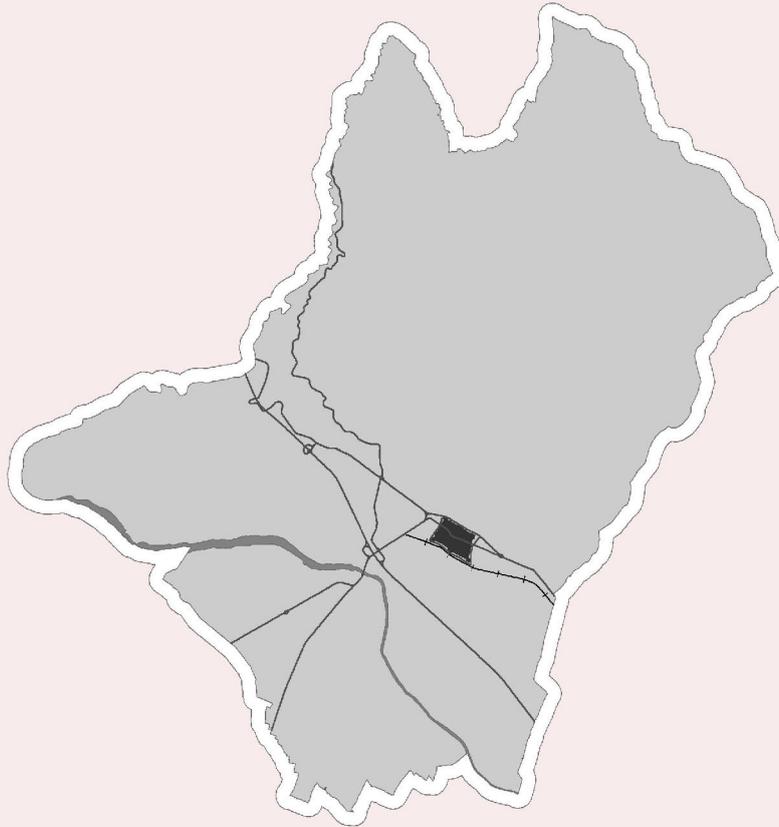




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.16 - Adeguamento della strumentazione urbanistica vigente alla L.R. 05/2010 relativa al recupero abitativo del sottotetti

Approvazione ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli
Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

DATA: giugno 2012

Elab.

03

**Norme tecniche di attuazione -
Stato attuale e modificato**

V16 – VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ALLA L.R.T. 5/2005 RELATIVA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

MODIFICHE NORMATIVE

Le modifiche definitive introdotte dalla variante sono riportate in *corsivo*.

a) VARIANTE PER IL CENTRO STORICO (approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

ART. 23 – ABITABILITÀ DEI SOTTOTETTI

E' consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti alle seguenti condizioni:

- Altezza minima dei sottotetti misurata all'imposta del tetto a filo interno dei muri perimetrali (tra pavimento ed orditura primaria del tetto) m. 1,50;
- Altezza media interna netta, m. 2,40;
- Altezza minima dei vani dei servizi igienici di aereazione forzata m. 2,20;
- Presenza di finestre sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto, nel caso in cui la superficie finestrata dei vani sia inferiore al minimo consentito dal responsabile Regolamento Edilizio, è ammessa l'integrazione mediante lucernari complanari al tetto. Al fine del calcolo della superficie finestrata si calcolerà per tali prese di luce una superficie teorica (sommata a quella esistente) pari a 1/10 della superficie del pavimento.

Non è consentita la formazione di terrazze a “tasca” che interrompano la continuità delle falde di copertura.

Nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell'ultimo piano di nessun valore tecnico costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante e che l'altezza fra pavimento e falda del tetto (anche nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50;

Per gli edifici classificati S.V. è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi intorno al lotto (corti, cortili, giardini, orti etc.) di dimensioni massime, altezza cm. 50 – larghezza cm. 70.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 23 – ABITABILITÀ DEI SOTTOTETTI

E' consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti, *anche in attuazione della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii.¹*, alle seguenti condizioni:

- *Altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso non sia inferiore a 2,10*

¹ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 18/06/2012

metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- *Altezza minima dei vani dei servizi igienici di aereazione forzata m. 2,00²;*
- *Presenza di finestre sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto, nel caso in cui la superficie finestrata dei vani sia inferiore al minimo consentito dal responsabile Regolamento Edilizio, è ammessa l'integrazione mediante lucernari complanari al tetto in numero massimo di due per unità abitativa e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 cm. X 60 cm.. I locali sottotetto che non siano dotati di finestre sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto potranno essere adibiti a funzioni accessorie (bagni, ripostigli) o a camere da letto comunque nel rispetto delle superfici areo-illuminanti minime. Il rispetto di tali superfici areo-illuminanti minime dovrà essere comunque garantito da lucernari esistenti, finestre esistenti o da lucernari di nuova previsione che sarà possibile realizzare in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 cm. X 70 cm.; tali lucernari non potranno essere accorpati a formare un'unica apertura.³ Al fine del calcolo della superficie finestrata si calcolerà per tali prese di luce una superficie teorica (sommata a quella esistente) pari a 1/12 della superficie del pavimento.*
- *il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- *gli interventi di recupero abitativo effettuati ai sensi della L.R. 5/2010 sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 119 della L.R. 1/2005 , calcolati come per le nuove costruzioni;*
- *devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;*

² Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 18/06/2012

³ Idem

- *gli interventi di recupero a fini abitativi effettuati ai sensi della L.R. 5/2010 sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;*
- *I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.⁴*
- *Non sono consentite la formazione di terrazze a “tasca” che interrompano la continuità delle falde di copertura e la creazione di abbaini.⁵*
- *Nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell’ultimo piano di nessun valore tecnico costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante e che l’altezza fra pavimento e falda del tetto (anche nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50.*
- *Per gli edifici classificati S.V. è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi intorno al lotto (corti, cortili, giardini, orti etc..) di dimensioni massime, altezza cm. 50 – larghezza cm. 70.*

⁴ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

⁵ Idem

b) VARIANTE PER LA FASCIA COMPRESA TRA LE MURA ED I VIALI (approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 7 – CATEGORIE DI INTERVENTO SECONDO IL VALORE ARCHITETTICO AMBIENTALE

Gli interventi edilizi (riferito

I alle unità minime di intervento) previsti dalle presenti norme sono i seguenti:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro e risanamento conservativo “A”;
- C1) Restauro e risanamento conservativo “B”;
- D) Ristrutturazione edilizia D1, D2 A, D2B ;
- E) Ricomposizione o sostituzione edilizia;
- F) Demolizione senza ricostituzione.

- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.A.A., sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A), B), C), C1), D1;
- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati S.V.A.A., sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), C1), D1, D2A, D2B;
- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.A.A.N, sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), C1), D1, D2A, D2B, E;
- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.N.I, sono ammessi soltanto gli interventi di cui al punto F;

[...]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 7 – CATEGORIE DI INTERVENTO SECONDO IL VALORE ARCHITETTICO AMBIENTALE

Gli interventi edilizi (riferito

I alle unità minime di intervento) previsti dalle presenti norme sono i seguenti:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro e risanamento conservativo “A”;
- C1) Restauro e risanamento conservativo “B”;
- D) Ristrutturazione edilizia D1, D2 A, D2B ;
- E) Ricomposizione o sostituzione edilizia;
- F) Demolizione senza ricostituzione.

- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.A.A., sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A), B), C), C1), D1;
- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati S.V.A.A., sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), C1), D1, D2A, D2B;
- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.A.A.N, sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), C1), D1, D2A, D2B, E;

- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.N.I, sono ammessi soltanto gli interventi di cui al punto F;

Negli gli edifici già destinati ad abitazione alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:

- a) *il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- b) *sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 119 della L.R. 1/2005 , calcolati come per le nuove costruzioni;*
- c) *devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;*
- d) *sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;*
- e) *sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;*
- f) *il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre esclusivamente per gli edifici classificati S.V.A.A, V.A.N.1, V.A.N.2; è inoltre ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 cm. X 70 cm.; mentre non è ammessa la realizzazione di abbaini;*
- g) *i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono*

rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.

- h) *I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.⁶*

[...]

⁶ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

c) VARIANTE PER LA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE (approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30/12/1993)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali *nella L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni*.⁷

Per gli edifici classificati di VAA o V⁸ sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ~~del tipo D4~~ *condizionati alla conservazione della tipologia*⁹; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne) che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nell'integrità architettonica originaria.

Per gli edifici classificati di SVAA o SV, *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V*,¹⁰ sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia secondo le seguenti modalità:

- non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico;
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche.
- è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (aperture, materiali, finiture) o il ripristino di quelli originari nel caso di alterazioni recenti.

Per gli edifici classificati di IAA o C.C.A., *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V e SVAA o SV*¹¹, sono ammessi interventi di ristrutturazione secondo le seguenti modalità:

- è ammessa, una tantum, la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, fino ad una superficie massima di mq 12 per unità immobiliare, purché in aderenza all'edificio, con esclusione del fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, e in conformità alle sue caratteristiche architettoniche (materiali e finiture esterne);
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche;
- nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata originaria è ammessa l'apertura di nuove finestre purché di forma uguale o conforme a quelle esistenti e in simmetria con il disegno dei fronti. E' ammesso altresì il prolungamento dei balconi esistenti, nel rispetto della profondità originaria, e la costruzione di nuovi balconi per conferire simmetria al disegno originario del fronte.

Per gli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o N, *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V e SVAA o SV*,¹² sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia *comprendenti la*¹³ *demolizione con ricostruzione senza aumento della S.U.L. (vedi articolo 4) e tutti gli altri interventi così come definiti all'articolo 9 delle presenti Norme. Negli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o N sono inoltre consentite le addizioni funzionali consistenti:*

⁷ Articolo modificato con Del.C.C. n.152 del 22/12/2011

⁸ idem

⁹ idem

¹⁰ idem

¹¹ idem

¹² idem

¹³ idem

- nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;
- nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti;
- nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali.

Tali addizioni funzionali dovranno essere ben armonizzate con il contesto architettonico-urbanistico interessato dagli interventi oltre che rispettare le norme sulle distanze tra pareti finestrate, dai confini e dalle strade definite dalle norme vigenti in materia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie superiori a 1.000 mc. sarà necessaria la redazione di specifici piani di recupero.

Per i manufatti di servizio o annessi individuati come “in contrasto” o “precarì” nella tavola n. 01 “PROGETTO” allegata alla presente variante sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti norme

Per gli edifici di valore testimoniale VT sarà consentita la fedele ricostruzione con tecniche e materiali tradizionali analoghi a quelli originari e con i necessari adeguamenti antisismici e con il ricorso a tecniche della bioedilizia.¹⁴

Per l’edificio di “Villa Giovagnoli” o “Villa Collacchioni al Castagno” ricadente nel foglio catastale n. 71, particella n. 168, è ammessa la trasformazione di due delle finestre esistenti in porta finestra (di cui una sul fronte sud-est del corpo principale della villa e l’altra sul fronte nord-est dell’ampliamento novecentesco ad un solo piano) come previsto nella tavola n. 03 del P.d.R. di “Villa al Castagno” approvato con D.C.C. n. 140 del 14/11/2009).

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- In fase di presentazione dei progetti per l’attuazione del P.d.R., se previsti usi a terziario o servizi quali residenza turistica di qualità, dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d’uso. Nel caso di uso esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 (di competenza ASL).
- In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori sarà necessario acquisire l’autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000. (integrazione approvata con Deliberazione

I progetti in attuazione del presente P.d.R. dovranno prevedere soluzioni per l’allacciamento alla pubblica fognatura (scegliendo tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura mista di via dei Molini e quella di Piazza Gramsci) e per l’allaccio all’acquedotto (da via dei Molini o da via Anconetana) preventivamente concordate con Nuove Acque.¹⁵

[...]

¹⁴ idem

¹⁵ Integrazione introdotta con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali *nella L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni*.¹⁶

Per gli edifici classificati di VAA o V¹⁷ sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ~~del tipo D1~~ *condizionati alla conservazione della tipologia*¹⁸; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne) che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nell'integrità architettonica originaria.

Per gli edifici classificati di SVAA o SV, *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V*,¹⁹ sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia secondo le seguenti modalità:

- non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico;
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche.
- è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (aperture, materiali, finiture) o il ripristino di quelli originari nel caso di alterazioni recenti.

Per gli edifici classificati di IAA o C.C.A., *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V e SVAA o SV*²⁰, sono ammessi interventi di ristrutturazione secondo le seguenti modalità:

- è ammessa, una tantum, la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, fino ad una superficie massima di mq 12 per unità immobiliare, purché in aderenza all'edificio, con esclusione del fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, e in conformità alle sue caratteristiche architettoniche (materiali e finiture esterne);
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche;
- nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata originaria è ammessa l'apertura di nuove finestre purché di forma uguale o conforme a quelle esistenti e in simmetria con il disegno dei fronti. E' ammesso altresì il prolungamento dei balconi esistenti, nel rispetto della profondità originaria, e la costruzione di nuovi balconi per conferire simmetria al disegno originario del fronte.

Per gli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o N, *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V e SVAA o SV*,²¹ sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia *comprendenti la*²² *demolizione con ricostruzione senza aumento della S.U.L. (vedi articolo 4) e tutti gli altri interventi così come definiti all'articolo 9 delle presenti Norme. Negli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o N sono inoltre consentite le addizioni funzionali consistenti:*

- *nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;*

¹⁶ Articolo modificato con Del.C.C. n.152 del 22/12/2011

¹⁷ idem

¹⁸ idem

¹⁹ idem

²⁰ idem

²¹ idem

²² idem

- nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti;
- nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali.

Tali addizioni funzionali dovranno essere ben armonizzate con il contesto architettonico-urbanistico interessato dagli interventi oltre che rispettare le norme sulle distanze tra pareti finestrate, dai confini e dalle strade definite dalle norme vigenti in materia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie superiori a 1.000 mc. sarà necessaria la redazione di specifici piani di recupero.

Per i manufatti di servizio o annessi individuati come “in contrasto” o “precari” nella tavola n. 01 “PROGETTO” allegata alla presente variante sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti norme

Per gli edifici di valore testimoniale VT sarà consentita la fedele ricostruzione con tecniche e materiali tradizionali analoghi a quelli originari e con i necessari adeguamenti antisismici e con il ricorso a tecniche della bioedilizia.²³

In tutti gli edifici già a destinazione residenziale alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:

- a) il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);
- b) sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 119 della L.R. 1/2005 , calcolati come per le nuove costruzioni;
- c) devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;
- d) sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;
- e) sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi

²³ idem

mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- f) *il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre esclusivamente per gli edifici classificati S.V.A.A. o S.V., I.I.A. o C.C.A. e V.N. o N.; è inoltre ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto, in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 centimetri X 70 cm.. La realizzazione di abbaini è ammessa per edifici classificati IAA o CCA e VAN o N, con altezza inferiore a quella del colmo principale del tetto, escludendo comunque tale possibilità nelle falde di copertura affacciate o rivolte verso le mura del centro storico e i viali; tali abbaini potranno essere realizzati in numero massimo di due sulla copertura di ciascuna unità edilizia e solo qualora non vengano realizzati lucernai. Fermo restando quanto sopra prescritto in merito agli affacci verso le mura ed i viali è inoltre ammessa sulla copertura di ciascuna unità edilizia la realizzazione di un solo abbaino più un solo lucernaio;*
- g) *i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.*
- h) *I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.²⁴*

Per l'edificio di “Villa Giovagnoli” o “Villa Collacchioni al Castagno” ricadente nel foglio catastale n. 71, particella n. 168, è ammessa la trasformazione di due delle finestre esistenti in porta finestra (di cui una sul fronte sud-est del corpo principale della villa e l'altra sul fronte nord-est dell'ampliamento novecentesco ad un solo piano) come previsto nella tavola n. 03 del P.d.R. di “Villa al Castagno” approvato con D.C.C. n. 140 del 14/11/2009).

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- *In fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R., se previsti usi a terziario o servizi quali residenza turistica di qualità, dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d'uso. Nel caso di uso esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 (di competenza ASL).*
- *In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori sarà necessario acquisire l'autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000. (integrazione approvata con Deliberazione*

I progetti in attuazione del presente P.d.R. dovranno prevedere soluzioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura (scegliendo tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura

²⁴ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

mista di via dei Molini e quella di Piazza Gramsci) e per l'allaccio all'acquedotto (da via dei Molini o da via Anconetana) preventivamente concordate con Nuove Acque.²⁵[...]

²⁵ Integrazione introdotta con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

d) VARIANTE PER L'AREA EX BUITONI (approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10/03/1997)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART.6 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO E CULTURALE, E CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento sugli edifici esistenti sono quelle definite dall'Allegato della LR 59/80 e sono ammesse, differenziatamente, in rapporto alle classi di valore stabilite dalla presente Variante.

Le classi di valore sono le seguenti:

a. edifici di valore architettonico.

Corrispondono a edifici o manufatti da salvaguardare per

Qualità architettonica e testimonianza storica, sia nei caratteri architettonici esterni che in quelli tipologici. In essi sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Ristrutturazione edilizia D1 con vincolo della tipologia, della configurazione architettonica esterna e dei materiali. Gli edifici e manufatti di V.A. sono: il Molino della Caduta, il monumento a G.Buitoni, il villino di Via dei Molini, la ciminiera, gli spalti con la limonaia e l'assetto delle alberature esistenti.

b. edifici di valore architettonico della configurazione esterna

Corrispondono agli edifici del complesso Buitoni (dal dopoguerra ai primi anni '60), contrassegnati da elementi stilistici tardo razionalisti tipici di una rigorosa "architettura industriale" e da una notevole unitarietà pur all'interno di una complessa organizzazione spaziale (edificio industriale con copertura voltata ed edificio denominato *la stecca*), e ai villini '900 della Palazzetta.

Vi sono ammessi gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia D3 con vincolo di un prevalente mantenimento delle caratteristiche architettoniche esterne e di demolizione delle superfetazioni recenti.

c. edifici di scarso valore architettonico

Corrispondono allo Spaccio, al Cral Buitoni e al pollaio sugli spalti. Per essi è prevista la conservazione della planivolumetria con possibilità di modifiche parziali degli esterni e di ristrutturazione tipologica degli interni (fino alla D3).

d. edifici di valore architettonico nullo

Sono edifici privi di qualità architettonica ambientale e documentaria in quanto di recente realizzazione. Vi sono ammessi tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume e secondo la localizzazione attuale. Corrispondono a tutti gli altri edifici compresi nel perimetro dell'area della Variante, eccezion fatta per quelli sopraelencati.

[...]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART.6 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO E CULTURALE, E CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le categorie di intervento sugli edifici esistenti sono quelle definite dall'Allegato della LR 59/80 e sono ammesse, differenziatamente, in rapporto alle classi di valore stabilite dalla presente Variante.

Le classi di valore sono le seguenti:

a. edifici di valore architettonico.

Corrispondono a edifici o manufatti da salvaguardare per Qualità architettonica e testimonianza storica, sia nei caratteri architettonici esterni che in quelli tipologici. In essi sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Ristrutturazione edilizia D1 con vincolo della tipologia, della configurazione architettonica esterna e dei materiali. Gli edifici e manufatti di V.A. sono: il Molino della Caduta, il monumento a G. Buitoni, il villino di Via dei Molini, la ciminiera, gli spalti con la limonaia e l'assetto delle alberature esistenti.

b. edifici di valore architettonico della configurazione esterna

Corrispondono agli edifici del complesso Buitoni (dal dopoguerra ai primi anni '60), contrassegnati da elementi stilistici tardo razionalisti tipici di una rigorosa

"architettura industriale" e da una notevole unitarietà pur all'interno di una complessa organizzazione spaziale (edificio industriale con copertura voltata ed edificio denominato la stecca), e ai villini '900 della Palazzetta.

Vi sono ammessi gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia D3 con vincolo di un prevalente mantenimento delle caratteristiche architettoniche esterne e di demolizione delle superfetazioni recenti.

c. edifici di scarso valore architettonico

Corrispondono allo Spaccio, al Cral Buitoni e al pollaio sugli spalti. Per essi è prevista la conservazione della planivolumetria con possibilità di modifiche parziali degli esterni e di ristrutturazione tipologica degli interni (fino alla D3).

d. edifici di valore architettonico nullo

Sono edifici privi di qualità architettonica ambientale e documentaria in quanto di recente realizzazione. Vi sono ammessi tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione a parità di volume e secondo la localizzazione attuale. Corrispondono a tutti gli altri edifici compresi nel perimetro dell'area della Variante, eccezion fatta per quelli sopraelencati.

2. *In tutti gli edifici già a destinazione residenziale alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:*

- a) *il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- b) *sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 119 della L.R. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni;*
- c) *devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;*
- d) *sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;*

- e) *sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;*
- f) *il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre esclusivamente per gli edifici classificati S.V.A.A. o S.V., I.I.A. o C.C.A. e V.N. o N.; è inoltre ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto in numero massimo di due per ciascuna unità edilizia e con dimensioni massime di 100 cm. X 70 cm. per ciascun lucernaio, che non potrà essere accorpato con l'altro a formare una unica apertura. La realizzazione di abbaini è ammessa per edifici classificati IAA o CCA e VAN o N, con altezza inferiore a quella del colmo principale del tetto, escludendo comunque tale possibilità nelle falde di copertura affacciate o rivolte verso le mura del centro storico e i viali; tali abbaini potranno essere realizzati in numero massimo di due sulla copertura di ciascuna unità edilizia e solo qualora non vengano realizzati lucernai. Fermo restando quanto sopra prescritto in merito agli affacci verso le mura ed i viali è inoltre ammessa sulla copertura di ciascuna unità edilizia la realizzazione di un solo abbaino più un solo lucernaio con i caratteri dimensionali sopra definiti;*
- g) *i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.*
- h) *I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.²⁶*

[...]

²⁶ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

**e) VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.
(approvata con D.C.R.T. n. 197 del 30/10/2011)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 11 BIS- NORME DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle more dell'entrata in vigore della disciplina sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.R. 59/80, con esclusione delle parti del capoluogo già disciplinate da apposite varianti di tutela del patrimonio edilizio storico edificato anteriormente al 1940 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4 della L.R.T. n.52/99 con esclusione dei punti 1 e 2 lettera "d" comma 2° (la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici; e la demolizione di volumi secondari;) e limitatamente alle addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici e i volumi tecnici di cui al punto 3) e limitatamente agli interventi di cui al punto e).

[...]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 11 BIS - NORME PER IL²⁷ PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. *Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio di matrice storica, oggetto di schedatura nell'ambito delle seguenti varianti:*
 - *“Variante per il Centro Storico di Sansepolcro” e la “Variante per la fascia compresa tra le mura ed i viali” approvate con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994;*
 - *“Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane” approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30.12.1993;*
 - *“Variante per l'area ex Buitoni” approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10/03/1997;*
 - *“Variante per l'edificato di matrice storica” approvata con D.C.C. n. 37 del 25.03.2002;**sono disciplinati nell'ambito delle stesse varianti con le condizioni e le limitazioni definite nelle salvaguardie del vigente Piano Strutturale.*
2. *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non ricade negli ambiti di applicazione delle varianti di cui al comma 1 sono invece quelli definiti nelle presenti N.T.A., oltre che nelle Norme Tecniche di attuazione della “Variante per le zone agricole” approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003 e successive varianti definitivamente approvate, e della “Variante per le aree produttive” approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004 e successive varianti definitivamente approvate; tali discipline sono applicate con le condizioni e le limitazioni definite nelle norme di salvaguardie del Piano Strutturale.*
3. *Al patrimonio edilizio con destinazione residenziale legittimamente esistente o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della Legge regionale toscana 8 febbraio 2010,*

²⁷ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

n. 5, “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”, ovvero al 27/02/2010, si applicano le norme della stessa legge regionale; ai fini dell’attuazione di tale legge regionale per “sottotetti” si dovranno intendere i volumi soprastanti l’ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 e ss.mm.ii. nel territorio comunale devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) negli ambiti di applicazione delle varianti cui al comma 1 del presente articolo gli interventi di recupero dei sottotetti effettuati ai sensi della L.R. 05/2010 sono sottoposti alle limitazioni e condizioni definite nelle N.T.A. delle stesse varianti;
- b) il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);
- c) sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all’obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all’ articolo 119 della L.R. 1/2005 , calcolati come per le nuove costruzioni;
- d) devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall’intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;
- e) sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;
- f) sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell’intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l’altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l’altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l’uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L’obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
- g) il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all’interno della superficie di copertura e comunque entro l’ingombro dell’edificio, anche, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l’installazione di lucernari con

le condizioni e limitazioni definite nelle Norme tecniche di attuazione delle varianti di cui al comma 1;

- h) i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.*
- i) I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.²⁸*

[...]

²⁸ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

f) VARIANTE PER L'EDIFICATO DI MATRICE STORICA (approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 457/'78 e dalla L.R. 52/'99, sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, 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;

b) interventi di manutenzione straordinaria, 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 e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

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 il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'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;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
3. le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
4. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, 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.

Tali definizioni nell’ambito di applicazione della variante, qualora difformi, prevalgono sulle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio.

[...]

ART. 7 – CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE, A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E AL VALORE D’INSIEME DEL LORO RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO E/O PAESISTICO

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che ricade nell’ambito di applicazione della variante, sono quelli definiti al precedente art. 5 e si applicano in rapporto alla classificazione tipologica e di valore con le seguenti prescrizioni:

- per gli edifici o parti di edifici, classificati RV sono ammessi, ai sensi del IV comma dell’art. 7 della L.R. n° 59/80, soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) con le modalità di cui all’art. 9 delle presenti norme;
- per gli edifici, o parti di edifici, classificati V sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell’art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo). Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che garantiscano il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell’edificio, con le modalità contenute nell’art. 9 delle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di edifici classificati SV sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c) (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) dell’art. 5, nonché la ristrutturazione edilizia di cui al punto d) con le seguenti modalità:
 - costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti;
 - rialzamento dell'ultimo piano, al fine di renderlo abitabile, fino a una quota non superiore a cm. 30 rispetto all'esistente;
 - dovranno comunque essere mantenuti i caratteri e gli elementi architettonici originari di pregio.
- per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con modifica dei prospetti, fermo restando che la configurazione dei volumi e delle coperture deve essere eseguita con criteri tradizionali, come indicati all’art. 9 delle presenti norme;
- per gli edifici o parti di essi classificati N, sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi del tipo a), b), c), d) come definiti al precedente art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). Sono inoltre ammesse, con intervento diretto, la demolizione e riconfigurazione volumetrica di singoli edifici nell’ambito del lotto di pertinenza; gli interventi del tipo e) (ristrutturazione urbanistica) sono consentiti subordinatamente alla redazione di Piano di Recupero, qualora non siano già previsti nelle prescrizioni particolari contenute nelle schede di analisi.

Eventuali ulteriori precisazioni ed interventi di dettaglio consentiti sono contenuti nella scheda specifica.

[...]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 457/78 e dalla L.R. 52/99, sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, 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;

- b) interventi di manutenzione straordinaria, 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 e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- 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 il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'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;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
 1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 2. la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 3. le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
 4. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
 5. *interventi di recupero abitativo dei sottotetti effettuati ai sensi della L.R.T. 5/2010 e successive modifiche ed integrazioni.*²⁹

²⁹ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, 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.

Tali definizioni nell'ambito di applicazione della variante, qualora difformi, prevalgono sulle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio.

[...]

ART. 7 – CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE, A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E AL VALORE D'INSIEME DEL LORO RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO E/O PAESISTICO

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che ricade nell'ambito di applicazione della variante, sono quelli definiti al precedente art. 5 e si applicano in rapporto alla classificazione tipologica e di valore con le seguenti prescrizioni:

- per gli edifici o parti di edifici, classificati RV sono ammessi, ai sensi del IV comma dell'art. 7 della L.R. n° 59/80, soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti norme;
- per gli edifici, o parti di edifici, classificati V sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo). Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che garantiscano il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, con le modalità contenute nell'art. 9 delle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di edifici classificati SV sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c) (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) dell'art. 5, nonché la ristrutturazione edilizia di cui al punto d) con le seguenti modalità:
 - costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti;
 - rialzamento dell'ultimo piano, al fine di renderlo abitabile, fino a una quota non superiore a cm. 30 rispetto all'esistente;
 - dovranno comunque essere mantenuti i caratteri e gli elementi architettonici originari di pregio.
- per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con modifica dei prospetti, fermo restando che la configurazione dei volumi e delle coperture deve essere eseguita con criteri tradizionali, come indicati all'art. 9 delle presenti norme;
- per gli edifici o parti di essi classificati N, sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi del tipo a), b), c), d) come definiti al precedente art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). Sono inoltre ammesse, con intervento diretto, la demolizione e riconfigurazione volumetrica di singoli edifici nell'ambito del lotto di pertinenza; gli interventi del tipo e) (ristrutturazione urbanistica) sono consentiti subordinatamente alla redazione di Piano di

Recupero, qualora non siano già previsti nelle prescrizioni particolari contenute nelle schede di analisi.

In tutti gli edifici già a destinazione residenziale alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:

- a) *il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- b) *sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 119 della L.R. 1/2005 , calcolati come per le nuove costruzioni;*
- c) *devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;*
- d) *sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;*
- e) *sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;*
- f) *il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre esclusivamente per gli edifici classificati S.V.A.A. o S.V., C.C.A. e N.; è inoltre ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto nel numero massimo di due per ciascuna unità edilizia e con dimensioni massime ciascuno di 100 cm. X 70 cm. senza possibilità di accorpamento dei due lucernai per formare un'unica apertura; la realizzazione di abbaini è ammessa solo per gli edifici classificati CCA e N, con altezza inferiore a quella del colmo principale di*

copertura, in numero massimo di due per ogni unità edilizia e solo qualora non vengano realizzati lucernai. Per gli edifici classificati CCA e N è inoltre ammessa, sulla copertura di ciascuna unità edilizia, la realizzazione di un solo abbaino più un solo lucernaio con i caratteri dimensionali sopra definiti;

- g) i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.*
- h) I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.³⁰*

Eventuali ulteriori precisazioni ed interventi di dettaglio consentiti sono contenuti nella scheda specifica.

[...]

³⁰ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

g) VARIANTE PER LE ZONE AGRICOLE (approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

**ART. 1 - (SOSTITUISCE L'ART. 35 DI P.R.G.)
NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE “E”**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Si considera patrimonio edilizio esistente, ai fini applicativi della presente normativa tutte le costruzioni, manufatti, annessi od altro esistenti alla data di adozione della presente variante più specificatamente alla data 27-11-2002.

13. Per gli edifici anteriori al 1940 di cui alla disciplina del patrimonio edilizio di matrice storica valgono le specifiche norme . Queste ultime si applicano esclusivamente agli ambiti circoscritti in cartografia da apposita simbologia. Per gli edifici residenziali esistenti di civile abitazione e rurali non più utilizzati a fini agricoli **successivi al 1940** non classificati di valore dal P.R.G., quando non diversamente disposto nei successivi articoli, è consentito l'ampliamento delle unità immobiliari fino a raggiungere la **S.u.l. di mq. 170**. Tali ampliamenti dovranno prioritariamente attuarsi attraverso il riuso dei volumi accessori giustapposti eventualmente esistenti, che possono essere resi abitabili in base alle vigenti norme igienico-sanitarie. In mancanza attraverso nuove superfici in ampliamento all'esistente. Le eventuali strutture a supporto delle nuove superfici non dovranno essere di sagoma superiore alle stesse. Tali spazi, strettamente funzionali agli adeguamenti di cui trattasi, non saranno conteggiati quale Superficie utile lorda così come non sarà conteggiata nella S.u.l. la superficie destinate a scale secondo le modalità del Regolamento Edilizio.

[...]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

**ART. 1 - (SOSTITUISCE L'ART. 35 DI P.R.G.)
NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE “E”**

[...]

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Si considera patrimonio edilizio esistente, ai fini applicativi della presente normativa tutte le costruzioni, manufatti, annessi od altro esistenti alla data di adozione della presente variante più specificatamente alla data 27-11-2002.

Per gli edifici anteriori al 1940 di cui alla disciplina del patrimonio edilizio di matrice storica valgono le norme *di cui alla variante per l'edificato di matrice storica approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002 e successive modiche ed integrazioni, con le limitazioni e condizioni definite nelle salvaguardie del P.S. approvato*. Queste ultime si applicano esclusivamente agli ambiti circoscritti in cartografia da apposita simbologia. Per gli edifici residenziali esistenti di civile abitazione e rurali non più utilizzati a fini agricoli **successivi al 1940** non classificati di valore dal P.R.G., quando non diversamente disposto nei successivi articoli, è consentito l'ampliamento delle unità immobiliari fino a raggiungere la **S.u.l. di mq. 170** (150 mq. di superficie utile netta come definita nelle salvaguardie

del P.S. approvato). Tali ampliamenti dovranno prioritariamente attuarsi attraverso il riuso dei volumi accessori giustapposti eventualmente esistenti, che possono essere resi abitabili in base alle vigenti norme igienico-sanitarie. In mancanza attraverso nuove superfici in ampliamento all'esistente. Le eventuali strutture a supporto delle nuove superfici non dovranno essere di sagoma superiore alle stesse. Tali spazi, strettamente funzionali agli adeguamenti di cui trattasi, non saranno conteggiati quale Superficie utile lorda così come non sarà conteggiata nella S.u.l la superficie destinate a scale secondo le modalità del Regolamento Edilizio.

In tutti gli edifici già a destinazione residenziale alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:

- a) il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- b) sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 119 della L.R. 1/2005 , calcolati come per le nuove costruzioni;*
- c) devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;*
- d) sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;*
- e) sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;*
- f) il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre e l'installazione di lucernari complanari al tetto nel numero massimo di due per ogni unità edilizia e con dimensioni massime ciascuno di 100 cm. X 70 cm. senza*

possibilità di accorpamento dei due lucernai per formare un'unica apertura; la realizzazione di abbaini è ammessa solo per gli edifici classificati CCA e N, con altezza inferiore a quella del colmo principale di copertura e per gli edifici di nuova costruzione, in numero massimo di due abbaini per ogni unità edilizia e solo qualora non vengano realizzati lucernai. Per gli edifici classificati CCA e N è inoltre ammessa, sulla copertura di ciascuna unità edilizia, la realizzazione di un solo abbaino più un solo lucernaio con i caratteri dimensionali sopra definiti;

- g) i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.*
- h) I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.³¹*

[...]

³¹ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

h) VARIANTE PER LE AREE PRODUTTIVE (approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 4 - DISCIPLINA DELL'EDIFICATO DI MATRICE STORICA (DIVENTERÀ ART. 29/BIS)

Gli ambiti di pertinenza degli edifici di matrice storica ante 1940 ricadenti all'interno della porzione di territorio oggetto della Variante vengono classificati come zone omogenee “A” ai sensi del DM.1444/68. All'interno di tali ambiti valgono le norme di cui alla specifica disciplina approvata con apposita Variante di cui alla delibera n 140/2000.

[...]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 4 - DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE³² (DIVENTERÀ ART. 29/BIS)

Gli ambiti di pertinenza degli edifici di matrice storica ante 1940 ricadenti all'interno della porzione di territorio oggetto della Variante vengono classificati come zone omogenee “A” ai sensi del DM.1444/68. All'interno di tali ambiti valgono le norme di cui alla specifica disciplina approvata con apposita Variante approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002.³³

In tutti gli edifici esistenti non di matrice storica e ricadenti nell'ambito di applicazione della presente variante sono consentiti gli interventi di cui alla presente norme tecniche di attuazione. Per gli edifici già a destinazione residenziale alla data del 27/02/2010, sono inoltre consentiti gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi previsti dalla L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:

- a) *il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovrà garantire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. I progetti di recupero ai fini abitativi devono quindi prevedere idonee opere di isolamento termico per il contenimento dei consumi energetici, che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- b) *sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni;*
- c) *devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;*
- d) *sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;*
- e) *sono consentiti esclusivamente per i volumi aventi altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso,*

³² Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

³³ Idem

nei territori montani (Sansepolcro risulta “comune montano” ai sensi della L. 991/1952), non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- f) il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a 1/16; al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione potranno essere consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche, l'apertura di finestre, l'installazione di lucernari complanari al tetto e la realizzazione di abbaini;*
- g) i progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono rispettare le norme igienico - sanitarie contenute nelle discipline comunali (strumenti urbanistici vigenti, Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene) e quelle impartite da eventuali prescrizioni della Aziende Sanitaria Locale.*
- h) I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.³⁴*

[...]

³⁴ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

i) REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (approvato con D.C.C. n. 109 del 30/05/1978 e modificato con D.C.C. n. 58 del 23/05/2001, n. 130 del 06/11/2003 e n. 88 del 25/05/2005)

NORME - STATO ATTUALE

[...]

ART. 38 – PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici se l'altezza media utile è di m. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,70. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume interno del vano per la superficie orizzontale del locale.

I sottotetti di abitazione devono essere sempre provvisti di controtetto con strato di aria interposto di almeno 15 cm. o protetti con altri mezzi riconosciuti tecnicamente idonei con un coefficiente di conducibilità, (λ), non superiore a 0,10 kcal/mq. h. C° a + 20° C, per difendere gli ambienti dalle influenze atmosferiche.

Sarà tollerata un'ampiezza di luce delle finestre uguale ad almeno 1/18 della superficie del pavimento.

[...]

NORME - STATO MODIFICATO FINALE

[...]

ART. 38 – PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad uffici se l'altezza media utile è di m. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,70. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume interno del vano per la superficie orizzontale del locale.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei piani sottotetto di cui alla L.R.T. 5/2010 sono effettuati nel rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali vigenti.³⁵

I sottotetti di abitazione devono essere sempre provvisti di controtetto con strato di aria interposto di almeno 15 cm. o protetti con altri mezzi riconosciuti tecnicamente idonei con un coefficiente di conducibilità, (λ), non superiore a 0,10 kcal/mq. h. C° a + 20° C, per difendere gli ambienti dalle influenze atmosferiche.

La superficie aereo illuminante non potrà essere inferiore ad 1/16 della superficie del pavimento e dovrà comunque rispettare gli eventuali limiti superiori definitivi dai vigenti strumenti urbanistici comunali.³⁶

[...]

³⁵ Modifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 18/06/2012

³⁶ Idem