

## TITOLO VII

### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

<b>Capo I - Disposizioni generali</b>	
art. 104	Classificazione del patrimonio edilizio / Contenuti e finalità
art. 105	Edifici privi di classificazione / Disciplina e procedimento di classificazione

<b>Capo II - Patrimonio edilizio presente al 1940</b>	
art. 106	Classe 1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
art. 107	Classe 2 - Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
art. 108	Classe 3 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico
art. 109	Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
art. 110	Classe 5 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
art. 111	Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale

<b>Capo III - Patrimonio edilizio posteriore al 1940</b>	
art. 112	Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
art. 113	Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
art. 114	Classe 9 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
art. 115	Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
art. 116	Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
art. 117	Classe 12 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
art. 118	Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

<b>Capo IV - Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei</b>	
art. 119	Classe 14 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
art. 120	Classe 15 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
art. 121	Volumi secondari
art. 122	Edifici e manufatti a trasformabilità limitata

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 104 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "*Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo*".

2. Gli edifici, i complessi edilizi, e le consistenze edilizie in genere presenti sul territorio comunale sono suddivisi nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

Patrimonio edilizio presente al 1940:

Classe 1	Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
Classe 2	Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
Classe 3	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico
Classe 4	Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
Classe 5	Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
Classe 6	Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale

Patrimonio edilizio posteriore al 1940:

Classe 7	Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
Classe 8	Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
Classe 9	Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
Classe 10	Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
Classe 11	Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
Classe 12	Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
Classe 13	Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei:

Classe 14	Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
Classe 15	Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
VS	Volumi secondari
TL	Edifici e manufatti a trasformabilità limitata

Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono altresì identificati con la sigla 'IP' gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine.

Gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base, fatta eccezione per singoli edifici inseriti come aggiornamenti cartografici speditivi.

3. Sulla base delle classi di valore elencate al punto 2 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo II delle presenti norme.

Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 35, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 36, per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al Capo II del presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5-6, costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.

5. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 150 per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, il frazionamento di edifici appartenenti alle Classi 1-2-3-4 non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 60. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agriturismo, commerciale, pubblici esercizi, etc.).

E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile abitabile (Sua) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

6. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui al presente Titolo deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi.

7. Per gli edifici e/o manufatti ricadenti all'interno delle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" o delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si rimanda alle disposizioni dettate dalle singole 'schede normative e/o di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme. In mancanza di specifiche disposizioni si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

8. L'art. 105 disciplina le modalità con cui può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo - sia agli edifici esistenti legittimi rimasti privi di classificazione, sia agli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

9. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.

**Art. 105 - EDIFICI PRIVI DI CLASSIFICAZIONE / DISCIPLINA E PROCEDIMENTO DI CLASSIFICAZIONE**

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico non presenti nella base cartografica utilizzata o comunque non espressamente classificati dallo stesso;
- b) gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, diversi da quelli di cui al successivo punto 2 lett. c).

2. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici e/o manufatti privi di titolo abilitativo di natura edilizia;
- b) i manufatti, ancorché legittimi, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre di qualsiasi genere, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.). Tali manufatti, in assenza di classificazione, sono disciplinati dall'art. 122;
- c) gli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), alle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), ovvero alle 'Aree CP / edificazione di completamento' (art. 5). A tali edifici e/o complessi edilizi si applicano le specifiche disposizioni dettate dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

3. Sugli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 sono consentiti, nelle more della classificazione, i seguenti interventi urbanistico-edilizi:

- edifici di cui al punto 1 lett. a): interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- edifici di cui al punto 1 lett. b): interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1'.

Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Agli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- relazione tecnico-descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale redige un repertorio degli edifici da classificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

## CAPO II - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940

### Art. 106 - CLASSE 1 : EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici.

La Classe 1 comprende non solo immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma anche edifici e/o complessi edilizi ad essi equiparati dal Regolamento Urbanistico.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono comunque finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104 punto 5 relativamente ai limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli immobili di cui al presente articolo, in quanto ricadenti in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, comprendono le opere di miglioramento strutturale.

3. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere.

La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.

4. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 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, come specificato all'art. 30. Le denunce di inizio dell'attività per interventi su tali immobili sono pertanto subordinate alla preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati:

- della Soprintendenza competente per territorio, per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*;
- dell'autorità comunale competente, per i residui immobili.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Negli atti di assenso di cui al punto 4 può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

7. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute negli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

9. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

## Art. 107 - CLASSE 2 : EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI ALTO VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio pedecollinare e collinare e/o del sistema insediativo. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' (come definita dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nel presente articolo, per quanto indicato nelle apposite tabelle contenute negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come disciplinati dal Regolamento Edilizio (sezione tematica "Regolamento igienico-sanitario per gli interventi urbanistico-edilizi"), anche comportanti incremento di superficie utile abitabile (Sua), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

Per gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati, ove specificamente richiamati nelle tabelle contenute negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- 1) Interpretazione del processo evolutivo  
Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.
- 2) Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative  
Specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, etc.).
- 3) Documentazione fotografica degli interni  
Specifica documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.
- 4) Modifiche interne coerenti  
Interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.
- 5) Conservazione dei fronti esterni principali  
Conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.
- 6) Abaco delle finiture  
Abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- i materiali, i caratteri costruttivi, gli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104 punto 5 relativamente ai limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, il frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo ove esso risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- della leggibilità del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni e stratificazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
- del grado maggiore o minore di organicità architettonica delle singole parti.

Non è consentita:

- la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;
- la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere.

La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, sempre che ciò sia consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 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, come specificato all'art. 30. Le denunce di inizio dell'attività per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su tali immobili sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifico atto di assenso, comunque denominato, dell'autorità comunale competente.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Negli atti di assenso di cui al precedente punto 4 può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

7. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi



interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute negli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura, salvo specifiche eccezioni eventualmente consentite dal Regolamento Edilizio. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

9. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 108 - CLASSE 3 : EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero componenti qualificate dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola e/o dei tessuti storici.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' (come definita dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come disciplinati dal Regolamento Edilizio (sezione tematica "Regolamento igienico-sanitario per gli interventi urbanistico-edilizi"), anche comportanti incremento di superficie utile abitabile (Sua), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti *una tantum* interventi di ristrutturazione edilizia 'R2', a condizione che:

- l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;
- non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104 punto 5 relativamente ai limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali,

come ulteriormente articolate e specificate dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute negli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza di cui agli artt. 68, 69 e 72, possono tuttavia essere previste dal Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 109 - CLASSE 4 : EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AGLI ASSETTI TERRITORIALI DI ORIGINE RURALE**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture caratterizzanti del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione fondiaria delle pianure alluvionali.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 3, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati rurali i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104 punto 5 relativamente ai limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni funzionali o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme:

a) addizioni funzionali o volumetriche necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 200 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

c) limitatamente agli interventi con pratiche edilizie in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico: rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. La sopraelevazione non deve comunque superare gli 80 cm di maggiore altezza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi sopra citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute negli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza di cui agli artt. 68 e 72, possono tuttavia essere realizzate, in base alle disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio opere facilmente reversibili finalizzate alla delimitazione di aree di pertinenza di singole unità immobiliari, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 110 - CLASSE 5 : EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AL CONTESTO URBANO**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto tardoottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo del capoluogo e dei centri minori. Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante di cui all'art. 59.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di consentire interventi di ristrutturazione edilizia 'R3' su edifici di Classe 5, esclusivamente per interventi convenzionati volti alla realizzazione di alloggi con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23. Le relative convenzioni garantiscono la realizzazione di unità immobiliari con contratti di locazione a canone controllato riservati alle categorie sociali più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 5 è altresì consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

Limitatamente agli edifici di Classe 5 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 75 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti e aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 5 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

8. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

9. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.



### **Art. 111 - CLASSE 6 : EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI MODESTO INTERESSE ARCHITETTONICO E/O STORICO-TESTIMONIALE**

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio invariante di cui all'art. 59 delle presenti norme. Presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 5, ma di minore rilevanza morfologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R4' (come definita dall'art. 26 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3. Tali interventi sono ammissibili solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

Fermo restando quanto specificato al successivo punto 8, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento.

E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 6 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII o nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, ed i 30 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed è realizzabile solamente a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri planoaltimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli estetici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento, fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui all'art. 59 punto 2.

Limitatamente agli edifici di Classe 6 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 100 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano di riferimento. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Ferme restando le disposizioni di cui ai Titoli IV e V, la realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 6 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 6 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 122 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 6 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

### CAPO III - PATRIMONIO EDILIZIO POSTERIORE AL 1940

#### Art. 112 - CLASSE 7 : EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI NON AGGREGATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO

1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4 (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando quanto specificato al successivo punto 8;
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergaie di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 7, fatta eccezione per quelli ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X, è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 120 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergaie di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

4. Sono fatti salvi e possono trovare attuazione gli interventi urbanistico-edilizi riferiti ad edifici di Classe 7 che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino già assentiti dagli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale nonché dagli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, ove presente.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4', di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 7 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 7 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 122 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 7 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

**Art. 113 - CLASSE 8 : EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI NON AGGREGATI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 8 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 - tra i quali sono compresi anche annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale), anche con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti l'introduzione di elementi disarmonici nell'edificio e/o nella sua area di pertinenza, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 9. Devono essere comunque garantiti adeguati livelli di qualità sotto il profilo igienico e funzionale alle unità immobiliari derivanti dall'intervento;
- la modifica dei prospetti, che deve per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 8 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 120 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII o nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, ed i 30 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed è realizzabile solamente a condizione che:

- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con raggiungimento di più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e di un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

Limitatamente agli edifici di Classe 8 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 120 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 15,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Sono fatti salvi e possono trovare attuazione gli interventi urbanistico-edilizi riferiti ad edifici di Classe 8 che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino già assentiti dagli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale nonché dagli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, ove presente.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, negli edifici di Classe 8 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme.

7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

8. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 8 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

9. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli

edifici di Classe 8 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;

- le disposizioni di cui agli artt. artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

10. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 122 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 8 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.



**Art. 114 - CLASSE 9 : EDIFICI MULTIPIANO O COMUNQUE AGGREGATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 9 agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a medio-alta densità insediativa.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

4. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
- c) tamponamento parziale o totale di spazi a pilotis, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
- d) realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- e) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

5. Nei tessuti storici di cui all'art. 124 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio;
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali e/o volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Esclusivamente nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, di cui all'art. 125 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 18, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) possono essere consentiti *una tantum*:

- d) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- e) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume (V) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Gli interventi sopra elencati, oltre a garantire il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai rispettivi articoli:

- nei tessuti storici di cui all'art. 124:
  - devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 125:

- comportano una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. e) si caratterizzano per soluzioni tipologiche volte a favorire l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività private di servizio alla persona nei locali situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alle lett. d) ed e) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

Per gli edifici di Classe 9 che presentino caratteristiche morfo-tipologiche anomale, non direttamente riconducibili all'enunciato di cui al punto 1 del presente articolo, sono consentiti interventi non eccedenti la sostituzione edilizia, senza comunque determinare incrementi di volume (V).

6. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 5 lett. a), d) ed e)

7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.

Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 9 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 9 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 86 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 9 ricadenti in tale ambito;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 115 - CLASSE 10 : EDIFICI MULTIPIANO O COMUNQUE AGGREGATI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 10 agli edifici e/o ai complessi edilizi residenziali di origine recente - in gran parte risalenti alla fase di espansione postbellica in assenza di strumentazione urbanistica generale, e in misura minore derivanti da edificazioni a carattere puntuale - nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico né assetti insediativi coordinati e coerenti. Tali edifici aggregati, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a medio-alta densità insediativa.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 3 e 4;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
- c) tamponamento parziale o totale di spazi a pilotis, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
- d) realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- e) realizzazione di verande su balconi esistenti, nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente

previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, o anche direttamente rivolte verso spazi pubblici, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

4. Nei tessuti storici di cui all'art. 124 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio;
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali e/o volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 15% del volume (V) legittimo esistente.

Esclusivamente nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, di cui all'art. 125 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 18, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) possono essere consentiti *una tantum*:

- d) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70;
- e) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume (V) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, aumentabile al 15% ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Gli interventi sopra elencati, oltre a garantire il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai rispettivi articoli:

- nei tessuti storici di cui all'art. 124:
  - devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 125:

- comportano una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. e) si caratterizzano per soluzioni tipologiche volte a favorire l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività private di servizio alla persona nei locali situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alle lett. d) ed e) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

Limitatamente agli edifici di Classe 10 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico sopra descritto alla lettera a) - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

Per gli edifici di Classe 10 che presentino caratteristiche morfo-tipologiche anomale, non direttamente riconducibili all'enunciato di cui al punto 1 del presente articolo, sono consentiti interventi non eccedenti la sostituzione edilizia, senza comunque determinare incrementi di volume (V).

5. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 4 lett. a), d) ed e).

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

8. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 10 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

9. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 10 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 86 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 10 ricadenti in tale ambito;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 116 - CLASSE 11 : EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO MODESTO O NULLO INCOERENTI CON I CARATTERI MORFOLOGICI PREVALENTI NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO**

1. E' attribuita la Classe 11 agli edifici di recente origine privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore di cui al Capo III del presente Titolo.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 11 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Sugli edifici di Classe 11 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia a parità di volume (V). Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico *una tantum*, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti:

a) interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:

- Rapporto di copertura: Rc max 30%
- Altezza massima: Hmax ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

b) limitatamente agli edifici di Classe 11 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa agli interventi di cui alla lettera a) - un incremento volumetrico



*una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

Gli interventi di cui sopra:

- comportano il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantiscono una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando - in caso di totale demolizione e ricostruzione - i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. A tal fine le soluzioni progettuali analizzano in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'edificio ricostruito o sopraelevato con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.)
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Sulle proposte relative agli interventi di cui trattasi si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi non sono cumulabili agli interventi di cui al precedente punto 3.

5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 11 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. artt. 150, 151 e 154, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 11 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 117 - CLASSE 12 : EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALISTICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 12 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 12 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti e possibilmente unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 12 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incrementi volumetrici *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 12 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- per le particolari fattispecie contemplate dagli artt. 75, 99, 168 e 169 delle presenti norme.

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, V, VI, VIII, IX, X e XI per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume (V);
- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- modifica della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita la trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 12 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie utile lorda (Sul). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima (Hmax) prevista dalle norme di cui al Titolo VIII Capo II per i singoli tessuti insediativi prevalentemente produttivi.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

4. Con riferimento a quanto specificato al precedente punto 2, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo:

- devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio;
- non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.

Le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite perseguono la maggior qualificazione architettonica dell'edificio e delle sue aree di pertinenza. All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

5. All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):

- comportano la maggior qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di cui al Titolo VIII Capo I delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al 75% del volume (V) legittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- all'interno delle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;
- all'interno del territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme: fatta eccezione per gli interventi disciplinati dall'art. 169, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume virtuale (Vv) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali.

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 12 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 12 ricadenti in tale ambito;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 12 ricadenti negli ambiti individuati;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 118 - CLASSE 13 : EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALISTICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 13 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) privi di elementi di interesse architettonico o morfologico, anche se sostanzialmente coerenti, o comunque compatibili, con il contesto di riferimento.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 13 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 13 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 13 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- per le particolari fattispecie contemplate dagli artt. 75, 99, 168 e 169 delle presenti norme.

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, V, VI, VIII, IX, X e XI per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume (V);
- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- modifica della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita a trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 13 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie utile lorda (Sul). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima (Hmax) prevista dalle norme di cui al Titolo VIII Capo II per i singoli tessuti insediativi prevalentemente produttivi.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di cui al Titolo VIII Capo I delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- all'interno delle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;
- all'interno del territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme: fatta eccezione per gli interventi disciplinati dall'art. 169, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume virtuale (Vv) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali.

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX e X per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme.

6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 13 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;

- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 13 ricadenti in tale ambito;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 13 ricadenti negli ambiti individuati;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

## CAPO IV - EDIFICI INCONGRUI, VOLUMI SECONDARI E MANUFATTI ETEROGENEI

### Art. 119 - CLASSE 14 : EDIFICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO RURALE

1. E' attribuita la Classe 14 ad edifici realizzati in epoca recente nel territorio rurale - o in aree di influenza urbana connotate in prevalenza da usi agricoli - che per caratteri costruttivi, tipologia, morfologia e/o dimensioni risultano incongrui rispetto al contesto territoriale e paesaggistico di riferimento e del tutto incompatibili con i caratteri tipici dell'architettura rurale tradizionale. Tali edifici, talora inseriti all'interno o in adiacenza di piccoli nuclei o complessi edilizi rurali, presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, determinando condizioni potenzialmente permanenti di degrado urbanistico e/o paesaggistico. Per essi è pertanto da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con il contesto di riferimento.

La Classe 14 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 14 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Sugli edifici legittimi di Classe 14 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, nel rispetto di quanto previsto dai successivi punti 3 e 4.

Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, previa approvazione di un P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione, le aziende agricole - ivi comprese quelle 'minime' di cui all'art. 142 punto 1 lett. c) - possono realizzare interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione degli edifici aziendali legittimi di Classe 14, con il recupero del volume virtuale (Vv) esistente incrementato del 30%, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso agricola.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, i soggetti diversi dalle aziende agricole di cui all'art. 142 possono realizzare interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione degli edifici non aziendali legittimi di Classe 14 - con destinazione d'uso iniziale o finale non agricola - sulla base dei parametri contenuti nelle tabelle che seguono.

Nelle aree a prevalente funzione agricola, di cui all'art. 156:

per la parte di volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc	ospitalità extralberghiera: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 30% residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali: volume ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc	ospitalità extralberghiera: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 30% residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali: volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale (Vv)



per la parte di volume virtuale (Vv) esistente superiore a 5.000 mc	ospitalità extralberghiera: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale incrementato del 30%  residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali: volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale (Vv)
---	--

Nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, di cui all'art. 161:

per la parte di volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 600 mc	ospitalità extralberghiera, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 30%  residenza e altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 601 e 3.000 mc	ospitalità extralberghiera, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 30%  residenza: volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale (Vv)  altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente superiore a 3.000 mc	ospitalità extralberghiera, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 30%  residenza: volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale (Vv)  altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)

Nelle aree di influenza urbana di cui ai Capi II e III del Titolo IX, ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dai singoli articoli:

per la parte di volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc	residenza e altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc	residenza: volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale (Vv)  altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente superiore a 5.000 mc	residenza: volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale (Vv)  altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale (Vv)

Il volume (V) ricostruibile degli edifici di Classe 14 ricadenti nelle "aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale" di cui all'art. 74 non può comunque superare i 1.000 mc.  
Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni e/o articolazioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme.

5. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione residenziale deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

6. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 14, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione di edifici di Classe 14 deve dare luogo ad interventi in grado di garantire la massima coerenza con il contesto territoriale di riferimento, da verificarsi

preliminarmente mediante analisi dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'architettura rurale locale e specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

A tal fine i relativi progetti edilizi debbono assicurare un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

Per gli interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle modalità costruttive definite dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

7. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

8. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui ai punti 3 e 4 sono attribuite agli edifici realizzati le seguenti classi di valore:

- Classe 7, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente non aggregati;
- Classe 9, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente aggregati.

Sugli edifici ricostruiti così classificati sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi rispettivamente previsti dagli artt. 112 e 114, purché qualitativamente coerenti con il contesto di riferimento e non comportanti incremento di volume (V).

**Art. 120 - CLASSE 15 : EDIFICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO INSEDIATIVO**

1. E' attribuita la Classe 15 agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane (o nelle aree di influenza urbana connotate in prevalenza da usi complementari ad attività di tipo urbano), le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) ed il cui rapporto con il contesto sono da considerarsi detrattori delle qualità degli insediamenti.

Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i caratteri urbanistico-edilizi propri del contesto di riferimento.

La Classe 15 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 15 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici legittimi di Classe 15 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.

Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, gli edifici legittimi di Classe 15 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree. Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti nella seguente tabella:

per la parte di volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc	attività terziarie/direzionali: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 20%  residenza e altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 50%
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc	attività terziarie/direzionali: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo residenza e altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 20%
per la parte di volume virtuale (Vv) esistente superiore a 5.000 mc	attività terziarie/direzionali: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 50%  residenza e altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv)

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni e/o articolazioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme.

4. Ove gli edifici di Classe 15 ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

5. Gli interventi di cui ai punti 3 e 4 presuppongono in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui agli artt. 13 e 14;
- il rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 15.

6. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

7. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 15, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare, la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione di edifici di Classe 15 deve dare luogo ad interventi in grado di produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata.

A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

8. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al punto 3 sono attribuite agli edifici realizzati le seguenti classi di valore:

- Classe 7, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente non aggregati;
- Classe 9, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente aggregati.

Sugli edifici ricostruiti così classificati sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi rispettivamente previsti dagli artt. 112 e 114, purché qualitativamente coerenti con il contesto di riferimento e non comportanti incremento di volume (V).

**Art. 121 - VOLUMI SECONDARI**

1. Sono identificati come 'volumi secondari' (VS) i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.

I 'volumi secondari' (VS) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli III, IV, V e VI e XII delle presenti norme, sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree per sedi stradali di progetto (art. 90)</li> <li>- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94)</li> <li>- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95)</li> <li>- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98)</li> <li>- aree per strutture private di uso pubblico e collettivo (art. 99)</li> <li>- estensione della linea delle tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 176)</li> </ul>	<p>Nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico gli interventi urbanistico-edilizi nelle aree di cui trattasi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti</li> </ul> <p>E' prescritta la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)</li> <li>- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)</li> <li>- tessuti produttivi saturi (art. 127)</li> <li>- tessuti produttivi consolidati (art. 128)</li> <li>- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane e nelle aree di influenza urbana (artt. 130 e 133)</li> <li>- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)</li> <li>- verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)</li> <li>- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc)</li> </ul> <p>E' prescritta la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.</p> <p>Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo XI.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)</li> <li>- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)</li> <li>- fascia ripariale dell'Arno (art. 138)</li> <li>- fascia ripariale del Vingone (art. 139)</li> <li>- fascia ripariale della Pesa (art. 140)</li> <li>- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 152)</li> <li>- ambito territoriale AT1 (art. 157)</li> <li>- ambito territoriale AT2 (art. 158)</li> <li>- ambito territoriale AT3 (art. 159)</li> <li>- ambito territoriale AT4 (art. 160)</li> <li>- ambito territoriale AT5 (art. 162)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc)</li> </ul> <p>Gli interventi devono comunque garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale;</li> <li>- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 151 relative alle aree di pertinenza.</li> </ul> <p>Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo XI.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3)</li> <li>- 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4)</li> <li>- 'Aree CP / edificazione di completamento (art. 5)</li> </ul>	<p>Si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc)</li> </ul>

3. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 non possono in nessun caso determinare:

- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- creazione di superficie utile abitabile (Sua);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
- realizzazione di servizi igienici.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari prendono in considerazione l'intero lotto o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza utile dei volumi secondari ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini. Solo in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi sui volumi secondari (VS), ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

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

6. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 59 per gli interventi di trasformazione di volumi secondari (VS) che interessino lotti o aree di pertinenza di edifici e/o complessi edilizi costituenti invariants strutturali del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 1-2-3-4-5-6, di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme).

7. Per i volumi secondari (VS) legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 35. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

8. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente punto 2, assumono direttamente la classificazione di 'volumi secondari' (VS). Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

9. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'volumi secondari' (VS) corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 26 delle presenti norme.

Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

**Art. 122 - EDIFICI E MANUFATTI A TRASFORMABILITA' LIMITATA**

1. Sono identificate come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Trattandosi di consistenze incongrue ricadenti in aree nelle quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e di riqualificazione ambientale e paesaggistica, gli edifici e manufatti di cui al presente articolo sono oggetto di limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione e alla modifica della destinazione d'uso.

Gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. In ragione di quanto specificato al punto 1 sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, con la sola eccezione delle fattispecie di cui ai successivi punti 4 e 5. Non è consentita in nessun caso la modifica della destinazione d'uso. Tali limiti di intervento si applicano anche agli edifici e manufatti privi di classificazione di cui all'art. 105 punto 1 lett. a).

3. Per gli edifici o manufatti 'TL' legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 35. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Ove gli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

5. Per gli edifici e manufatti 'TL' ricadenti nelle aree soggette agli usi specialistici di cui agli artt. 170, 171 e 172 sono fatte salve le deroghe esplicitamente previste dai rispettivi articoli.