



# COMUNE DI SINALUNGA

Provincia di Siena

AREA FUNZIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## Regolamento Urbanistico Comunale

Rettifica errori materiali

Art. 21 L.R. 65/2014 e Art. 57 comma 12 del R.U.

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

-

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE TECNICA DEGLI ERRORI RISCONTRATI  
PROPOSTE DI RETTIFICA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Raffaele Lepore

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del TUDPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e smi

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, divenuto efficace il 27.05.2016 a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. n.19 parte II del 11.05.2016.

Nel corso di applicazione delle disposizioni del Regolamento Urbanistico sono stati evidenziati errori materiali di diversa natura che pur non introducendo modifiche sostanziali, necessitano di una correzione per una piena corretta applicazione delle disposizioni dello strumento urbanistico. Essi possono essere classificati nel seguente modo:

**TIPO "A"**: errori informatici nella rappresentazione cartografica

- A1.** Errori dovuti alla mancanza di tematizzazione delle informazioni presenti nel database associato agli elementi grafici, che hanno causato la visualizzazione e la conseguente stampa di aree bianche;
- A2.** Errori di rappresentazione per diversa definizione della scala di dettaglio del disegno, che hanno richiesto lievi rettifiche di alcuni perimetri;
- A3.** Errori di leggibilità dovuti alla scelta di retini pieni laddove le informazioni da leggere erano su layers sovrapposti, che hanno causato l'occultamento di informazioni
- A4.** Errori dovuti alla non corretta attribuzione del file di vestizione, che hanno causato la mancanza di coerenza tra legenda e informazioni sulla tavola

**TIPO "B"**: errori di battitura nelle Norme Tecniche di Attuazione

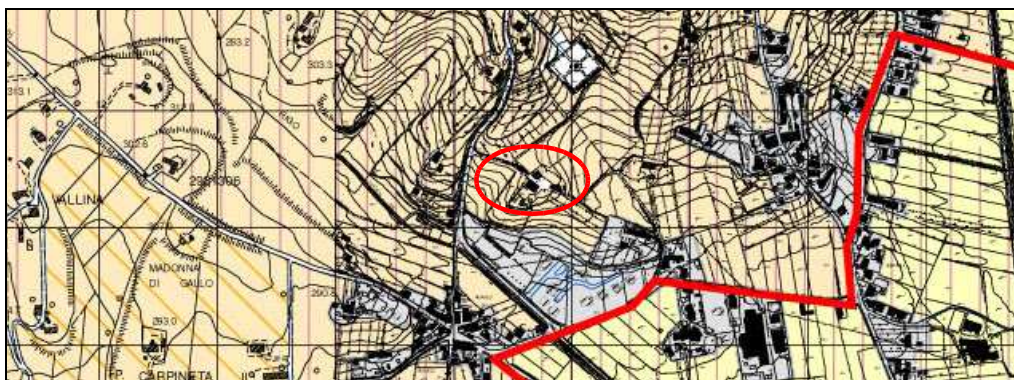
**TIPO "C"**: errori nell'attribuzione della classe di valore/intervento di alcuni edifici

Al fine di eliminare ogni possibile discrasia tra manifestazione della volontà esternata nell'atto e volontà sostanziale espressa dal Consiglio Comunale si propongono le modifiche sotto elencate in modo da eliminare la possibilità di dover ricorrere ad alcuna attività di interpretazione della volontà dell'amministrazione deliberante.

## **A1. Errori dovuti alla mancanza di tematizzazione delle informazioni presenti nel database associato agli elementi grafici, che hanno causato la visualizzazione e la conseguente stampa di aree bianche**

Gli errori di questo tipo sono relativi alla mancanza di visualizzazione del retino che contraddistingue l'area osservabili nell'esportazione della tavola in formato pdf. Le tavole interessate dalla correzione sono la PR01 e la PR02. Si riportano di seguito i casi riscontrati:

### A1.1 area bianca a nord di Rigaiolo



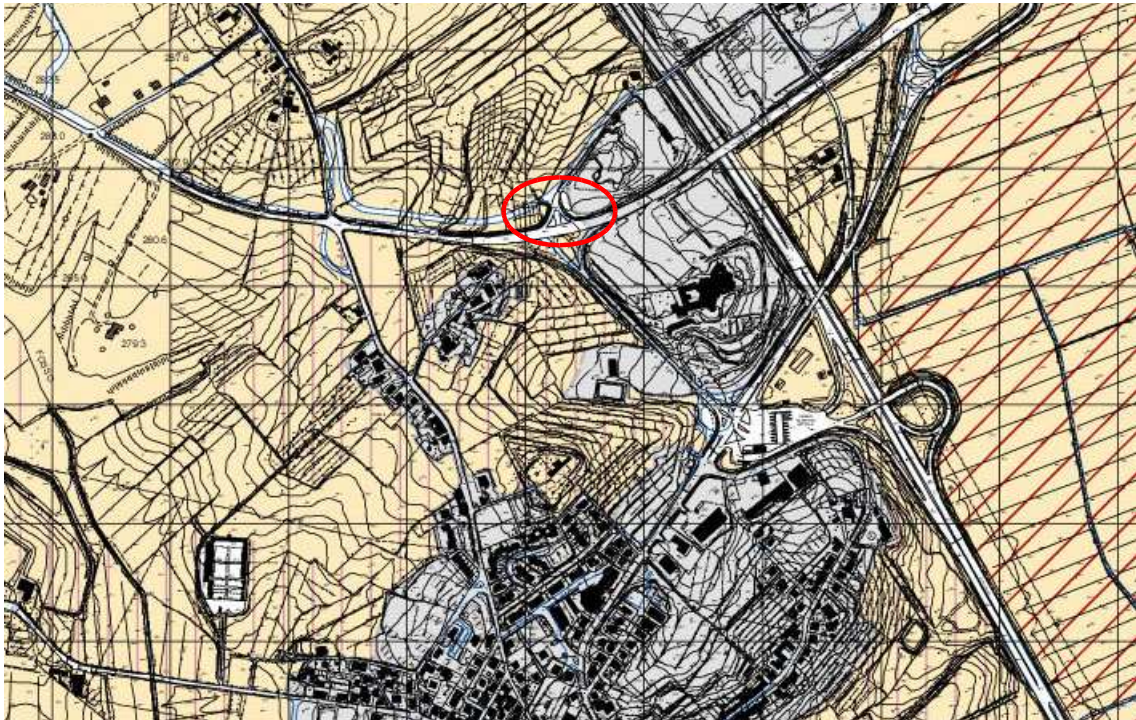
stato approvato



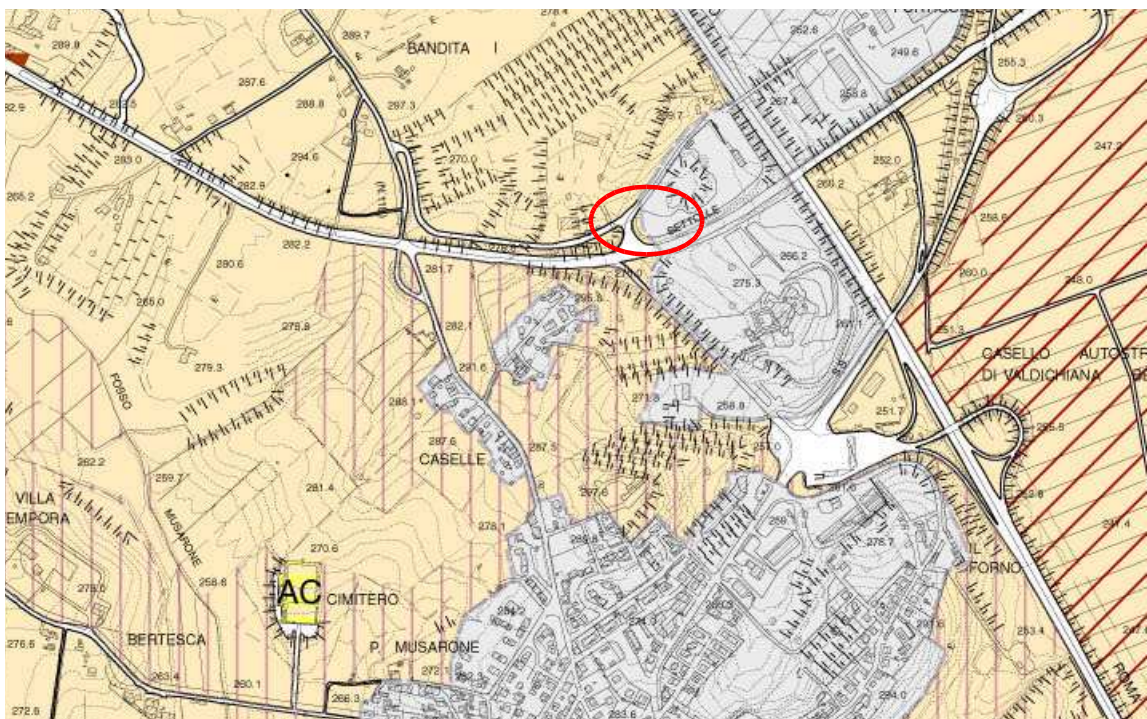
stato rettificato



A1.2 area bianca a nord ovest di Bettolle



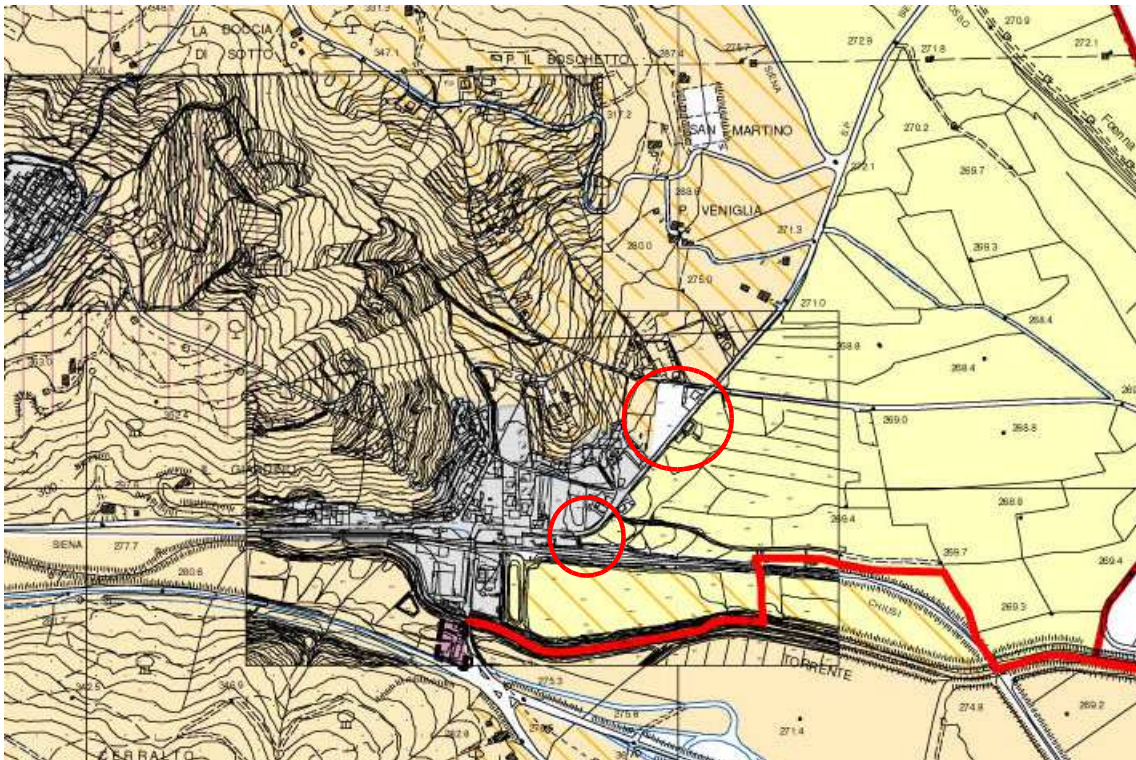
stato approvato



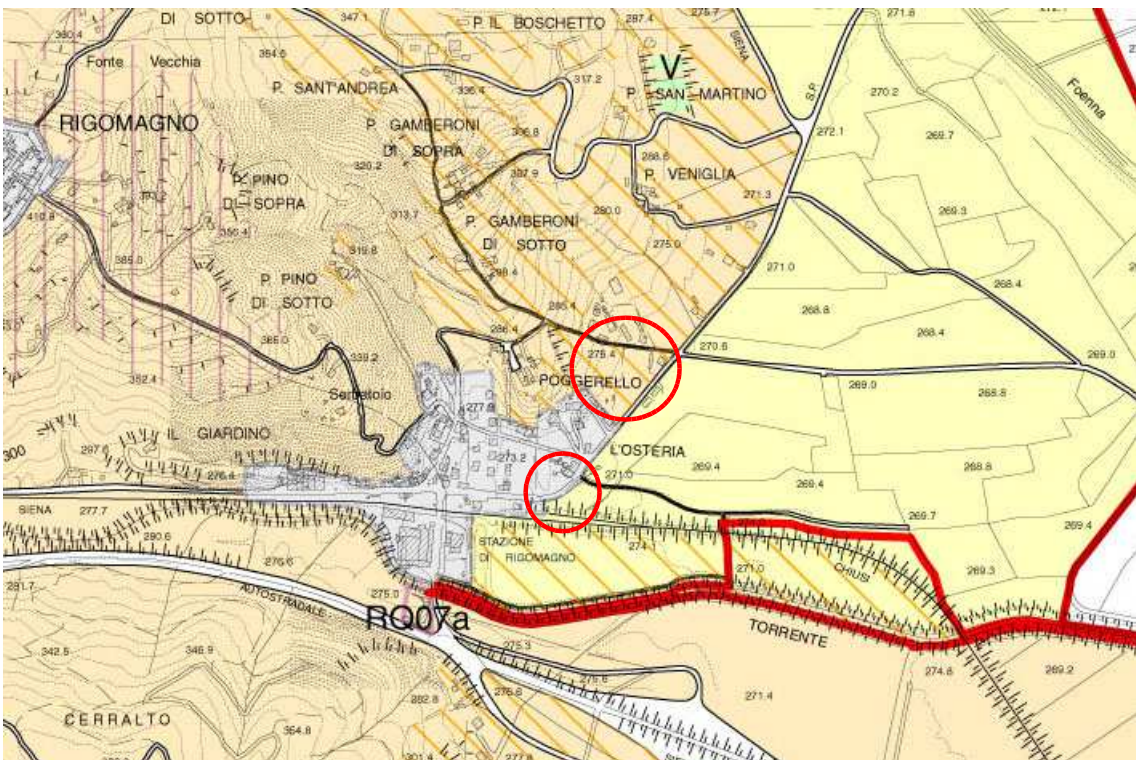
stato rettificato



A1.3 aree bianche a Rigomagno Scalo



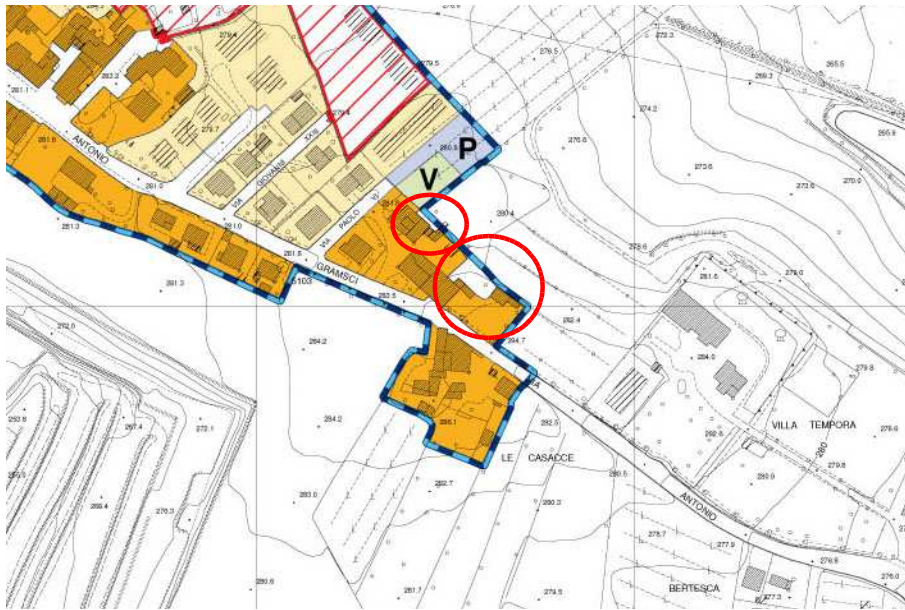
stato approvato



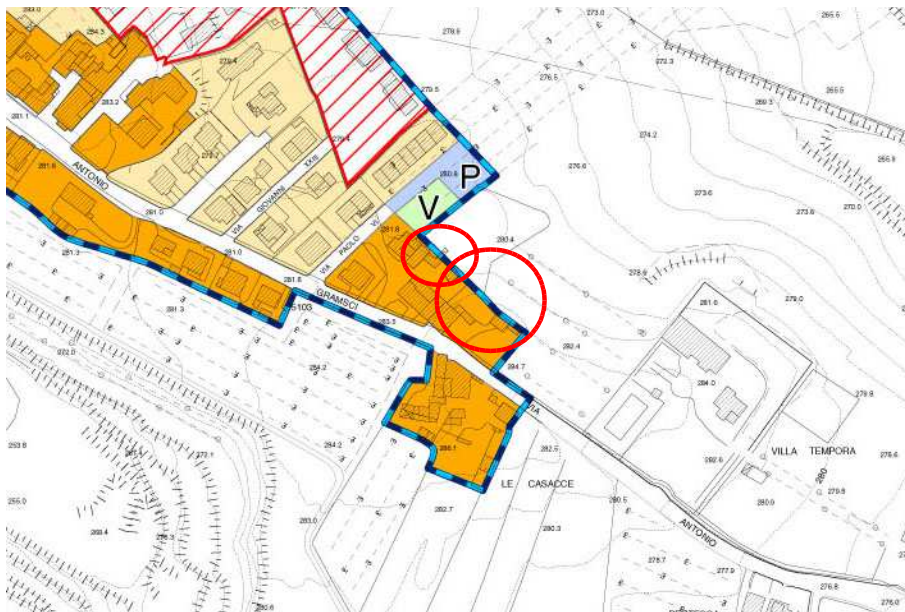
stato rettificato



A1.4 aree bianche interne al perimetro urbano in località Guazzino



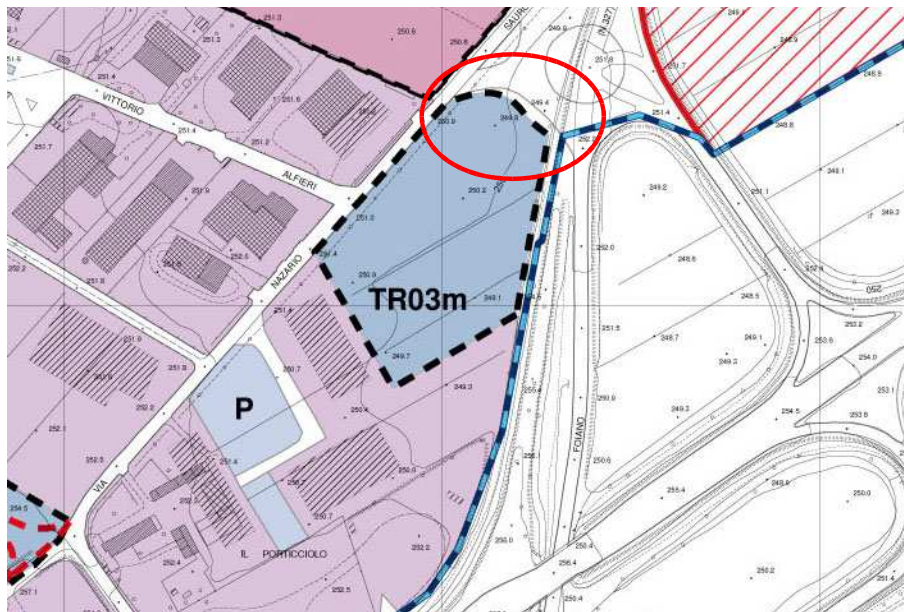
stato approvato



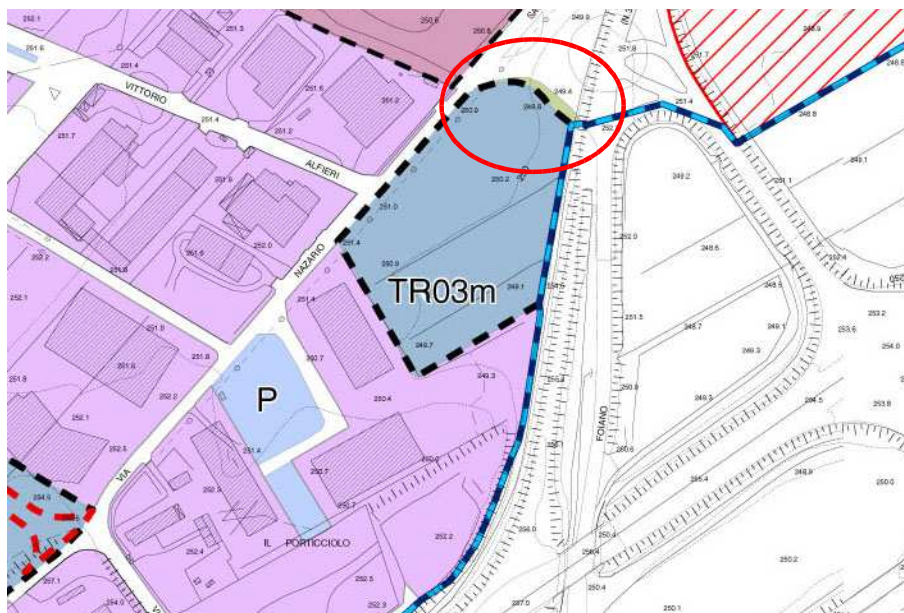
stato rettificato



A1.5 area bianca interna al centro abitato e lieve modifica del perimetro in località Bisciano



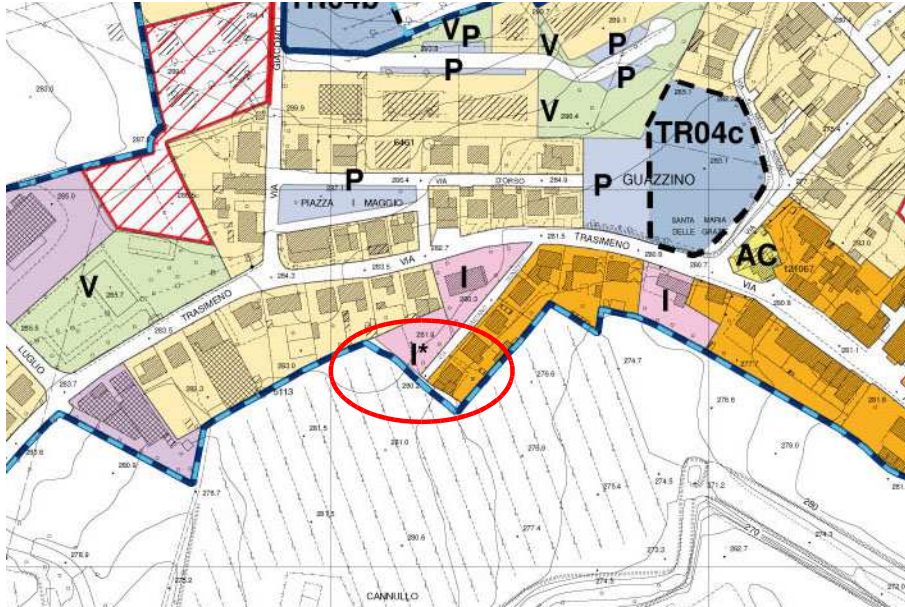
stato approvato



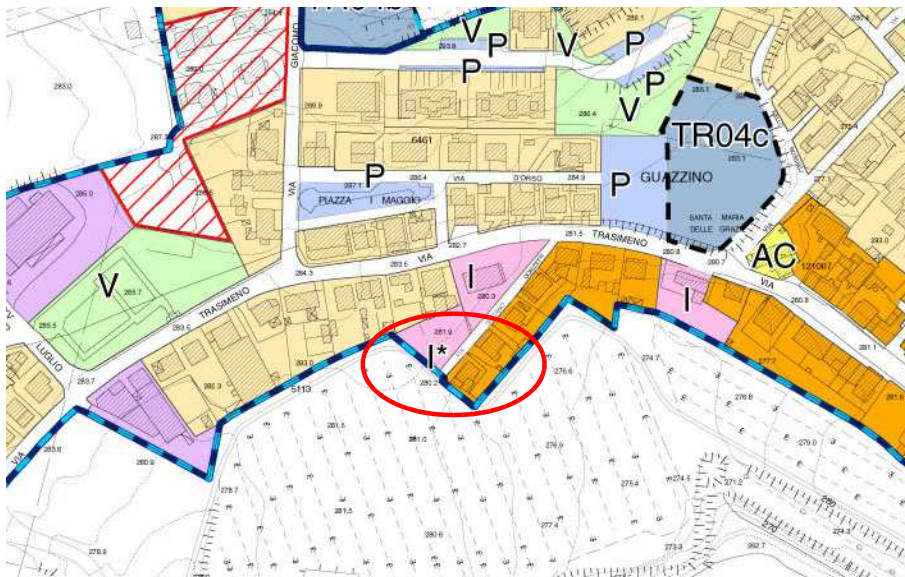
stato rettificato

## A2 - Errori di rappresentazione per diversa definizione della scala di dettaglio del disegno, che hanno richiesto lievi rettifiche di alcuni perimetri

A2.1 lieve rettifica del perimetro di centro abitato in località Guazzino in corrispondenza dell'attrezzatura scolastica



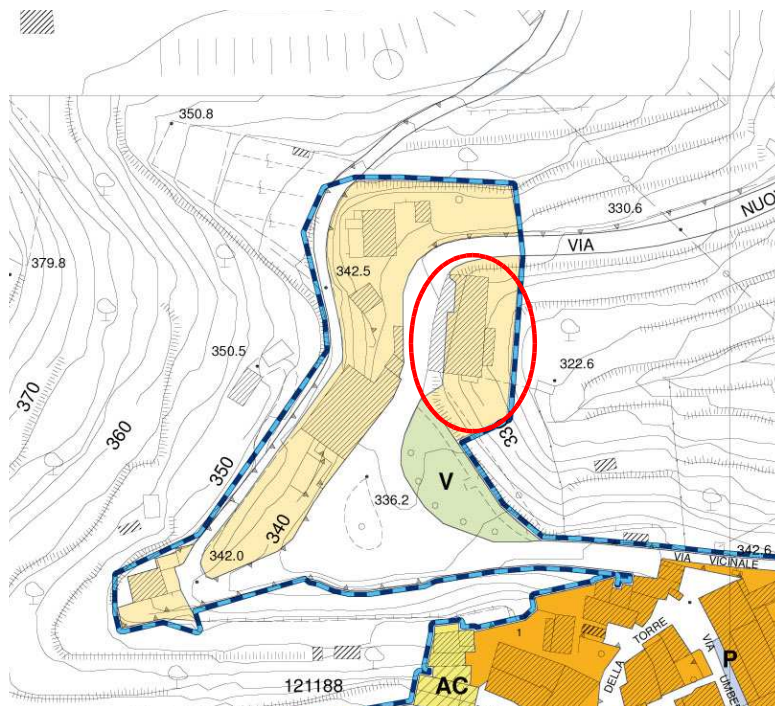
stato approvato



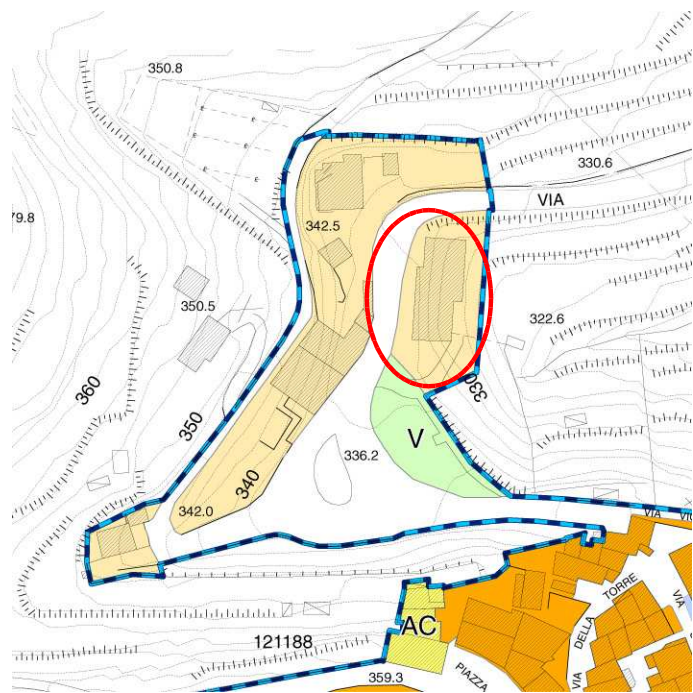
stato rettificato



A2.2 Scrofiano, edificio tagliato dal tessuto



stato approvato

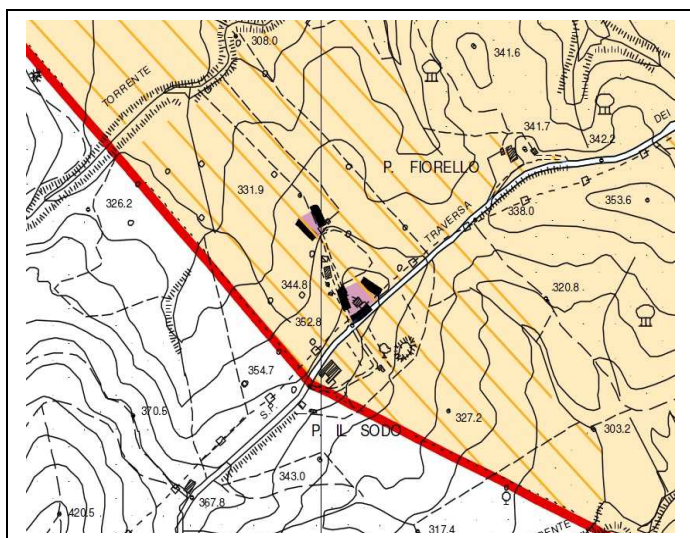


stato rettificato

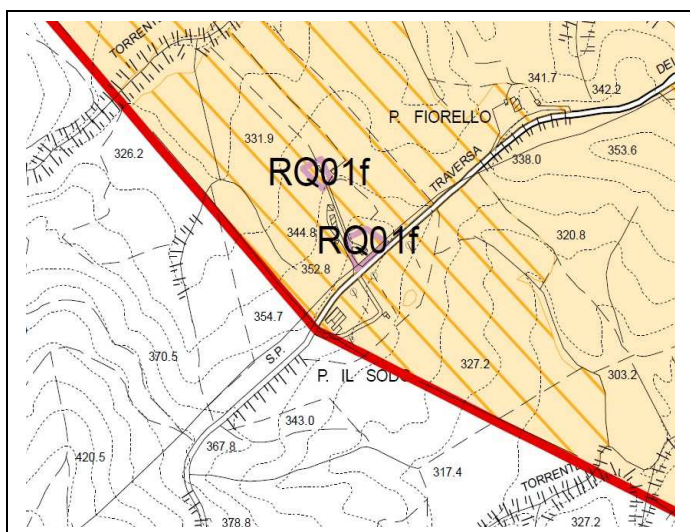
## A3 - Errori di leggibilità dovuti alla scelta di retini pieni laddove le informazioni da leggere erano su layers sovrapposti, che hanno causato l'occultamento di informazioni

La tav. PR01 risulta di non facile lettura laddove le informazioni si sovrappongono per la scelta di retini poligonali pieni, la correzione è consistita nell'attribuire al layer coprente un opportuno retino che permettesse la lettura delle informazioni del layer sottostante. Questa correzione ha interessato informazioni relative alle aree standard e alle aree di riqualificazione che si localizzano al di fuori del confine urbano. Per maggiore comprensione del tipo di refuso si riporta di seguito un caso esemplificativo relativo ad un'area di riqualificazione in territorio rurale.

Con la correzione si migliora la grafica del retino in modo da rendere evidente la sovrapposizione con il territorio rurale sul quale l'ambito insiste.



stato approvato



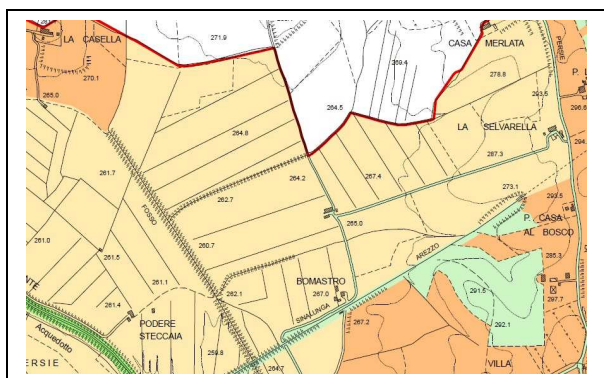
stato rettificato



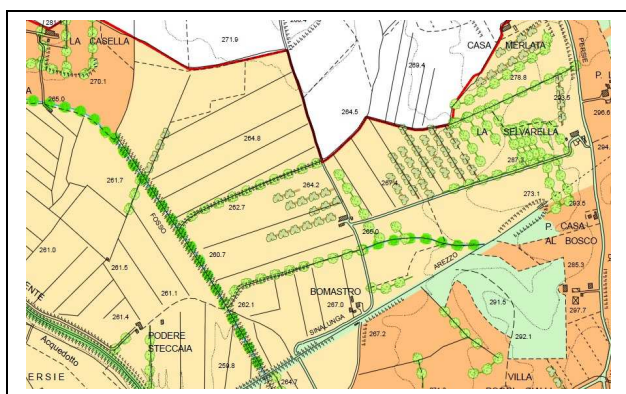
## A4 - Errori dovuti alla non corretta attribuzione del file di vestizione, che hanno causato la mancanza di coerenza tra legenda e informazioni sulla tavola

A causa di una errata vestizione di un tematismo presente nella tavola AGRO2 si è riscontrata una discrasia tra la rappresentazione di tematismi in legenda che non risultano evidenti nell'elaborato cartografico. A tal fine si è provveduto a dare la giusta vestizione a tale tematismo per fornire la giusta coerenza di informazioni. Si riporta un estratto esemplificativo in quanto le informazioni visualizzate in coerenza con la legenda risultano interessare tutto il territorio comunale.

Nell'elaborato PR01 – Disciplina del territorio aperto e definizione delle aree urbane, è visualizzata la rete viaria, ma non viene riportata in legenda la voce corrispondente, per questo fine è stato inserita la dizione *Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art.76)*.



stato approvato



stato rettificato

## B - errori di battitura nelle Norme Tecniche di Attuazione

L'art. 51 delle NTA definisce i "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali" disciplinandone i tipi di intervento ammessi

A causa di un errore di battitura (copia/incolla), al comma 4 lett.b, è rimasto indicato il limite massimo del 15% del Volume esistente per gli interventi di Addizione Volumetrica previsto per i "Tessuti Storici" di cui al precedente art. 50

Per quanto sopra si propone la correzione dell'errore di battitura portando al 30% il limite massimo per gli interventi di Addizione Volumetrica ammessa nei Tessuti consolidati prevalentemente residenziale

### Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

1. (.....omissis....)
2. (....omissis.....)
3. (.....omissis....)
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi
  - a. realizzazione di pertinenze .....omissis
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e **nel limite del 15% del volume legittimo esistente** dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico
  - c. sistemazioni a verde..... omissis

stato approvato

### Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

1. (.....omissis....)
2. (....omissis.....)
3. (.....omissis....)
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi
  - a. realizzazione di pertinenze .....omissis
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e **nel limite del 30% del volume legittimo esistente** dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico
  - c. sistemazioni a verde..... omissis

stato rettificato



## **C - errori nell'attribuzione della classe di valore/intervento di alcuni edifici**

A seguito dell'Approvazione del Regolamento Urbanistico Comunale, avvenuta con Deliberazione C.C. n. 24 del 31.03.2016, si rende oggi necessario provvedere alla correzione di alcuni errori materiali contenuti nelle tavole del RU e riguardanti l'attribuzione della Classe di Valore di cui al Titolo V delle NTA di alcuni edifici esistenti sul territorio comunale.

Le rettifiche proposte da tecnici e cittadini sono state valutate ai sensi dell'art. 57 comma 12 delle NTA del R.U. che così recita:

*In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PRO5 e la conseguente classificazione attribuita di cui all'elaborato PRO3. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.*

L'Area Governo del Territorio ha pertanto proceduto all'istruttoria delle richieste pervenute ed alla definizione delle proposte di rettifica, elaborando le seguenti schede riassuntive:

**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

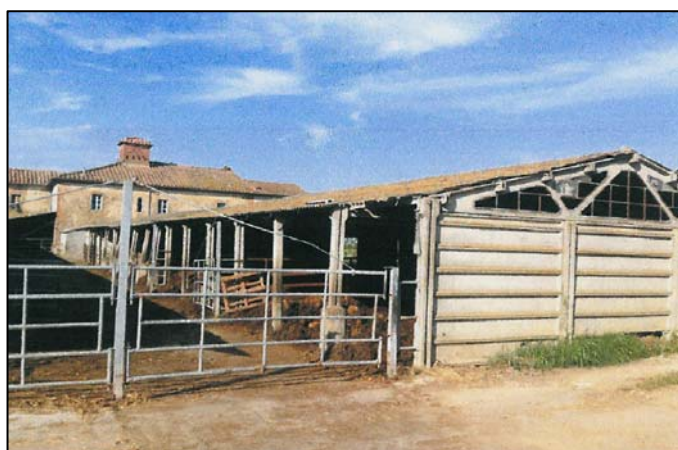
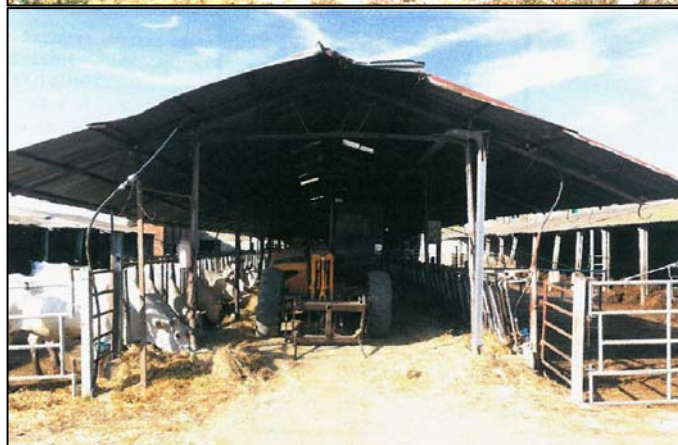
**Galeotti Ottieri Della Ciaja Giuliana**

Prot. n. 16015 - 16016/2016

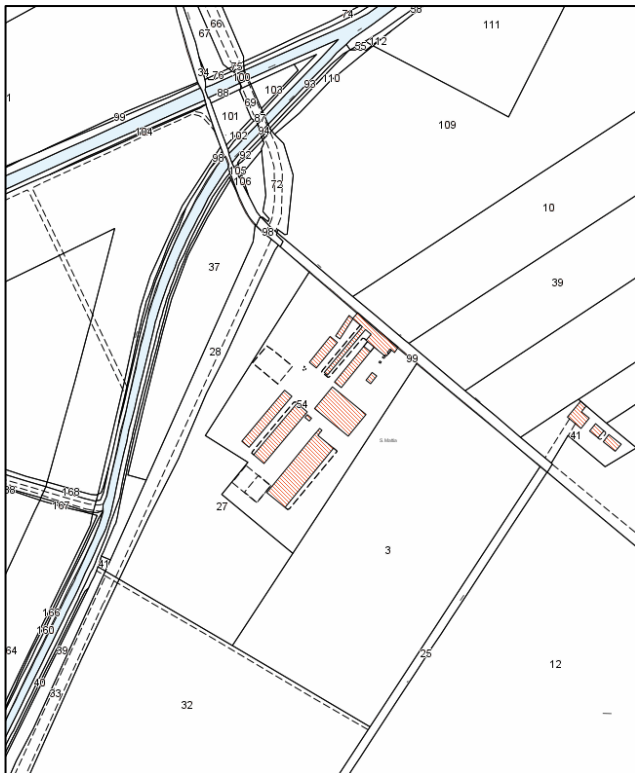
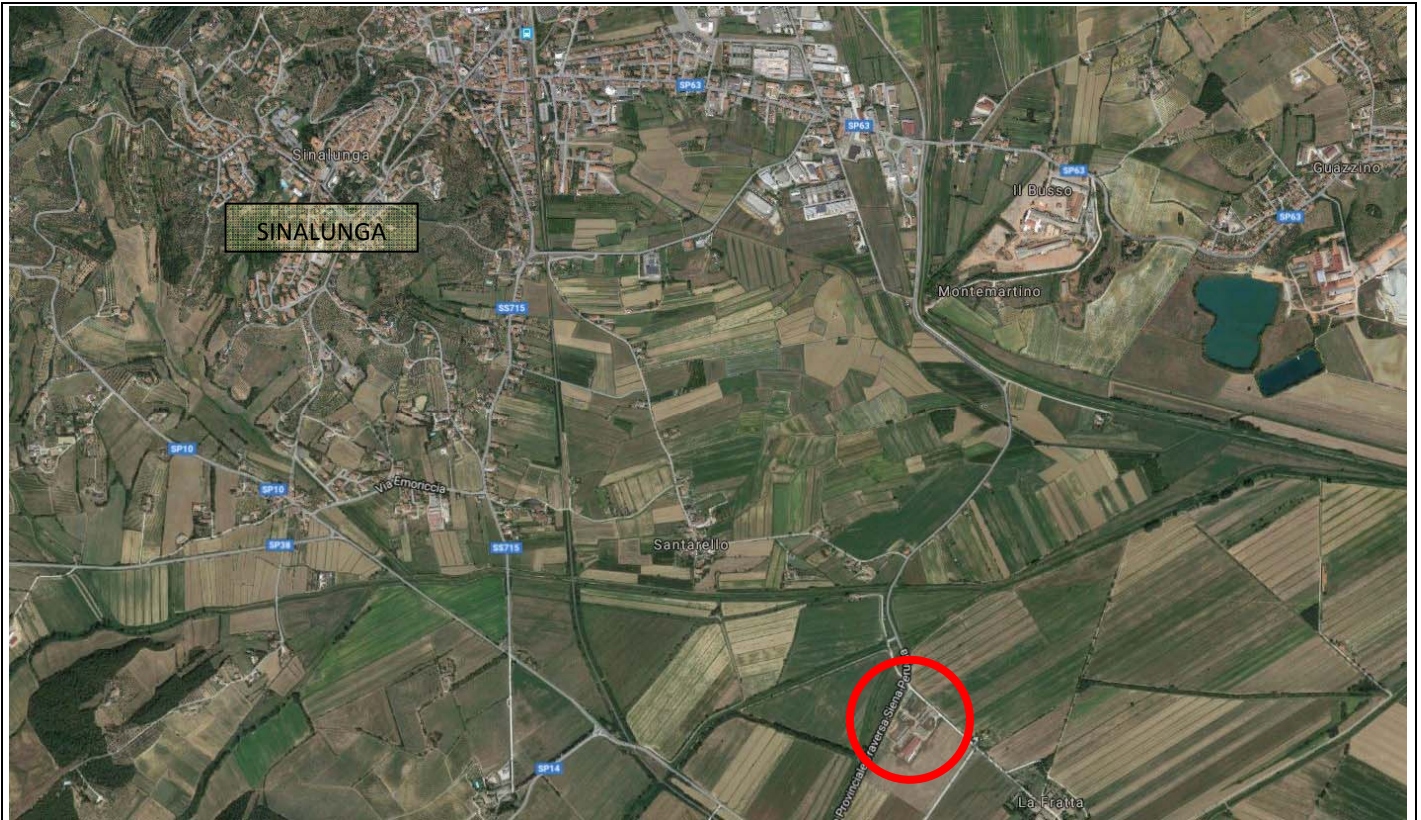
**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede il cambio della classe di valore di una serie di edifici agricoli ad uso produttivo di proprietà dell'Azienda Agricola richiedente, dalla classe "9" (art.66 delle NTA: edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe "7" (art. 64 delle NTA: edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico).

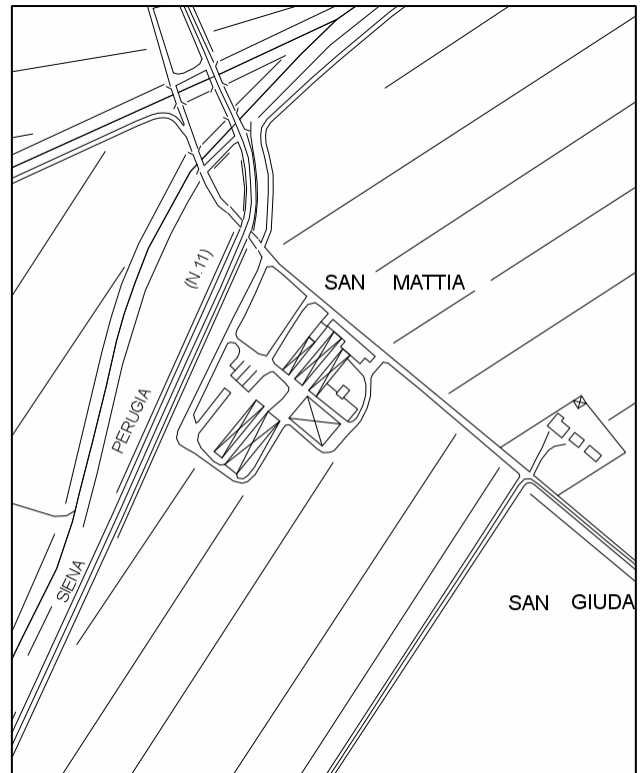
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







Estratto Catastale - Foglio 87 part.IIa 54

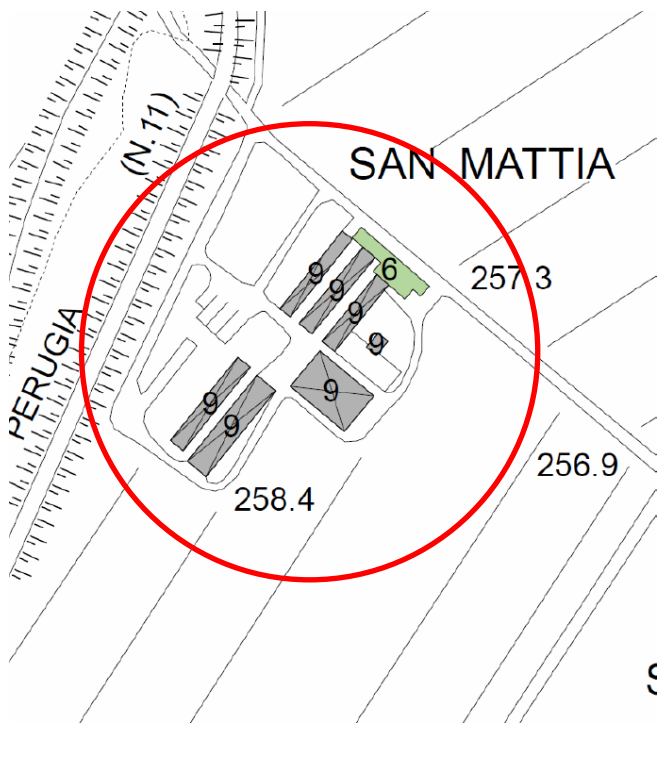


Estratto CTR

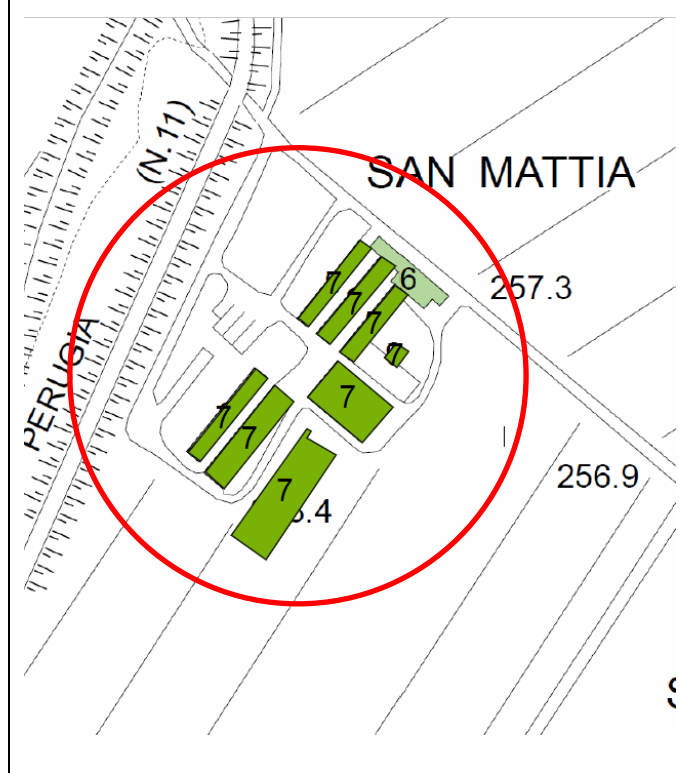
### VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Si tratta di una serie di edifici agricoli ad uso produttivo di proprietà dell'Azienda Agricola richiedente. Realizzati nel 2004, vengono tuttora utilizzati come stalle per l'allevamento della Chianina. Per le loro caratteristiche formali e costruttive e per la loro qualità di edifici produttivi si propone la rettifica della classe 9 assegnata in sede di adozione del RU, proponendo la classe di valore/intervento n. 7 di cui all'art.64 delle NTA (edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico).

#### STATO VIGENTE:



#### PROPOSTA DI RETTIFICA:





**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

**Corbelli Norma**

Prot. n. 16629/2016

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Si chiede il cambio della classe di valore di parte di un fabbricato di civile abitazione dalla classe "3" (art.60 delle NTA: altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954) alla classe "8" (art. 67 delle NTA: volumi secondari), in quanto superfetazione accessoria con funzione di autorimessa

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**









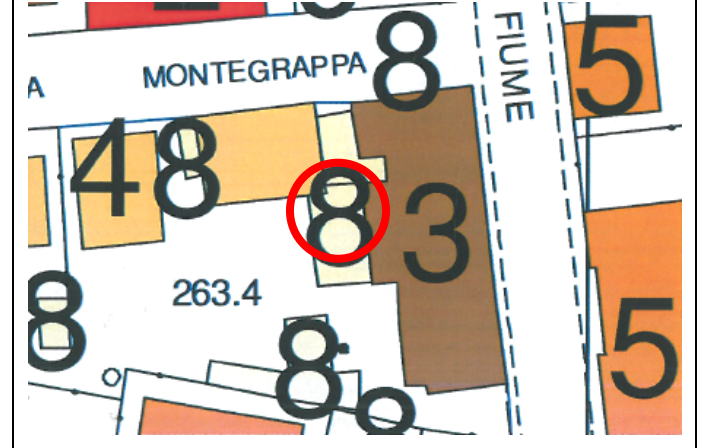
## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

Si tratta di un manufatto realizzato negli anni 50 che costituisce una superfetazione con funzione accessoria di autorimessa a servizio dell'abitazione principale. Allo stato attuale, per le sue caratteristiche formali e costruttive, si propone la rettifica della classe 3 assegnata in sede di adozione del RU, proponendo la classe di valore/intervento n. 8 di cui all'art. 67 delle NTA: volumi secondari.

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**RICHIEDENTI LA RETTIFICA:**

Fierli Adriano

Prot. n. 17425/2016

**SINTESI DELLA RICHIESTA:**

Edificio di civile abitazione non rilevato in quanto non presente nella cartografia CTR. Si chiede l'attribuzione della Classe di Valore 5 di cui all'art.62 delle NTA.

Si chiede, inoltre il cambio della classe di valore dell'annesso pertinenziale dalla classe "9" (art.66 delle NTA: edifici e manufatti a trasformabilità limitata) alla classe "8" (art. 67 delle NTA: volumi secondari),.

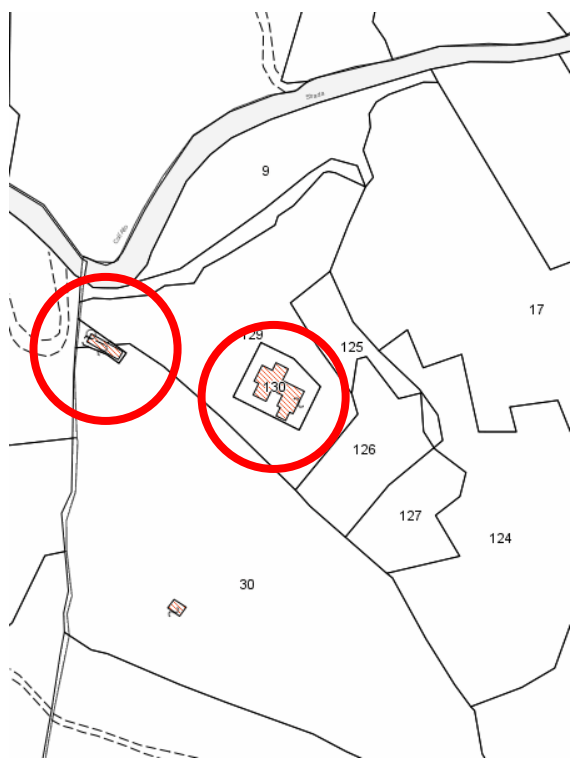
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - EDIFICIO PRINCIPALE:**



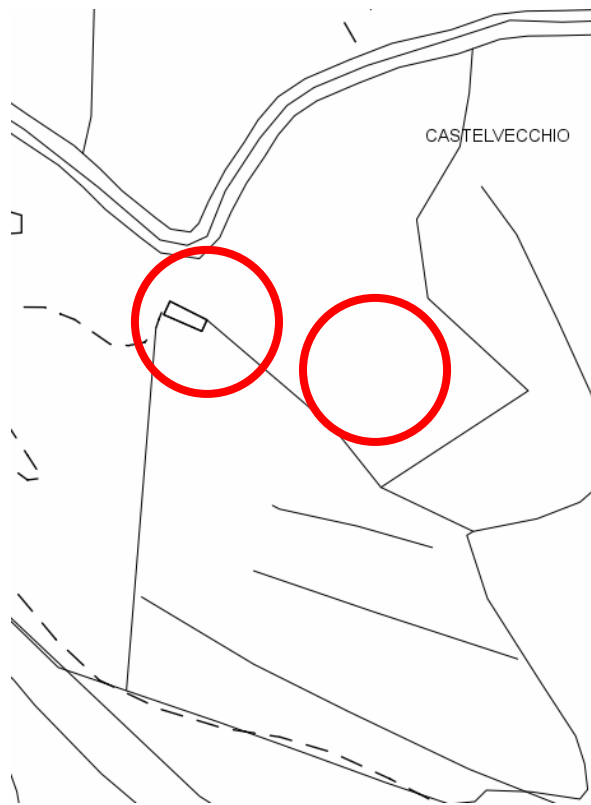
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ANNESSO PERTINENZIALE:**







Estratto Catastale - Foglio 26 part. lle 30 e 130



Estratto CTR

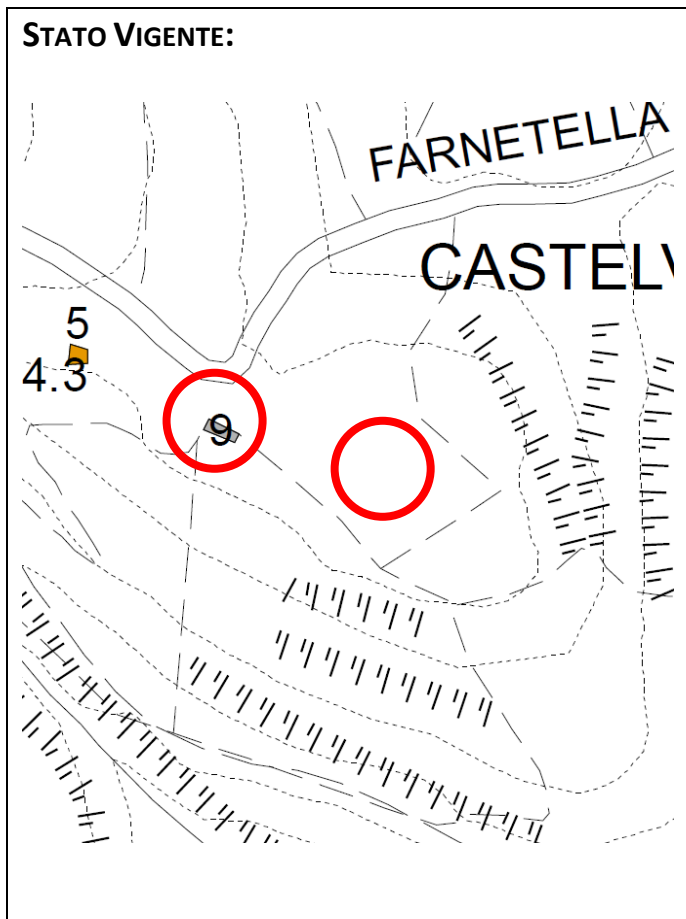


## VALUTAZIONE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVA PROPOSTA DI RETTIFICA:

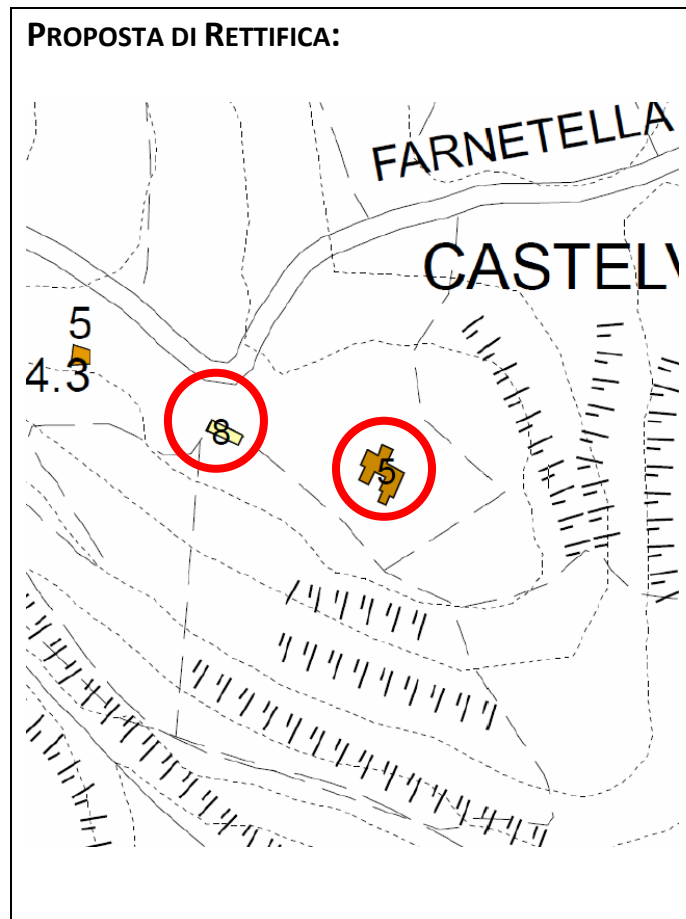
Si tratta di un edificio di civile abitazione realizzato nel 2004 e non classificato perché non presente nella cartografia CTR. Viste le sue caratteristiche formali, costruttive e di destinazione d'uso, si propone di assegnargli la classe di valore/intervento n. 5 di cui all'art. 62 delle NTA (edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954)

Relativamente all'annesso pertinenziale posto ad ovest dell'edificio principale, verificata la sua consistenza e le caratteristiche costruttive si ritiene di rettificare la classe 9 assegnata, proponendo la classe di valore/intervento n. 8 di cui all'art. 65 delle NTA (Volumi secondari).

### STATO VIGENTE:



### PROPOSTA DI RETTIFICA:



**TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE****CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 57 – Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità**

1. Il Regolamento urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, 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 morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente consultabili on line. L'identificativo degli edifici schedati è documentato nell'elaborato QC01.
3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000:
  - Edifici ricompresi nella Classe 1– Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004;
  - Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico - testimoniale antecedenti al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
  - Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico;
  - Edifici ricompresi nella Classe 8 – Volumi secondari;
  - Edifici ricompresi nella Classe 9 - Edifici e manufatti a trasformabilità limitata;
  - Edifici ricompresi nella Classe 10 - Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici.
4. Non sono classificati dal Regolamento urbanistico:
  - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo;
  - i manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati; gazebo; etc.).
5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 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 definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo III e IV delle presenti norme.



6. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun tessuto di cui Titolo IV.
7. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano strutturale.
8. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento o nuova edificazione, non può comportare, superficie utile lorda (S.u.l.) media inferiore a:
  - a. mq. 60 nelle aree urbane;
  - b. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).
9. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.u.l.) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.
10. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento urbanistico.
11. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi o Aree RQ, RQ\* / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, le norme di cui al presente Titolo si applicano agli interventi diretti concernenti i singoli manufatti: ove sia proposta l'attuazione del Piano attuativo, si applicano le norme di cui alle schede PR06.
12. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR05 e la conseguente classificazione attribuita di cui all'elaborato PR03. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 66, anche in presenza di diversa classificazione attribuita - per mero errore materiale - dal Regolamento urbanistico, a manufatti e consistenze di vario genere aventi caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.).
14. Qualora l'edificio oggetto di intervento, a prescindere dalla classe di appartenenza, ricada all'interno di un piano di lottizzazione convenzionato o di un P.E.E.P., come da elenco presso l'ufficio edilizia, l'intervento previsto dovrà comunque rispettare la tipologia e le finiture esterne a suo tempo definite dai piani stessi.
15. 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.
16. Sugli edifici di nuova realizzazione, in mancanza di specifica e diversa attribuzione, sono consentiti:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - d. interventi pertinenziali come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.l. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite del 20% del volume effettivo del manufatto principale.

**Art. 58 – Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004.**

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004, comprensivi quindi degli edifici pubblici, edificati da oltre un settantennio. 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. Sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
  - restauro e risanamento conservativo.
3. Anche in deroga al precedente comma 2, sono consentiti sugli edifici di Classe 1 gli interventi edilizi ritenuti compatibili dalla Soprintendenza per i beni storici artistici ed etnoantropologici - in sede di autorizzazione ai fini storico-architettonici.
4. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono 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.
5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile lorda (S.u.l.) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi 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.
6. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, 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.
7. 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.
8. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo IV, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
9. 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. 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.

10. 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 comma 11.
11. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:
  - 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);
  - non possono essere realizzati frazionamenti 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;
  - eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

**Art. 59 – Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi:
  - a. i beni architettonici di cui agli art. 13.9, 13.12, 13.13 e 13.14 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena;
  - b. altri edifici, edificati anteriormente al 1954, riconosciuti dal Regolamento urbanistico di particolare valore storico – architettonico;
  - c. edifici pubblici realizzati anteriormente al 1942;
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
4. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), a condizione che:
  - a. il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml. 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml. 4,50;
  - b. 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.

5. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 49, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
6. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (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:
  - a. 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);
  - b. delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
7. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, 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.
8. E' ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati. 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.
9. I progetti edilizi devono 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.
10. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'art. 55 per il verde privato di tutela dei tessuti urbani:
  - a. le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente;
  - b. 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;
  - c. 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 complesso edilizio.

**Art. 60 – Edifici ricompresi nella Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954**



1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio di cui all'art. 32, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale. Tali edifici o complessi edilizi 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.
2. Rientrano nella Classe 3 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfo-tipologica.
3. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico di PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' (come definite dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1';
  - d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
5. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 57 delle presenti norme.
6. 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.
7. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
  - a. solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare, superficie massima mq. 6, distanza dal confine 1,5 m. e distanza dalla gronda 1,2 m.;
  - b. la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.
8. Sugli edifici di Classe 3 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico realizzabile mediante:
  - a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% del volume legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.I. massima aggiuntiva è di 10 mq., e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;
  - b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc. per gli edifici ricadenti nel territorio rurale; negli edifici ricadenti nelle aree urbane le addizioni volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione.. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:
    - 1) l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce 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.);

- 2) le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
  - 3) nelle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;
  - 4) l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum.
9. I progetti edilizi devono 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. A tale scopo sono corredati da ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
10. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi 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.

**Art. 61 – Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, 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.
2. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. tutti gli interventi di cui al precedente art. 60, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia 'RR2' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 delle presenti norme, in cui è consentita esclusivamente la Ristrutturazione edilizia 'RR1'.

**Art. 62 – Edifici ricompresi nella Classe 5 – Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, 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.
2. Gli edifici di Classe 5 - 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 nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 5 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:



- a. tutti gli interventi di cui al precedente art. 61, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3', come definiti dall'art. 18 delle presenti norme;
  - c. interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.
4. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, 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.
  5. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 5 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.

#### **Art. 63 – Edifici ricompresi nella Classe 6 – Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico e/o storico-testimoniale, 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. 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. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 di epoca anteriore al 1954 sono altresì parte del patrimonio edilizio di cui all'art. 32 delle presenti norme.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di cui all'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme.
4. Gli interventi consentiti, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo:
  - a. devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio;
  - b. non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.
5. Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.
6. Sugli edifici di Classe 6, compresi quelli ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 83 delle presenti norme, è consentito un incremento volumetrico *una tantum* mediante:
  - a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.I. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.I. massima aggiuntiva è di 10 mq., e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;

- b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme ed in particolare nei limiti di cui al comma 7 dello stesso articolo - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.
- 7. Fatto salvo quanto previsto nelle schede di cui all'elaborato PR06 (*Schede normative e di indirizzo progettuale*), gli interventi ammessi non possono dare luogo a mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale nei casi in cui tali interventi siano all'interno dei tessuti produttivi di cui all'art. 53 o nel territorio rurale di cui all'art. 83 delle presenti norme.
- 8. Gli incrementi volumetrici di cui al precedente comma 6 non possono assumere destinazione d'uso residenziale, ancorché di servizio ad attività produttive (guardiania).
- 9. 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 all'art. 49 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, -aree o ambiti territoriali.

**Art. 64 – Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la Classe 7 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.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' (come definite dall'art. 18 delle presenti norme);
  - d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - e. sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume demolito; a titolo di premialità per efficientamento energetico ed utilizzo integrato delle fonti rinnovabili.
4. Sugli edifici di Classe 7, compresi quelli ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 83, è consentito un incremento volumetrico *una tantum* mediante:
  - a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.I. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.I. massima aggiuntiva è di 10 mq., e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;
  - b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme.
5. Fatto salvo quanto previsto nelle schede di cui all'elaborato PR06 (*Schede normative e di indirizzo progettuale*), gli interventi ammessi non possono dare luogo a mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale nei casi in cui tali interventi siano all'interno dei tessuti produttivi di cui all'art. 53.
6. Le addizioni volumetriche di cui al comma precedente non possono assumere destinazione d'uso residenziale.



7. E' comunque consentito l'accorpamento delle unità immobiliari. Gli interventi di cui al presente articolo perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.
8. All'interno delle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione:
  - a. 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;
  - b. determinano 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.;
  - c. contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.
10. 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 documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.
11. La realizzazione di interventi pertinenziali, 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 all'art. 68 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
12. Sugli edifici in classe 7, all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale, commerciale per medie strutture di vendita, direzionale e commerciale di vicinato alle seguenti condizioni:
  - a. verso la funzione residenziale e direzionale è ammesso il recupero fino al 70% della S.u.l. legittima esistente;
  - b. il recupero dell'intera S.u.l. produttiva esistente è ammesso qualora l'intervento necessiti di bonifica dell'area o degli immobili presenti, ovvero nel caso di mutamento della destinazione verso commerciale di vicinato e per medie strutture.

#### **Art. 65 – Edifici ricompresi nella Classe 8 - Volumi secondari**

1. E' attribuita la Classe 8 ai manufatti identificati come 'volumi secondari' ovvero ai manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto urbanistico o nell'area di pertinenza edilizia afferente al medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive, prive di interesse architettonico e/o morfologico. 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.
2. Sono altresì ricomprese nella classe 8 le consistenze edilizie ricadenti in territorio agricolo destinate a funzioni accessorie all'agricoltura o alla residenza, ancorché prive di rapporto di pertinenza.
3. I volumi secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
4. Sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;

- c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' – e ricostruttiva 'RR1', 'RR2' e 'RR3', come definite dall'art. 18 delle presenti norme.
- 5. Gli interventi di cui al precedente comma, lett. b) e c), possono comportare mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse nei diversi tessuti di riferimento, nel rispetto delle superfici minime prescritte.
- 6. Per i manufatti di cui al comma 2, è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale nel rispetto delle superfici minime di cui all'art. 57 comma 8, e dei parametri di cui all'art. 109 delle presenti norme.
- 7. Gli interventi sui volumi secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:
  - a. all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
  - b. al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza, l'eliminazione di consistenze incongrue;
  - c. al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

**Art. 66 – Edifici ricompresi nella Classe 9 – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata**

- 1. E' attribuita la Classe 9 ai manufatti identificati come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' ovvero alle consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:
  - a. 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;
  - b. le consistenze di varia origine - 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.
- 2. Trattandosi di consistenze incongrue ricadenti in aree nelle quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e/o di riqualificazione ambientale e paesaggistica, gli edifici e manufatti di cui al presente articolo sono oggetto di limitazioni agli interventi di trasformazione e alla modifica della destinazione d'uso.
- 3. Gli edifici e manufatti a trasformabilità limitata sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
- 4. In ragione di quanto specificato al comma 1, sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è consentita in nessun caso la modifica della destinazione d'uso né la realizzazione di servizi igienici.

**Art. 67 - Manufatti ricompresi nella Classe 10 – Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici**

- 1. Sono classificati in "Classe 10":
  - a. i manufatti e consistenze di vario genere di carattere tecnologico ed impiantistico (silos, cabine di trasformazione, cabine di pompaggio; ed altri locali tecnici);
  - b. gli edifici pubblici edificati da meno di settant'anni (scuole, uffici pubblici, ecc);
  - c. gli edifici religiosi (chiese, cimiteri, etc.) non ricadenti nelle precedenti Classi 1, 2 e 3;

- d. gli edifici e/o manufatti in costruzione.
2. Sugli edifici e manufatti legittimi di cui al comma 1, lettere a, b, c sono consentiti i seguenti interventi:
- a. manutenzione ordinaria e straordinaria
  - b. restauro e risanamento conservativo
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - e. sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume demolito; con efficientamento energetico ed utilizzo integrato delle fonti rinnovabili.
3. Sugli edifici di cui al comma 1, lettere a, b, c, sono altresì consentiti incrementi volumetrici *una tantum* mediante:
- a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.l. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite del 20% del volume effettivo del manufatto principale;
  - b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme ed in particolare nei limiti di cui al comma 7 dello stesso articolo - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.
4. Per i manufatti di cui al comma 1, lettera d, sono consentiti:
- e. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - f. restauro e risanamento conservativo;
  - g. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - h. interventi pertinenziali come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.l. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite del 20% del volume effettivo del manufatto principale.