

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO
Anno: 2026
Numero: 744

OGGETTO

APPROVAZIONE SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- 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;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/06/2023 è stata approvata la 1° Variante al Regolamento Edilizio, al fine di ampliare la possibilità dell'installazione dei pannelli solari in copertura anche sugli immobili presenti in area agricola nonché per talune zone incluse, per ragioni di omogeneità, nel perimetro del Piano del Colore ma non di centro storico;

CONSIDERATO che in data 30/07/2025 con deliberazione n° 72 il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Piano Operativo del Comune di Colle di val d'Elsa divenuto efficace e esecutivo a far data dal 01/11/2025;

CONSIDERATO altresì che:

- 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;
- il vigente Regolamento Edilizio non risulta allineato alle suddette classi di intervento in quanto non presenti alla sua data di approvazione.

RITENUTO pertanto procedere all'adeguamento della parte seconda "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" del Regolamento Edilizio alla nuova disciplina urbanistica comunale (PO) e contestualmente procedere ad effettuare 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 per la generale semplificazione del testo per una sua più agevole comprensione ed applicazione, nonché infine per la correzione di alcuni errori materiali e refusi;

CONSIDERATO che le modifiche al regolamento Edilizio possono essere suddivisi in tre gruppi:

1. Aggiornamento della disciplina tramite correzione di errori materiali e semplificazione della normativa: Articoli **5, 8, 18**.

2. Modifica della disciplina specifica per la realizzazione di misure di risparmio idrico sul patrimonio edilizio esistente e per i nuovi dimensionamenti per i manufatti privi di rilevanza edilizia, tramite 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 nuovi Nuclei Rurali (S.R.n): Articoli **17, 53, 59 e 72**.
3. Modifica alla disciplina relativa ai 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 finestate del portone di ingresso qualora sia "cieco" in legno o altro materiale "non trasparente": Articoli **33, 35, 36**

RITENUTO quindi procedere alla modifica dei pertinenti articoli **5, 8, 17, 18, 33, 35, 36, 53, 59, 72** del Regolamento Edilizio comunale secondo la stesura allegata alla presente;

ACQUISITO il parere favorevole da parte di ASL ai sensi dell'art. 5, co.1 della L.R. 16/2000, in data 10/11/2025, prot. 24178;

VISTA altresì la Relazione Tecnica della Responsabile del Servizio 4, sottoscritta digitalmente ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante;

Visti i seguenti riferimenti normativi:

- LR 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) e i suoi regolamenti di attuazione;
- D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico enti locali);
- DPR 380/2001 (Testo unico edilizia);
- Legge 77/2020;

DATO ATTO che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico- finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO l'art. 49 (Pareri dei responsabili dei servizi) del D. Lgs. 267/2000 e preso atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente atto;

DELIBERA

Per i motivi di cui alle premesse nonché per quanto altro evincesi dalla relazione redatta in data 27.03.2026 dal Servizio 4 – Gestione del Territorio:

- 1) di approvare la modifica agli articoli **5, 8, 17, 18, 33, 35, 36, 53, 59, 72** del **Regolamento Edilizio** come risulta nel testo allegato al presente provvedimento, per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare mandato al competente Servizio 4 Gestione del Territorio di apportare al testo del Regolamento edilizio tutte le correzioni di errori materiali ed inesattezze meramente formali;
- 3) di stabilire che le disposizioni del nuovo regolamento si applicano ai titoli di tipo asseverato ed alle istanze edilizie depositati successivamente alla sua entrata in vigore (decimo giorno successivo alla pubblicazione all'albo pretorio comunale del presente provvedimento)

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere in merito, con votazione separata e all'....., resa nelle forme di legge

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione.