demolizione con ricostruzione con della stessa volumetria di quella preesistente, che potrà pertanto essere ampliata solo se tale intervento risulta espressamente previsto dal PO, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

9. Per tutti gli interventi di ristrutturazione previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

10. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la

fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 37 (omissis)

Art. 38 (omissis)

Art. 39 (omissis)

TITOLO II - INFRASTRUTTURE VIARIE (OMISSIS)

TITOLO III - TERRITORIO URBANIZZATO (OMISSIS)

TITOLO IV - TERRITORIO RURALE (OMISSIS)

PARTE 3 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO (OMISSIS)

TITOLO V - VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

PARTE 4 - NORME FINALI E TRANSITORIE (OMISSIS)