

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I - Modalità di attuazione	
art. 19.	Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico
art. 20	Piani Attuativi
art. 21	Interventi convenzionati con Progetto Unitario
art. 22	Aree soggette a perequazione urbanistica
art. 23	Nuova edificazione residenziale con finalità sociali
art. 24	Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo

Capo II - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio	
art. 25	Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili
art. 26	Ristrutturazione edilizia
art. 27	Addizioni funzionali
art. 28	Addizioni volumetriche

Capo III - Disposizioni particolari	
art. 29	Interventi pertinenziali / Articolazione e titoli abilitativi
art. 30	Immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico. Individuazione e disposizioni procedurali
art. 31	Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza
art. 32	Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere temporaneo
art. 33	Interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico
art. 34	Ricostruzione di edifici diruti
art. 35	Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria
art. 36	Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 19 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate all'art. 20, ivi compresi i Piani Particolareggiati denominati 'Schemi Direttori', per l'attuazione delle discipline di cui agli artt. 65, 82, 86, 87 e 88;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo (talora con rilascio e/o efficacia subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo), di cui all'art. 24;
- P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati dall'art. 143;
- interventi soggetti a semplice comunicazione, di cui agli artt. 147 (paragrafi 2 e 3) e 148.

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico con le modalità specificate ai successivi punti 4 e 5.

2. E' subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi - o di Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 - la realizzazione delle previsioni riferite alle:

- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4)

Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. All'art. 20 sono elencate le aree TR e RQ soggette a Piano Attuativo, all'art. 21 quelle soggette a Progetto Unitario convenzionato.

3. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per particolari fattispecie, sugli immobili e le aree diversi da quelli specificati dal punto 2 - ivi comprese le "Aree CP / edificazione di completamento di cui all'art. 5 delle presenti norme - si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, secondo le disposizioni di cui all'art. 24.

4. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie dell'Amm./ne Comunale. Ogni Piano Complesso di Intervento comprende una o più delle aree TR o RQ di cui al punto 2. L'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso di Intervento nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

5. Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Ogni Programma complesso di Riqualificazione Insediativa comprende una o più delle aree RQ di cui all'art. 4 delle presenti norme, ovvero una o più delle aree soggette alle discipline speciali di cui agli artt. 82, 86, 87 e 88.

L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

Art. 20 - PIANI ATTUATIVI

1. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione)
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piano di Recupero di iniziativa privata
- P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento o di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato ai punti 4 e 5 dell'art. 19.

2. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette alla preventiva elaborazione ed approvazione di Piani Attuativi:

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 06c	Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
TR 06d	Via del Pantano / stabilimento produttivo
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09c	Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale

RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve
RQ 02c	Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 03b	Villa La Lucciola
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi" (ipotesi di intervento B)
RQ 09b	Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 12b	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"

3. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette a Piani Attuativi approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C., con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico:

TR 06a*	Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 08a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto Badia a Settimo / S. Colombano
TR 12a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri
TR 12b*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di Cerbaia

RQ 02a*	Area ex complesso farmaceutico Sims
RQ 03a*	Villa Doney
RQ 05a*	Area ex fonderia "Le Cure"

Le previsioni dei Piani Attuativi sopra elencati sono confermate e fatte salve dal Regolamento Urbanistico. Essi possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 174.

4. Oltre alle aree di cui ai precedenti punti 2 e 3, sono soggette a Piano Attuativo:

- le aree soggette alle discipline di cui agli artt. 65, 82, 86, 87 e 88, per le quali è prevista l'approvazione di Piani Particolareggiati denominati 'Schemi Direttori';
- le aree elencate all'art. 21, ferma restando per queste ultime la facoltà degli aventi titolo di proporre, in alternativa, un Progetto Unitario riferito a ciascuna area di intervento.

5. Nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Attuativi sono espressamente identificate negli elaborati cartografici di livello A, con previsione prescrittiva:

- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico (art. 90);
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard (art. 98).

6. Ciascuna delle aree di cui ai punti 2 e 3 è disciplinata da una apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' con i contenuti specificati agli artt. 3 e 4 delle presenti norme. Le eventuali varianti ai Piani Attuativi riferiti alle aree di cui al precedente punto 3 sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.

7. Ferme restando le specifiche disposizioni contenute nelle vigenti norme regionali, la costituzione di consorzi per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione degli interventi nelle aree di cui al punto 2 è consentita solo per i Piani Attuativi per i quali il Regolamento Urbanistico preveda in via esclusiva l'iniziativa privata. Nei casi in cui sia prioritariamente prevista la formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica il consorzio può essere costituito solo previo esplicito atto di assenso del Consiglio Comunale all'elaborazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (o di iniziativa mista pubblico-privata).

8. I Piani Attuativi riferiti alle aree di cui al presente articolo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso della risorsa idrica (acque potabili e per uso irriguo), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti norme.

Art. 21 - INTERVENTI CONVENZIONATI CON PROGETTO UNITARIO

1. Le “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” e le “Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali” sono assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. Tuttavia, nelle aree elencate al successivo punto 2, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, in alternativa ai Piani Attuativi di cui all’art. 20, è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto Unitario riferito all’intera area di intervento, da sottoporre all’approvazione dell’Amm./ne Comunale. In quest’ultima ipotesi, il rilascio e/o l’efficacia dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinata, oltre che all’approvazione del Progetto Unitario, alla stipula di una convenzione, ovvero - nei casi esplicitamente contemplati dalle ‘schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme - alla sottoscrizione di atti unilaterali d’obbligo.

2. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree nelle quali è facoltà degli aventi titolo di proporre Progetti Unitari:

TR 01b	Via Allende / integrazione residenziale
TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 03a	Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato
TR 03c	Via Dupré / integrazione residenziale
TR 03d	Via dei Ciliegi / integrazione residenziale
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04f	Via Romero / struttura commerciale di quartiere
TR 05a	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico
TR 05b	Via Ponchielli / ampliamento stabilimento produttivo
TR 06d	Via del Pantano / stabilimento produttivo
TR 07a	Casicciole / integrazione residenziale
TR 09a	Loc. ‘I Pratoni’ / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale
TR 09e	Via di Porto / integrazione residenziale
TR 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 09h	Capannuccia / integrazione residenziale
TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo
RQ 01b	S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi
RQ 04a	Area ex Macelli Comunali
RQ 05b	Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero “Zaccaria Rossi” (ipotesi di intervento A)
RQ 06b	Area ex magazzino INPDAP
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 07a	Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi
RQ 08a	Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili
RQ 09a	S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui
RQ 09c	Area complesso colonico “Casa Nuova”
RQ 10a	Rinaldi / recupero di area con deposito carburanti
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante “Fiore”
RQ 12a	Ex Scuola Elementare S. Michele a Torri

3. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì individuate con apposito segno grafico le seguenti aree con Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C., con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico:

TR 04a*	Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)
RQ 02b*	Area ex opificio "L'impronta"

Le previsioni dei Progetti Unitari già approvati sopra elencati sono confermate e fatte salve dal Regolamento Urbanistico. Essi possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 174.

4. Nei perimetri delle aree di cui al precedente punto 2 sono espressamente identificate negli elaborati cartografici di livello A, con previsione prescrittiva:

- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico (art. 90);
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard (art. 98).

5. Ciascuna delle aree di cui ai punti 2 e 3 è disciplinata da una apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale (Allegato 'B' alle presenti norme) con i contenuti specificati agli artt. 3 e 4. Le eventuali varianti ai Progetti Unitari riferiti alle aree di cui al precedente punto 3 sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.

6. Oltre alle aree elencate al precedente punto 2 sono soggette alla disciplina di cui al punto 1, nei casi e per le fattispecie contemplate dai rispettivi articoli:

- aree di recupero e/o restauro ambientale (art. 84);
- aree agricole degradate (art. 85);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- strutture ad uso ricreativo (art. 149);
- area cimiteriale per animali d'affezione (art. 160 punto 7);
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale (art. 165);
- aree per campeggi (art. 166).

7. I Piani Attuativi e/o i Progetti Unitari riferiti alle aree di cui al presente articolo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso della risorsa idrica (acque potabili e per uso irriguo), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti norme.

Art. 22 - AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica le seguenti "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" e "Aree CP / edificazione di completamento":

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 03c	Via Dupré / integrazione residenziale
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 04f	Via Romero / struttura commerciale di quartiere
TR 06a*	Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 07a	Casicciole / integrazione residenziale
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09c	Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari
TR 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale
TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo
RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione riva destra del Fiume Greve
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale
RQ 12b	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"
CP 12a	Via Empolese / integrazione residenziale e parcheggio pubblico

2. La disciplina delle aree di cui al punto 1, sottesa ad una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli di legge, è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

3. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

Art. 23 - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI

1. Nelle sottoelencate "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato, è obbligo per il privato attuatore di riservare una quota di alloggi - non inferiore al 10% della superficie utile abitabile (Sua) totale realizzata a destinazione residenziale - per contratti di locazione a canone controllato:

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaiole / insediamenti residenziali
TR 05a	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale

Tali contratti di locazione sono riservati alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia sovvenzionata.

L'obbligo di riservare una quota di alloggi in favore delle categorie sopra specificate vale anche per:

- l'area di riqualificazione RQ 05a* (ex fonderia 'Le Cure') in caso di variante al vigente Piano di Recupero con introduzione di nuova edificazione residenziale;
- l'area di riqualificazione RQ 08a (Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili) in caso di demolizione con ricostruzione di tutto il volume legittimo esistente incrementato del 30%

E' inoltre interamente destinata ad edilizia residenziale con finalità sociali l'area di completamento CP 05a (Via Pacini), di proprietà dell'Amm./ne Comunale.

2. Nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' riferite a ciascuna delle aree TR e RQ citate al punto 1 (vedi Allegato 'B' alle presenti norme) sono definiti i quantitativi minimi di superficie utile abitabile (Sua) da riservarsi - con obbligo a carico della proprietà per la durata di novantanove anni - a contratti di locazione a canone controllato in favore di soggetti indicati dall'Amm./ne Comunale, o dal soggetto dalla stessa delegato.

Per gli alloggi di cui trattasi:

- a) in assenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia;
- b) in presenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia. L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato;
- c) la durata del vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato è fissata in un minimo di novantanove anni dalla data di stipula della convenzione, con precipuo obbligo di stipula del contratto con il soggetto indicato dall'Amm./ne Comunale o dal soggetto dalla stessa delegato;
- d) il taglio dimensionale di tali alloggi è di norma medio-piccolo, salvo diversa espressa determinazione dell'Amm./ne Comunale al riguardo.

L'Amm./ne Comunale, nel facilitare l'accesso a tali forme di locazione alle categorie sociali più deboli porrà particolare attenzione a peculiari categorie di soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.

Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di cui al punto 1 sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono individuati:

- gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato, su estratto planimetrico in scala adeguata;

- i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti;
- le modalità per l'individuazione dei soggetti locatari, riservata all'Amm./ne Comunale o a soggetti dalla stessa delegati;
- l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione con i soggetti terzi indicati dall'Amm./ne Comunale;
- le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
- le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o, comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.

E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di gestire direttamente, o tramite soggetto affidatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato di cui al presente articolo. In tal caso una quota pari al 5% del canone di locazione introitato dal proprietario degli immobili di cui trattasi deve essere dallo stesso corrisposto al Comune, o al soggetto affidatario, a remunerazione dei costi di gestione sostenuti.

3. Le quote di edificabilità realizzate secondo le modalità di cui al presente articolo sono esenti dal contributo per il costo di costruzione.

4. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre l'applicazione di incentivi economici per gli interventi di trasformazione di cui al punto 1, nel caso in cui siano previsti alloggi in locazione a canone controllato per quote superiori al 10% della superficie utile abitabile (Sua) totale realizzata a destinazione residenziale. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

Art. 24 - INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO DIRETTO, COMPRESSE FATTISPECIE CONVENZIONATE O SOGGETTE A SOTTOSCRIZIONE DI ATTO D'OBBLIGO

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi dei cui all'art. 20 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 21.

I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
- consista nella realizzazione di incrementi volumetrici di edifici o unità immobiliari sedi delle istituzioni, enti ed associazioni di cui all'art. 75;
- interessi un'area ad edificazione speciale per standard 'di progetto' di cui all'art. 98, o altra area a destinazione pubblica (fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico);
- interessi immobili ricadenti nelle 'aree per strutture private di uso pubblico e collettivo' di cui all'art. 99 comportando incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul), il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari, e/o modifiche (parziali o totali) delle modalità di utilizzo;
- consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.M.A.A. approvato, come disciplinato dall'art. 143;
- comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, come disciplinati dall'art. 144;
- consista in interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1' da eseguirsi nelle 'aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale' disciplinate dall'art. 165;
- consista nella realizzazione di un campeggio nelle aree di cui all'art. 166;
- interessi le 'aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto' di cui all'art. 170;
- interessi le 'aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione' di cui all'art. 171;
- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 7 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.

3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ove l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- sia riferito agli 'edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane' di cui all'art. 164;
- interessi le 'aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto' di cui all'art. 167;
- sia riferito agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' di cui all'art. 168;
- interessi le 'aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli' di cui all'art. 169;
- interessi le 'aree per impianti di autodemolizione' di cui all'art. 172;
- rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 7 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.

4. Gli interventi urbanistico-edilizi diretti sono soggetti, oltre che al presente Regolamento Urbanistico, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, nonché agli eventuali piani e programmi di settore di competenza comunale, per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione.

CAPO II - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Art. 25 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RECANTI MUTAMENTO DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI IMMOBILI

1. Sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività gli interventi di manutenzione ordinaria (opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, pavimentazioni, etc.) comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza.

2. Gli interventi di cui al punto 1 comprendono opere quali:

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate con l'impiego di materiali, sezioni, e/o scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo devono essere progettati ed eseguiti in conformità con le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme, in funzione della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascun edificio e/o complesso edilizio, nonché con le eventuali indicazioni o prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

Art. 26 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, e con particolare riferimento alla disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi citati si rinvia all'art. 11 delle presenti norme.

Ristrutturazione edilizia 'R1'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di volume (V);
- incrementi di superficie utile abitabile (Sua) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' comprendono altresì:

- la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);
- gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie utile abitabile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne.

Ristrutturazione edilizia 'R2'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
 - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
 - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Sua e/o Snr).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R2' comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile abitabile (Sua) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia 'R3'

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
 - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
 - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

Ristrutturazione edilizia 'R4'

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- area di sedime.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII, nonché alle specifiche prescrizioni e/o limitazioni eventualmente contenute negli altri Titoli delle presenti norme e nei relativi allegati. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 2-3-4-5-6 di cui al Titolo VII Capo II), la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza specificati all'art. 59. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

Art. 27 - ADDIZIONI FUNZIONALI

1. Nel novero delle “addizioni funzionali” previste dalle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell’attività edilizia, il presente Regolamento Urbanistico consente esclusivamente aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo) ovvero in sopraelevazione all’unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. - anche ove non siano computate ai fini dell’applicazione dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
- mantengano una relazione funzionale stabile con l’unità immobiliare di riferimento;
- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso dell’unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell’unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme per l’Attuazione, ovvero dalle ‘schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 3, le “addizioni funzionali” consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sopra citati si rinvia all’art. 11.

2. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente punto 1 sono identificate come “addizioni volumetriche” e disciplinate, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, dal successivo art. 28.

3. Le addizioni funzionali “con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all’interno dei perimetri dei centri abitati” non sono computate ai fini dell’applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto. Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico, come definiti dall’art. 11.

Art. 28 - ADDIZIONI VOLUMETRICHE

1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente art. 27 sono identificate come “addizioni volumetriche”. Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo) ovvero in sopraelevazione all'edificio di riferimento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. - nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
- non mantengono necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
- sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
- sono determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
- possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

Le “addizioni volumetriche” consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sopra citati si rinvia all'art. 11.

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 29 - INTERVENTI PERTINENZIALI / ARTICOLAZIONE E TITOLI ABILITATIVI

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui alle presenti norme sono disciplinate, ai soli fini procedurali, le tipologie di intervento di cui ai punti 2 e 3.

2. Sono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi pertinenziali di seguito elencati, ove comportino, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, superiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento:

- le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, da realizzarsi fuori terra nel lotto di pertinenza, senza pareti poste in aderenza all'edificio principale di riferimento;
- le autorimesse interrate legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'esterno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, da realizzarsi in aderenza o meno all'edificio principale di riferimento;
- le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, ed i volumi secondari (VS) in genere, come definiti dall'art. 121, da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, senza pareti poste in aderenza al medesimo.

b) gli interventi pertinenziali, conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. Tra questi:

- le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
- i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.

3. Sono sottoposti a denuncia d'inizio dell'attività tutti gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al punto 2, ed in particolare:

a) gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al punto 2 lettera a), che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, fuori terra o interrate. Tra questi:

- le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, indipendentemente dalla volumetria prevista;
- le autorimesse pertinenziali costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle presenti norme, da realizzarsi all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, indipendentemente dalla volumetria prevista;
- le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, ed i volumi secondari (VS) in genere, come definiti dall'art. 121, costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle presenti norme, indipendentemente dalla volumetria prevista;
- le autorimesse pertinenziali, le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, ed i volumi secondari (VS) in genere, come definiti dall'art. 121, non costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle

presenti norme, e che comportino la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, inferiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

b) gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al punto 2 lettera b), che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie. Tra questi:

- le autorimesse pertinenziali, da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, in locali esistenti siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio;
- i parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto senza strutture o elementi di copertura;
- i muri di cinta e le recinzioni in genere (sia con fondazioni continue che semplicemente infisse al suolo);
- le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza.

4. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo - ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali - presuppone comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme.

La tipologia, la struttura e la forma delle consistenze edilizie proposte e realizzate quali interventi pertinenziali devono essere comunque conformi e coerenti con la funzione dichiarata.

Art. 30 - IMMOBILI MERITEVOLI DI TUTELA PER PARTICOLARI MOTIVI DI CARATTERE STORICO, CULTURALE, ARCHITETTONICO OD ESTETICO. INDIVIDUAZIONE E DISPOSIZIONI PROCEDURALI

1. Costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia:

- a) gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico (Classe 1), disciplinati dall'art. 106;
- b) gli edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico (Classe 2), disciplinati dall'art. 107;
- c) i manufatti antichi di ingegneria idraulica, disciplinati dall'art. 64;
- d) i parchi storici e i giardini formali, disciplinati dall'art. 69.

2. Le opere ed interventi da eseguirsi sugli immobili di cui al punto 1 sono subordinati alla preventiva acquisizione di un atto di assenso dell'autorità comunale competente nei seguenti casi:

- interventi eccedenti la manutenzione ordinaria da eseguirsi su edifici e/o complessi edilizi di Classe 1;
- interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 e sui manufatti antichi di ingegneria idraulica;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e/o interventi comunque modificativi dello stato dei luoghi da eseguirsi in parchi storici e giardini formali.

Non è dovuto l'atto di assenso dell'autorità comunale competente in caso di immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", limitatamente alle parti oggetto di notifica.

3. Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni in merito al procedimento di rilascio dell'atto di assenso di cui al punto 2.

Art. 31 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CARATTERE DI URGENZA

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amm./ne Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.

Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.

2. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al punto 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amm./ne Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.

3. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:

- non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
- devono limitarsi a semplici opere provvisorie - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico disciplinati dall'art. 106 (Classe 1).

Art. 32 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI E/O MANUFATTI A CARATTERE TEMPORANEO

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV, è facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, anche se non conformi alla disciplina del Regolamento Urbanistico.

2. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al punto 1 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, ed è comunque subordinata alla produzione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, e di idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.

Art. 33 - INTERVENTI IN DEROGA ALLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono esercitabili da parte del Consiglio Comunale poteri di deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico, nei limiti fissati dalle vigenti norme in materia di governo del territorio. L'interesse pubblico o generale cui l'intervento in deroga è preordinato può concernere il perseguimento di finalità culturali, sociali, religiose, nonché di tutela dell'incolumità, dalla salute e dell'igiene pubblica.
2. Ove consentito dalle vigenti norme in materia di governo del territorio, gli interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico possono altresì:
 - concernere il perseguimento di finalità economico-occupazionali, purché di interesse generale;
 - essere proposti ed attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione a garanzia del perseguimento delle finalità pubbliche o generali.
3. Sono fatte salve le disposizioni settoriali a tutela d'interessi differenziati (tutela paesaggistica, storico-culturale, idrogeologica etc.) eventualmente sussistenti sul bene o sull'area interessata, nonché le disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme.
4. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico o del previgente P.R.G.C. senza preventivo atto di assenso del Consiglio Comunale.
5. Il procedimento relativo ai titoli e/o atti abilitativi in deroga al Regolamento Urbanistico è definito dal Regolamento Edilizio, che può altresì dettare specifiche disposizioni riguardo alle caratteristiche costruttive degli interventi.
6. Non sono ammessi interventi in deroga al Regolamento Urbanistico contrastanti con le previsioni del Piano Strutturale.

Art. 34 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DIRUTI

1. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

2. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici diruti identificati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3' cerchiato. In tali casi l'edificio ricostruito non potrà comunque superare l'altezza in gronda degli eventuali edifici confinanti.

Art. 35 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU EDIFICI E/O CONSISTENZE EDILIZIE LEGITTIMATI IN FORZA DI PROVVEDIMENTI DI SANATORIA STRAORDINARIA

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi punti 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo. In caso di contrasto con la disciplina di cui al Titolo VII, o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria - previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate - gli interventi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti sanati ricadenti nelle seguenti aree:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 90;
- fasce di rispetto autostradale e stradale, di cui all'art. 91;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, di cui all'art. 94;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 95;
- aree cimiteriali, di cui all'art. 97;
- aree ad edificazione speciale per standard, di cui all'art. 98;
- aree riservate all'estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse, di cui all'art. 176;
- aree soggette o destinate a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

3. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 122 per gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL), sulle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate in aderenza o in sopraelevazione ad edifici legittimi esistenti - ancorché identificate con la stessa classificazione dell'edificio di riferimento - sono ammessi interventi urbanistico-edilizi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), anche con diversa configurazione, a condizione che l'intervento persegua le finalità di cui al successivo punto 6, e che non si determini, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo in sanatoria:

- modifica della destinazione d'uso;
- trasformazione di superficie non residenziale (Snr) in superficie utile abitabile (Sua);
- utilizzo di superfici accessorie a fini abitativi;
- incremento di superficie coperta (Sc) oltre i limiti consentiti dalle norme relative ai singoli tessuti o aree.

Ove le consistenze edilizie di cui sopra costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3 (vedi artt. 106, 107 e 108), gli interventi urbanistico-edilizi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo ove il volume ricostruito risulti pienamente compatibile con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile interessato dall'intervento.

4. Il volume (V) delle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico (05.06.1991) in aderenza o in sopraelevazione ad edifici per i quali il Regolamento Urbanistico consenta la realizzazione di incrementi volumetrici *una tantum* è portato in detrazione al dimensionamento degli incrementi stessi. La stessa detrazione si applica anche in caso di sfruttamento di edificabilità residua derivante dal previgente P.R.G.C., nei casi previsti dalle presenti norme.

5. Ove gli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo risultino sanati con destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico per i diversi tessuti, aree o ambiti, su di essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 180, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni di cui ai punti precedenti, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono finalizzati:

- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi dissonanti e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp).

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai materiali, alle finiture e alle modalità costruttive da osservare negli interventi urbanistico-edilizi.

7. Gli edifici, le consistenze edilizie e i manufatti legittimati mediante atti di sanatoria edilizia a carattere straordinario rilasciati dall'Amm./ne Comunale in applicazione di leggi statali o regionali emanate successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Art. 36 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU CONSISTENZE EDILIZIE OGGETTO DI SANZIONI SOSTITUTIVE DELLA RIMESSA IN PRISTINO

1. Le consistenze edilizie che siano state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino, ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico alla porzione legittima dell'edificio del quale costituiscono modifica o ampliamento. Ad esse si applica pertanto la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, con le limitazioni e/o prescrizioni di seguito specificate.

2. Ove le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3 (vedi artt. 106, 107 e 108), gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi su di esse non possono determinare modifica della destinazione d'uso né incremento di superficie utile abitabile (Sua), come definita dall'art. 11 delle presenti norme.

3. Le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituenti incremento di volume (V) rispetto alla porzione legittima dell'edificio sono portate in detrazione al dimensionamento degli incrementi volumetrici consentiti dal Regolamento Urbanistico.

4. La realizzazione di interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze di cui al presente articolo è consentita solo dopo l'integrale corresponsione all'Amm./ne Comunale dell'importo della sanzione pecuniaria.