



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Variante n° 2 al Regolamento Edilizio Comunale

Il Comune di Colle di Val d'Elsa è dotato di un proprio Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 11/05/2021, in attuazione all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, della Delibera della Giunta della Regione Toscana n. 524/2018 e in attuazione dell'art. 106 comma 3 della L.R. 65/2014.

Nei primi due anni di applicazione del Nuovo Regolamento Edilizio, è emerso il tema della riqualificazione energetica degli edifici diventando argomento molto tangibile e pratico, crescendo in modo esponenziale la percezione di dovere mettere in atto ogni sforzo, anche a livello diffuso, per contribuire al raggiungimento degli obiettivi di abbassamento dei livelli di anidride carbonica nell'aria e combattere ad ogni livello il cambiamento climatico.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/06/2023 è stata approvata la 1° Variante al Regolamento Edilizio, a seguito dell'esigenza di installare i pannelli solari in copertura aprendo la possibilità anche agli immobili presenti in area agricola e schedati poiché di valore storico-insediativo o architettonico, nonché per talune zone incluse per ragioni di omogeneità nel perimetro del Piano del Colore, ma non di centro storico, demandando al giudizio della commissione edilizia attraverso il rilascio di apposito Atto di Assenso comunale come da art. 17 del Regolamento Edilizio comunale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 30/07/2025 veniva approvato il nuovo Piano Operativo Comunale.

La nuova strumentazione urbanistica, disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in relazione alle specifiche caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative e allo stato di conservazione degli edifici stessi, differenziandoli in 6 classi d'intervento.

Le sei classi d'intervento (t1, t2, t3, t4, t5, t6) graduano gli interventi secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene.

A seguito della nuova normativa d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, si rende necessario l'adeguamento della parte seconda "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" del Regolamento Edilizio alla medesima disciplina urbanistica comunale e contestualmente si ritiene opportuno procedere ad ulteriori modifiche utili a garantire il pieno allineamento con le intervenute innovazioni della normativa, nonché il superamento delle criticità emerse nell'applicazione di alcune disposizioni regolamentari, oltreché la generale semplificazione del testo, per una sua più agevole comprensione ed applicazione, nonché la correzione di alcuni errori materiali e refusi ;

Esaminando gli articoli da modificare gli stessi si possono suddivisi in tre gruppi:

- Articoli **5, 8, 18** viene aggiornata la disciplina correggendo errori materiali e semplificazione della normativa.
- Articoli **17, 53, 59 e 72** viene modificata la disciplina con adeguamento alla nuova strumentazione urbanistica del Piano Operativo, introducendo le categorie d'intervento (t1, t2, t3) e le relative schede di Rilievo (S.R.) e dei



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

nuovi Nuclei Rurali (S.R.n), specifica per la realizzazione di misure di risparmio idrico sul patrimonio edilizio esistente e i nuovi dimensionamenti per i manufatti privi di rilevanza edilizia.

- Articoli **33, 35, 36** viene modificata la disciplina per i requisiti generali dei vani abitabili, in merito ai locali bagno prescrivendo l'obbligatorietà dell'antibagno solo per accesso diretto dalla zona giorno, all'esclusione dal calcolo delle superfici finestrate del portone di ingresso qualora sia "cieco" in legno o altro materiale "non trasparente".

La variante che si propone all'approvazione del Consiglio Comunale consiste quindi nella modifica dei seguenti articoli **5, 8, 17, 18, 33, 35, 36, 53, 59, 72**.

Il testo che si sottopone all'approvazione ha acquisito il Parere Favorevole dalla competente Azienda USL Toscana Sud-est in data 10/11/2025 prot. N. 24178, relativamente agli articoli **33, 35, 36, 53 e 72**, in quanto dette modifiche incidono su alcune caratteristiche igienico sanitarie dei luoghi di abitazione e requisiti di sicurezza delle stesse.

Colle di Val d'Elsa, 27/03/2026

Il Responsabile del Servizio 4
Gestione del Territorio
Geom. Manganelli Francesco
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)