



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



5° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



ALLEGATO A CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Castelfiorentino, Giugno 2016

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Ing. Iuri Gelli

Elisabetta Sordi

Geom. Gloria Bartaloni

Catia Materozzi

Geom. Irene Bellucci

Susanna Bigazzi



ALLEGATO A

CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 1 - Categorie di intervento di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente

1. Rientrano nella categorie della manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:
 - Opere di Manutenzione Ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) del DPR 380/2001.
 - Opere di Manutenzione Straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001.
 - Opere di Restauro e Risanamento Conservativo di cui all' art. ~~79 comma 2 lett. c) della L.R. 1/2005~~ **3 comma 1 lette c) del DPR 380/2001.**
2. Le opere suddette sono articolate e specificate come segue:

a) Manutenzione Ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli ~~che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;~~ **definiti all'art. 3 comma 1 lett. a) del DPR 380/2001;**
2. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.
3. Sono comunque interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; le opere non dovranno comunque comportare modifiche a elementi e parti significative dell'edificio;
 - tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione e rifacimento di infissi interni, grondaie, calate per le acque meteoriche e canne fumarie;
 - riparazione di pavimenti e di rivestimenti interni.

b) Manutenzione Straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ~~costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare 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.~~ **definiti all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001;**
2. Sono comunque interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
 - rifacimento degli infissi esterni;
 - messa in opera di davanzali, soglie e cornici di riquadratura alle aperture esterne;
 - rifacimento della sistemazione esterna e delle recinzioni;
 - rifacimento pavimenti o rivestimenti esterni;
 - rifacimento del manto di copertura, delle gronde, delle calate ,delle acque meteoriche, delle canne fumarie;
 - rifacimento di pavimenti e di rivestimenti interni.
3. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
 - rifacimento o installazione di materiali di isolamento e impermeabilizzazione;





- rifacimento o installazione di impianti in genere.
- 4. Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
 - realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - interventi interni all'unità immobiliare anche interessanti le tramezzature che non alterino lo schema distributivo, sempre che siano finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari ed al miglioramento della utilizzazione;
 - consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
 - consolidamento e ricostruzione delle strutture di orizzontamento e di copertura condotte senza alcuna modifica della sagoma esterna dell'edificio;
 - costruzione di vespai e scannafossi.
- 5. Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.
- 6. Negli edifici per i quali sono prescritte le categorie d'intervento fino al restauro e risanamento conservativo si debbono usare i materiali e le tecniche di cui al successivo art. 2.

c) Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro **e di risanamento conservativo** sono quelli ~~rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 esse compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.~~ **definiti all'art. 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001;**
2. Sono da comprendere nella definizione di cui sopra le seguenti categorie:
 - Restauro scientifico (c1)
 - Restauro (c2)
 - Risanamento conservativo (c3)
 - Ripristino tipologico o morfologico (c4)
 - Restauro urbano (c5)

... Omissis ...

Art. 3 - Categorie di intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente

1. Rientrano nella categorie di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:
 - Opere di Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d) della L.R. 01/2005 **3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001;**
 - Opere di Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 78, comma 1, lettera f) della L.R. 01/2005 **3 comma 1 lett. f) del DPR 380/2001;**
 - Interventi di ampliamento degli edifici esistenti **di cui all'art. 134 comma 1 lett. g) della L.R. 65/2014;**
 - Interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lettera h) della L.R. 01/2005 **134 comma 1 lett. l) della L.R. 65/2014.**
2. Le opere suddette sono articolate e specificate come segue:

d) Ristrutturazione Edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli ~~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 il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **definiti all'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001;**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti, si suddividono nelle seguenti categorie.

... Omissis ...

Sono consentiti inoltre una tantum, negli spazi di pertinenza dei singoli edifici, piccoli manufatti eseguiti in deroga agli indici urbanistici. Dovranno essere preferibilmente posizionati nella parte tergale del lotto e realizzati con caratteri coerenti a quelli dell'edificio principale e del contesto ambientale. Le dimensioni sono le seguenti; 12 mq di Sc e H max all'imposta della copertura m 2,20. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero senza creare pregiudizio alla situazione attuale, nel caso in cui già nello stato di fatto non vi sia il rispetto di tali norme. L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico-edilizi, dovrà essere eseguita con SCIA.

Si riportano qui di seguito le varie **ulteriori** tipologie di tali costruzione **manufatti** con alcune particolari specifiche **pertinenziali**

Tunnel mobili a servizio degli insediamenti produttivi

L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata. Ciò premesso, fermo restando che l'esecuzione di detti manufatti dovrà essere valutata in rapporto anche al contesto urbano nel quale si inseriscono, essi dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche, e cioè:

- assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;
- essere realizzati con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;
- avere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;
- mantenere gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) entro i limiti prescritti dalle vigenti norme. Non dovrà essere peggiorata la situazione esistente nel caso in cui lo stato di fatto già non rispetti dette norme.

Realizzazione di piscine

La realizzazione delle piscine è ammessa solo se non comporta rilevanti movimenti di terra né rilevante impatto visivo, le vasche non potranno avere superficie superiore a mq. 100, il colore del rivestimento interno dovrà essere chiaro e tale da minimizzarne l'impatto. L'approvvigionamento di acqua dovrà avvenire in modo autonomo. Nel caso non sia possibile il progetto sarà corredato del parere favorevole di Acque spa. Gli impianti tecnici dovranno essere realizzati in piccoli incassi interrati. Le attrezzature di supporto (spogliatoio e deposito attrezzi) non potranno essere di dimensione superiore a mq. 16 e dovranno essere realizzate utilizzando materiali e tecniche tipici del contesto e del paesaggio, utilizzando eventuali dislivelli esistenti e comunque senza comportare rilevanti movimenti di terra. La presente disposizione si integra con quella definita all'art. 63 delle NTA del RU.

Volumi tecnici

I volumi tecnici, sono ammessi, allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero senza creare pregiudizio alla situazione attuale, nel caso in cui già nello stato di fatto non vi sia il rispetto di tali norme. Il progetto





dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale risulteranno motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione. La presente disposizione si integra con quella definita all'art. 6 delle NTA del RU.

Gazebi & Pergolati

Si tratta di struttura astiforme aperta su tutti i lati, eseguita con materiali coerenti al contesto in cui viene inserita (legno, ferro, calcestruzzo armato o materiali misti, con esclusione di alluminio anodizzato), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli permeabili, eventualmente schermati da piante rampicanti. Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml. e potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

... Omissis ...

E) Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli ~~rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico — edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~ definiti all'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001;

E1)- Sostituzione Edilizia - Interventi ~~intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione (art. 78 comma 1 lettera h) L.R. 1/2005) }.~~ definiti all'art. 134 comma 1 lett. l) della L.R. 65/2014;

E2) - Ristrutturazione urbanistica - Opere ~~rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto urbanistico — edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 78 comma 1 lett. f) L.R. 1/2005).~~ definite all'art. 3 comma 1 lett. f) del DPR 380/2001;

In base a previsioni specifiche delle Norme di Attuazione gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 potranno essere subordinati a preventiva approvazione di Piano di Recupero.

E3) - Interventi di demolizione di edifici o di parti di essi non compatibili, dal punto di vista morfologico.

F) Demolizioni

Rientrano in questa categoria gli interventi di totale o parziale demolizione di edifici, senza ricostruzione, al fine della formazione di strade, piazze, giardini e qualsiasi altro tipo di spazio libero, pubblico o privato.

