



COMUNE DI FINALE EMILIA

PROVINCIA DI MODENA



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

(Artt. 12 e 12 L.R. n° 16/2012 – Ordinanza n° 60 del 27-05-2013)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.R.

con allegate Schede Norma di particolari ambiti di PdR

Tav. P5

testo coordinato con la

VARIANTE SPECIFICA NORMATIVA

(c.d. variante hangar)

adottata con DCC N. 224 del 23/12/2019 e successiva DCC N. 158 del 27/11/2000

Intesa CUR del 11/05/2021

approvata con DCC N. 72 del 28/06/2021

Progettista Responsabile della variante hangar: Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
Responsabile del Servizio: Arch. Martina Querzoli
Collaboratore: Arch. Valeria Giannone

ccdp



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Progettista Responsabile
Arch. ALDO CAITI

Bagnacani Grazia
Bagnacani Roberta
Bedogni Davide
Bedogni Libero
Caiti Simone
Gozzi Maria Luisa
Luciani Simonetta
Malaguzzi Andrea
Menozzi Giorgio
Rombi Enrico
Silingardi Seligardi Angelo
Termanini Enrico



COMUNE DI FINALE EMILIA

PROVINCIA DI MODENA

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

(Artt. 12 e 13 L.R. 16/2012 – ORDINANZA N°60 DEL 27/05/2013)

- ADOTTATO CON D.C.C. N°151 del 27/12/2013 -
 - APPROVATO CON D.C.C. N° 26 del 03/03/2015 –
- e successive varianti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.R.

con allegate Schede Norma di particolari ambiti di PdR

testo coordinato con la

VARIANTE SPECIFICA NORMATIVA

(c.d. variante hangar)

adottata con DCC N. 224 del 23/12/2019 e successiva DCC N. 158 del 27/11/2000
Intesa CUR del 11/05/2021
approvata con DCC N. 72 del 28/06/2021

Progettista Responsabile della variante hangar: Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
Responsabile del Servizio: Arch. Martina Querzoli
Collaboratore: Arch. Valeria Giannone

Gruppo di lavoro
Bagnacani Grazia
Bagnacani Roberta
Bedogni Davide
Bedogni Libero
Caiti Simone
Gozzi Maria Luisa
Luciani Simonetta
Malaguzzi Andrea
Menozzi Giorgio
Rombi Enrico
Silingardi Seligardi Angelo
Termanini Enrico

Progettista responsabile
Arch. Aldo Caiti

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



INDICE

CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1.1 - Oggetto e finalità del Piano della Ricostruzione	1
ART. 1.2 – Elaborati costitutivi	1
ART. 1.3 - Validità ed efficacia; abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	4
ART. 1.4 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	5
ART. 1.5 – Permesso di costruire in deroga	5
ART. 1.6 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate.....	5
ART. 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	6
ART. 3 – RAPPORTI DELLA D.P. DEL PDR CON IL PRG.....	6
ART. 4 - COSTRUZIONI PREESISTENTI E PREVISIONI DI PRG	6
ART. 5 - PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENIRE NELLE ZONE REGOLAMENTATE NEL PdR	7
ART. 6 - INDICI URBANISTICO - EDILIZI E DEFINIZIONI OPERATIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	8
ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED AREE DI CESSIONE NELLE ZONE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL PdR	9
CAPITOLO II°- CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA E PRESCRIZIONI TECNICHE D'INTERVENTO.....	11
ART. 8 - CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	11
ART. 8.1 - Unità minime d'intervento diretto per la progettazione architettonica e attuazione dei progetti per fasi	11
ART. 8.2 - Intervento preventivo	12
ART. 8.3 - Progetti coordinati nelle aree soggette a disciplina particolareggiata	12
ART. 8.4 - Prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi.....	13
ART. 8.5 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano	17
ART. 8.6 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati	17
ART. 8.7 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici.....	17
ART. 8.8 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici	17
ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	18
ART.9.1 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di impianto monumentale (Classe A).....	19
ART. 9.2 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di interesse tipologico - architettonico (Classe B).....	19
ART. 9.3 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie a schiera di valore tipologico - architettonico	20
ART. 9.4 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di interesse storico - ambientale (Classe C) e con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - culturale (Classe D).....	20
ART. 9.5 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie prive di interesse ma compatibili con l'ambiente (Classe E).....	20

ART. 9.6 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie in contrasto con l'ambiente (Classe F) e con le superfetazioni consolidate	21
ART. 10 - POSSIBILITÀ DI RECUPERO E DI TRASFORMAZIONE D'USO DEI COMPLESSI RURALI, DEI SERVIZI AGRICOLI E DI VOLUMI EDIFICATI ASSIMILABILI	21
ART. 11 – RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO	22
ART. 12 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA TUTELA DEL VERDE E PER LA RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO IN TERRITORIO RURALE	22
ART. 12.1 - CRITERI PER IL MANTENIMENTO IN VIA DEFINITIVA DELLE STRUTTURE PROVVISORIE ESISTENTI REALIZZATE IN APPLICAZIONE DELLA MISURA 126 – RIPRISTINO DEL POTENZIALE PRODUTTIVO AGRICOLO DANNEGGIATO DAL SISMA 2012 DI CUI AL PSR 2007-2013	25
ART. 13 – RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	26
ART 13.1 – Definizione e Finalità.....	26
ART. 13.2 - Elaborati di riferimento	26
ART. 13.3 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico	27
ART. 13.4 –Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza	28
ART. 14 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO SPECIALI	28
ART. 15 - DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI DELOCALIZZAZIONE DAL TERRITORIO RURALE AD AREA URBANA	47

CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.1 - Oggetto e finalità del Piano della Ricostruzione

1. Il Piano della Ricostruzione del Comune di Finale Emilia (di seguito PdR) è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge.
2. Il PdR si ispira ai principi generali della ricostruzione di cui all'art. 3 della Legge citata e disciplina le trasformazioni urbanistiche, gli incentivi urbanistici, le varianti alle previsioni cartografiche e normative della pianificazione vigente di cui alle lettere a); b), c) del medesimo Art. 3.
3. In particolare il PdR ha per oggetto:
 - la revisione di vincoli di tutela e conservazione sugli edifici di pregio storico-architettonico e su quelli di interesse storico-testimoniale ed ambientale della pianificazione vigente (PRG) ricadenti sia nel centro storico che nel resto del territorio comunale;
 - l'aggiornamento della disciplina degli interventi nelle zone omogenee A1; B1; SA2 del PRG vigente soggette a Disciplina particolareggiata (D.P.) e nelle restanti zone omogenee del PRG vigente interessate dalla presenza di edifici di interesse storico-culturale classificati di valore tipologico – architettonico o ambientale, il cui recupero con miglioramento sismico o la cui ricostruzione sono regolamentati da specifiche “Schede operative per la conservazione/ricostruzione”;
 - l'integrazione, per taluni aspetti, della disciplina vigente per la ricostruzione del paesaggio nel territorio agricolo;
 - la disciplina delle possibilità di delocalizzazione di edifici o di capacità edificatoria ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 7 della L.R. 16/2012;
 - la regolamentazione, tramite specifiche schede o disposizioni normative, degli interventi di ricostruzione degli edifici crollati o demoliti per Ordinanza sindacale, nonché delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie consentite in alcuni ambiti del territorio urbanizzato e nel territorio urbanizzabile.

ART. 1.2 – Elaborati costitutivi

1. Il PdR assume a proprio fondamento tecnico le Analisi sullo stato di fatto del vigente PRG anche se non materialmente allegate, il Quadro conoscitivo, il Documento Preliminare del progetto, ed è composto dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

ELENCO ELABORATI PdR ADOTTATO

ELABORATI DESCRITTIVI

Relazione illustrativa (con allegate tabelle ed elaborati cartografici di sintesi) :

- 1 – Quadro conoscitivo e orientativo
- 2 – Documento preliminare
- 3 – Progetto
- 4 – VAS

ELABORATI CARTOGRAFICI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Tav. QC 1 – Studio di sostenibilità ambientale e territoriale (estratto Vol 7D PRG vigente/matrice)	
Tav. QC 2 – PRG vigente – Tav. 8B – Carta dei rispetti e dei vincoli all'edificazione	Scala 1: 15000
Tav. QC 3.1 – PRG vigente – Tav 01A – Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo	Scala 1: 10000

Tav. QC 3.2 – PRG vigente – Tav 01B – Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo	Scala 1: 10000
Tav. QC 3.3 – Relazione storica e catalogazione del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno al centro storico del capoluogo (Vol 1 stato di fatto PRG vigente)	
Tav. QC 3.4 – Restituzione delle analisi sullo stato di fatto del centro storico del capoluogo - Documentazione fotografica PRG vigente (Stato di fatto pre-sisma)	
Tav. QC 4.1 – Mappa del danno (schede AEDES) - Settore orientale	Scala 1: 10000
Tav. QC 4.2 – Mappa del danno (schede AEDES) - Settore occidentale	Scala 1: 10000
Tav. QC 4.3 – Mappa del danno (schede AEDES) - Centro storico del capoluogo	Scala 1: 2000
Tav. QC 4.4 – Sovrapposizione mappa del danno - Categorie d'intervento nel centro storico e nelle zone B1 del Capoluogo	Scala 1: 2000
Tav. QC 4.5 Sovrapposizione mappa del danno - Categorie d'intervento nelle zone B1 di Massa Finalese – Reno – Casumaro - Casoni di Sotto	Scala 1: 2000
Tav QC 5.1 – Individuazione unità minime d'intervento – parte I - Centro storico	
Tav QC 5.2 – Individuazione unità minime d'intervento – parte II - Aree edificate del capoluogo esterne al Centro storico	
Tav. QC 5.3 – Individuazione unità minime d'intervento – parte III - Massa Finalese	
Tav. QC 5.4 – Individuazione unità minime d'intervento – parte IV - Territorio extraurbano	

ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

Tav. P0 – Raccolta fotografica immobili danneggiati dal sisma nei centri urbani	
Tav. P1 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone omogenee A e B1 del Capoluogo	Scala 1: 1000
Tav. P2 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone B1 dei Centri frazionali	Scala 1: 1000
Tav. P3 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone SA2 – Elaborati grafici	Scala 1: 1000
Tav. P4 – Disciplina particolareggiata del PdR per gli edifici di valore storico - culturale esterni alle zone omogenee A e B1 - Schede operative per la conservazione/ricostruzione	
Tav. P5 – Norme tecniche di attuazione del PdR – con allegate Schede norma di particolari ambiti di PdR	
Tav. P5.1 - Allegato alle NTA del PdR – Proposte di riassetto urbanistico	
Tav. P6 – Localizzazione varianti su Tav. 11 PRG vigente (Sintesi del PRG)	Scala 1: 15000
Tav. P7 – PRG “modificato” con le aree regolamentate nel PdR (Sintesi)	Scala 1: 15000
Tav. P7.1 – PRG “modificato” – Capoluogo	Scala 1: 5000
Tav. P7.2 – PRG “modificato” – Massa Finalese	Scala 1: 5000
Tav. P8 - Legenda tavole di zonizzazione PRG modificato	

ELenco ELABORATI PdR CONTRODEDOTTO (Ottobre 2014) E ADEGUATO ALL'INTESA UNICA (Dicembre 2014)

(modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e alle riserve/osservazioni del CUR in data 22/09/2014; adeguati alle richieste del CUR contenute nell'Intesa unica sottoscritta in data 15/12/2014)

ELABORATI DESCRITTIVI

Relazione illustrativa (con allegato tabelle ed elaborati cartografici di sintesi) :

1 – Quadro conoscitivo e orientativo (invariato rispetto all'adottato)

2 – Documento preliminare (invariato rispetto all'adottato)

Relazione di controdeduzione alle osservazioni approvata con D.G. n°92 del 27/08/2014

Relazione di controdeduzione alle riserve e osservazioni del CUR in data 22/09/2014

Relazione illustrativa (capitoli modificati in seguito alle controdeduzioni):

3 – Progetto

4 – VAS

Relazione di controdeduzione alle richieste contenute nell'Intesa unica sottoscritta in data 15/12/2014

ELABORATI CARTOGRAFICI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Tav. QC 1 – Studio di sostenibilità ambientale e territoriale (estratto Vol 7D PRG vigente/matrice) (invariata rispetto all'adottato)	
Tav. QC 2 – PRG vigente – Tav. 8B – Carta dei rispetti e dei vincoli all'edificazione (invariata rispetto all'adottato)	Scala 1: 15000
Tav. QC 3.1 – PRG vigente – Tav 01A – Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo	Scala 1: 10000
Tav. QC 3.2 – PRG vigente – Tav 01B – Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo	Scala 1: 10000
Tav. QC 3.3 – Relazione storica e catalogazione del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno al centro storico del capoluogo (Vol 1 stato di fatto PRG vigente) (invariata rispetto all'adottato)	
Tav. QC 3.4 – Restituzione delle analisi sullo stato di fatto del centro storico del capoluogo - Documentazione fotografica PRG vigente (Stato di fatto pre-sisma) (invariata rispetto all'adottato)	
Tav. QC 4.1 – Mappa del danno (schede AEDES) - Settore orientale	Scala 1: 10000
Tav. QC 4.2 – Mappa del danno (schede AEDES) - Settore occidentale	Scala 1: 10000
Tav. QC 4.3 – Mappa del danno (schede AEDES) - Centro storico del capoluogo	Scala 1: 2000Tav.
QC 4.4 – Sovrapposizione mappa del danno - Categorie d'intervento nel centro storico e nelle zone B1 del Capoluogo	Scala 1: 2000
Tav. QC 4.5 – Sovrapposizione mappa del danno - Categorie d'intervento nelle zone B1 di Massa Finalese – Reno – Casumaro - Casoni di Sotto	Scala 1: 2000
Tavv. QC 5.1.1 QC 5.1.2	
Carte delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) Scala 1: 10000(Tavv. QC 5.2.1 e QC 5.2.2 stralciate dal QC e trasferite negli elaborati di Progetto - Vedi Tavv. P5.2.1 - P5.2.2)	
Tav. QC 5.3 – Analisi della condizione limite di emergenza (CLE)	Scala 1: 25000
Tav. QC 5.4 – Analisi della condizione limite di emergenza (CLE) - CENTRO	Scala 1: 5000
Tav. QC 5.5 – Analisi della condizione limite di emergenza (CLE) – MASSA FINALESE	Scala 1: 5000
Tav. QC 5.6 – Analisi della condizione limite di emergenza (CLE) - CASUMARO	Scala 1: 2000
Tavv. QC 5.7.1 QC 5.7.2	
Cartografia di confronto tra MS e CLE	Scala 1: 10000

Sono da intendersi elaborati di Quadro Conoscitivo anche le Relazioni geologiche-geotecniche e sismiche redatte dal Dott. Geol. Alessandro Maccaferri in occasione della presentazione dei progetti dei nuovi edifici scolastici (Variante n. 3 Tavola P6) e del nuovo magazzino comunale (Variante n. 6 Tavola P6) nel Capoluogo e della nuova palestra in Massa Finalese (Variante n. 11 Tavola P6).

ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

Tav. P0 – Raccolta fotografica immobili danneggiati dal sisma nei centri urbani (invariata rispetto all'adottato)

Tav. P1.1 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone omogenee A e B1 del Capoluogo	Scala 1: 1000
Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili	
Tav. P1.2 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone omogenee A e B1 del Capoluogo	Scala 1: 1000
Zonizzazione; categorie normative d'intervento e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto	
Tav. P2.1 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone B1 dei Centri frazionali	Scala 1: 1000
Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili	
Tav. P2.2 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone B1 dei Centri frazionali	Scala 1: 1000
Zonizzazione; categorie normative d'intervento e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto	
Tav. P3 – Disciplina particolareggiata del PdR per le zone SA2 – Elaborati grafici	Scala 1: 1000
Tav. P4 – Disciplina particolareggiata del PdR per gli edifici di valore storico - culturale esterni alle zone omogenee A e B1 - Schede operative per la conservazione/ricostruzione	
Tav. P5 – Norme tecniche di attuazione del PdR – con allegate Schede norma di particolari ambiti di PdR	
Tav. P5.1 - Allegato alla Relazione Illustrativa del PdR : Proposte di riassetto urbanistico – Suggestioni per la qualificazione	
Tavv. P5.2.1- P5.2.2	
Carte dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione	Scala 1: 10000
Tav. P6 – Localizzazione varianti su Tav. 11 PRG vigente (Sintesi del PRG)	Scala 1: 15000
Tav. P7 – PRG “modificato” con le aree regolamentate nel PdR (Sintesi)	Scala 1: 15000
Tav. P7.1 – PRG “modificato” – Capoluogo	Scala 1: 5000
Tav. P7.2 – PRG “modificato” – Massa Finalese	Scala 1: 5000
Tav. P7.3 – PRG “modificato” – Canaletto; Polo industriale	Scala 1: 5000
Tav. P8 – Legenda tavole di zonizzazione PRG modificato	
Tav. P9.1 – Individuazione osservazioni dei privati	Scala 1: 15000
Tav. P9.2 – Individuazione osservazione n°1 dell'UT C	Scala 1: 15000
2. Il PdR pertanto sostituisce integralmente la Disciplina Particolareggiata per le Zone omogenee "A"; "B1"; "SA2" (Tavv. 10.1; 10.2; Vol. 6A) e per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1" (Vol. 6B) del vigente PRG.	
3. Il PdR apporta modifiche ai seguenti elaborati del vigente PRG:	
- TAVV. 9A – 9B – 9C – 9D – 9E – 9F – 9G – 9H - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE	Scala 1: 5000
- ALLEGATO 2 - Legenda delle tavole di zonizzazione	
- TAV. 11 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	Scala 1: 15.000
- VOL. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.	

ART. 1.3 - Validità ed efficacia; abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. Dalla data di entrata in vigore, il presente PdR assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili rientranti nel proprio campo di competenza come riportato all'art. 1.1; pertanto, ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.4, sono abrogate tutte le disposizioni urbanistiche vigenti che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. Il PdR costituisce variante ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Finale Emilia, per cui a decorrere dalla data di sua entrata in vigore :
 - gli elaborati cartografici e normativi di progetto della Disciplina particolareggiata del PRG vigente relativi alle zone omogenee A (centro storico); B1; SA2; sono integralmente sostituiti da quelli corrispondenti del PdR (Tavv. P1; P2; P3);
 - la Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale, esterno ai perimetri delle zone omogenee "A" e "B1 del PRG vigente è completamente sostituita dalla Disciplina particolareggiata con allegate "Schede operative per la conservazione/ricostruzione" del PdR (Tav. P4);
 - le Norme di PRG vigente e le restanti disposizioni discendenti da strumenti attuativi approvati alla data di adozione del PdR continuano ad applicarsi per quanto non in contrasto con il PdR adottato e con la legislazione vigente in materia urbanistica e di contrasto al rischio sismico.

ART. 1.4 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della Legge Rg. 20/2000 e s.m.i..
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del PdR, sono considerate conformi alle prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il PdR non si applica inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
3. Si considerano non conformi al PdR e, pertanto, possono essere approvati previo accertamento di conformità alle norme del PRG i procedimenti di approvazione di opere di cui all'art. 10 comma 1 della L.R. n.15/2013 che siano stati avviati prima della data di adozione del medesimo PdR.

ART. 1.5 – Permesso di costruire in deroga

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga al presente PdR, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 20 della L.R.15/2013.

ART. 1.6 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

1. Ogni volta che le norme del PdR contengano un riferimento a disposizioni sovraordinate (leggi nazionali o regionali, decreti, ordinanze commissariali e simili), qualora detta disposizione sia stata o venga successivamente modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.

ART. 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il PdR si conforma alle definizioni tecniche uniformi di cui alla DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10 e assume, quale unità di misura della superficie edificata o edificabile, la Superficie complessiva (Sc).
2. Il PdR si conforma alle definizioni degli interventi edilizi di cui alla Legge Rg. 15/2013 come modificati da successive disposizioni normative nazionali, che si intendono in questa sede integralmente richiamati e che di seguito si elencano :

a) Interventi di manutenzione ordinaria (MO)

b) Interventi di manutenzione straordinaria (MS)

c) Restauro scientifico (RS)

d) Interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC)

e) Ripristino tipologico (RT)

f) Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)

g) Interventi di nuova costruzione (NC)

h) Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)

i) Demolizione (D)

l) Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)

m) Significativi movimenti di terra (MT)

3. Al fine di meglio regolamentare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso di pregio storico – testimoniale, in conformità alla legislazione vigente ed in particolare ai disposti dell'art. 13 comma 4 della Legge Rg. 15/2013, ad integrazione di quanto riportato al precedente comma 2, il PdR individua il seguente intervento:

n) Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione planivolumetrica (RVP)

L'intervento RVP riguarda le unità edilizie di pregio storico – testimoniale per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici dei tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, giardini di pregio e recinzioni, modularità e linearità dei prospetti, aie agricole e relativi manufatti di arredo).

ART. 3 – RAPPORTI DELLA D.P. DEL PDR CON IL PRG

1. In caso di contrasto tra disposizione normativa ed elaborati cartografici prevale la disposizione normativa, mentre in caso di contrasto tra elaborati cartografici di PdR ed elaborati cartografici di PRG vigente prevalgono gli elaborati cartografici di PdR indipendentemente dalla scala di rappresentazione utilizzate.

ART. 4 - COSTRUZIONI PREESISTENTI E PREVISIONI DI PRG

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione legittimamente “esistente” o “preesistente” ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti alla data del 20 maggio 2012 quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare “catastalmente individuabili né perimetrabili” in quanto prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, ovvero delimitate da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro in tutto il perimetro, salvo il caso che fossero state demolite per precedente ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e venga rilasciato il titolo abilitativo per la ricostruzione entro cinque anni dalla demolizione.

3. In tutto il territorio comunale, gli edifici legittimamente esistenti alla data del 20 maggio 2012 sottoposti a ristrutturazione edilizia (RE e RVP), che siano interamente crollati a causa del sisma, o che o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, ovvero che abbiano subito danni gravissimi per i quali il progettista asseveri con apposita perizia ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012 e ss.mm.ii. così da non poter essere adeguatamente riparati, possono essere ricostruiti anche su diversa area di sedime conservando comunque un punto di contatto con l'area di sedime degli edifici preesistenti fino a un Volume totale lordo (VLR) non superiore a quello preesistente, nel rispetto delle norme del presente PdR, e ciò anche qualora l'edificio non fosse conforme al PRG stesso in quanto di consistenza superiore a quella consentita dalle norme della zona in cui ricade.
4. Qualora i suddetti edifici non rispettassero le distanze minime dai confini, dalle strade e fra edifici prescritte dal PRG, possono essere ricostruiti alle medesime distanze dell'edificio preesistente, o a distanze maggiorate anche se non rispettanti i valori minimi prescritti dal PRG, fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia del Codice Civile e quelle del D.M. 1444/1968. Tale possibilità è ammessa esclusivamente per i fabbricati che ricadono in fasce di inedificabilità o che incidono sull'edificabilità ed esclusivamente per migliorare le condizioni ambientali del contesto e per garantire una migliore coerenza con l'assetto della corte aziendale osservando le disposizioni dettate al successivo Art. 12 e le Linee guida per la ricostruzione del paesaggio rurale elaborate dalla RER.
5. Nel caso di edifici non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione comunale, valgono le disposizioni di cui all'Art. 9 della Legge Rg. 16/2012 e s.m.i. con particolare riferimento al 5° comma lettera a).

ART. 5 - PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENIRE NELLE ZONE REGOLAMENTATE NEL PdR

1. Le domande relative alla richiesta del permesso di costruire dovranno essere corredate dai seguenti elaborati e dai seguenti elementi di analisi e progettuali:
 - a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 per gli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi e dei materiali di copertura, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;
 - b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 con particolari in scala 1:50 per gli edifici di valore tipologico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui al punto a);
 - c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per tutti gli altri edifici;
 - d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto urbanizzato per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;
 - e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi;
 - f) planimetrie catastali con evidenziate le aree di proprietà interessate direttamente dall'intervento e quelle eventualmente contigue appartenenti alla medesima proprietà;
 - g) tabelle di quantificazione dei volumi e delle superfici complessive con i necessari riferimenti planimetrici ed evidenziazione delle eventuali superfetazioni di cui non è consentito il recupero ed è prevista la demolizione;
 - h) relazione storico - critica, corredata eventualmente da planimetrie storiche, stampe, foto d'epoca, tesa ad evidenziare l'evoluzione urbanistico - edilizia degli immobili interessati al progetto e dell'ambiente limitrofo almeno a partire dalle mappe catastali di primo impianto;
 - i) progetto esecutivo, in scala 1:50 per gli edifici soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo, a ripristino tipologico e in scala 1:100 per tutti gli altri edifici, con piante,

sezioni e prospetti, debitamente quotati e con l'evidenziazione, tramite i colori prescritti dal Regolamento Edilizio vigente, delle parti da demolire e delle nuove opere, dei materiali impiegati e dei particolari costruttivi più significativi;

- l) relazione tecnica - illustrativa tesa ad esplicitare le soluzioni progettuali e i criteri informativi del progetto contenente tabelle di quantificazione dei volumi utili e delle superfici complessive ed il confronto quantitativo tra stato di fatto e stato di progetto.
2. Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per le zone agricole ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente Disciplina particolareggiata e delle norme delle zone agricole.
3. Per gli interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato o a piano urbanistico preventivo la documentazione andrà ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti il permesso e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che si riterranno opportuni.
4. Le istanze di permesso di costruire e le SCIA relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni dovranno essere corredate dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.
5. Per le aree del centro storico del Capoluogo ricomprese entro i perimetri a vincolo archeologico preventivo, individuate sulla Tav. P1.2 del PdR, il vincolo concerne ogni intervento soggetto a permesso di costruire ovvero SCIA, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle infrastrutture esistenti (acquedotto, rete fognaria, gas, telefono, ecc..). Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed in conformità alle eventuali prescrizioni di questa. In tutto il territorio comunale per gli interventi sottoposti all'applicazione del D.Lgs. 163/2006 è comunque obbligatorio sottoporre gli interventi stessi alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, mentre per gli interventi non sottoposti a tale decreto è obbligatorio che, nel caso comportino scavi nel sottosuolo, in aree vincolate per scopi archeologici dalla pianificazione sovraordinata e dal vigente PRG, sia acquisito il preventivo nulla osta ad intervenire della competente Soprintendenza Archeologica.
6. I titoli abilitativi relativi ad interventi ricadenti sotto i disposti della Legge Rg. 16/2012 dovranno rispettare le procedure ed essere corredate dagli elaborati e dai pareri prescritti dalla Legge citata e dalle relative ordinanze e circolari.

ART. 6 - INDICI URBANISTICO - EDILIZI E DEFINIZIONI OPERATIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1. Ai fini della corretta lettura ed applicazione della presente disciplina particolareggiata valgono le definizioni degli indici urbanistico - edilizi contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e le ulteriori seguenti definizioni operative specifiche:
 - a) Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia, come censita nel catasto, con o senza area di pertinenza, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.
 - b) Per unità edilizia s'intende l'entità edilizia, con la relativa area di pertinenza, individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
 - c) Per classe tipologica s'intende l'ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.
 - d) Per tipologia edilizia s'intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque

riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

- e) Per superfetazione edilizia s'intende quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.

Ai fini dell'applicazione della disciplina particolareggiata le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:

- superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;
 - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.
- f) Per unità minima di intervento per la progettazione architettonica nelle zone sottoposte a disciplina particolareggiata si intende il complesso delle unità immobiliari comprese entro i perimetri riportati sulle tavole di progetto della Disciplina particolareggiata (Tavv. P1; P2; P3; P4), ovvero precisati attraverso atto dell'Organo comunale competente, che devono essere oggetto di un unico progetto architettonico in tutti i casi di intervento diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria o dalla semplice realizzazione delle opere interne.
- g) Per strutture di una unità edilizia si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.
- h) Per parti esterne di una unità edilizia si intendono quelle a diretto contatto con l'atmosfera e l'ambiente e quindi non solo la facciata e i portici prospettanti verso il fronte stradale, ma anche gli androni (corridoi passanti al piano terra che mettono in comunicazione le aree antistanti due fronti), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.
- i) Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione, comprese le coperture, che delimitano uno spazio aperto al piano terreno di norma in comunicazione diretta con le pubbliche vie o le piazze, ma a volte comunicante anche con le corti interne, gli spazi privati coperti o scoperti di pertinenza delle costruzioni e che non viene computato, a termini di regolamento edilizio, come superficie utile.
- l) Per copertura o sistema di copertura di una unità edilizia si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale di un edificio o di parti di esso comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.
- m) Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle elencate e descritte all'Art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
- n) Per U.M.I. o unità minima di intervento per la progettazione strutturale si intendono gli edifici autonomi e le unità strutturali facenti parte di aggregati edilizi presenti in qualunque ambito del territorio comunale che siano composti da più edifici la cui riparazione, ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione deve essere progettata unitariamente, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi o più lotti (vedi perimetrazione delle UMI approvata con D.C. n°66 del 11/07/2013 e ss.mm.ii).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED AREE DI CESSIONE NELLE ZONE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL PdR

1. Le aree per opere di urbanizzazione primaria, da cedersi gratuitamente nei casi di recupero con aumento di carico urbanistico o modifica di destinazione d'uso, sono pari a 15 mq/100 mq di SU da destinarsi a parcheggi pubblici per almeno il 50%.

2. Nel caso di ristrutturazione urbanistica valgono le prescrizioni relative ai singoli comparti contenute negli strumenti preventivi eventualmente vigenti alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata ovvero approvati anche successivamente nei modi di legge.
3. Quando per la particolare conformazione degli edifici sottoposti ad interventi di carattere conservativo e delle aree pertinenziali non sia possibile il reperimento delle aree standard nella misura predetta e il dirigente dell'UTC consente, ne è consentita la monetizzazione in conformità al vigente piano dei servizi e acquisizione delle aree pubbliche.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione, la quota di aree standard è elevata a 30 mq/100 mq di SU di cui 15 mq/100 mq di SU da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici da reperire in sede di intervento e 15 mq/100 mq di SU da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici per i quali, in caso di impossibilità fisica del reperimento, è possibile la monetizzazione nelle forme di legge.

CAPITOLO II°- CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA E PRESCRIZIONI TECNICHE D'INTERVENTO

ART. 8 - CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1. La disciplina particolareggiata si attua per intervento diretto nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare della Legge Rg. 16/2012 e relative ordinanze.
2. Quando in una determinata unità minima di intervento per la progettazione architettonica è prevista la cessione di aree per spazi pubblici o la formazione di spazi da riservare all'uso pubblico per il soddisfacimento degli standard, per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui alla Legge RG. 20/2000 e smi, per il miglioramento della qualità urbana, il titolo abilitativo deve essere supportato da convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo per la cessione gratuita al Comune degli spazi pubblici individuati negli elaborati cartografici del PdR o richieste dalle sue norme ovvero per la regolazione degli usi pubblici previsti nel progetto.
3. Quando l'intervento riguarda unità minime di intervento, edifici ed aree pertinenziali ricadenti in zone agricole, vanno rispettate, oltre alle presenti norme, anche le norme di PRG vigente relative alla Zona omogenea E in cui l'intervento ricade e i criteri di ricostruzione del paesaggio rurale riportati al successivo Articolo 12.
4. Per le aree e gli ambiti edificati sottoposti all'intervento di ristrutturazione urbanistica, fatti salvi i casi regolamentati da specifiche disposizioni normative del PdR riportati nelle Schede norma e gli interventi di messa in sicurezza sismica consentiti per intervento diretto dalla Legge Rg. 16/2012, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche dello stato di fatto sono subordinate alla elaborazione e all'approvazione nei modi di legge di uno strumento urbanistico preventivo (Piano di recupero - PR) di iniziativa pubblica o privata.
5. Per le unità minime di intervento per la progettazione strutturale (UMI) ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2012, si deve fare riferimento alle perimetrazioni deliberate con D.C.C. n. 66 del 11/07/2013 e ss.mm.ii..

ART. 8.1 - Unità minime d'intervento diretto per la progettazione architettonica e attuazione dei progetti per fasi

1. Le unità minime d'intervento diretto per la progettazione architettonica individuate nelle tavole della disciplina particolareggiata devono di norma essere oggetto di un unico titolo abilitativo sotteso da un progetto unitario che rispetti le categorie normative d'intervento, la destinazione d'uso degli spazi scoperti dell'unità edilizia, i vincoli di sistemazione e di arredo urbano delle aree di pertinenza, desumibili dalle indicazioni grafiche riportate sulle medesime tavole di progetto della disciplina particolareggiata.
2. Ove tuttavia per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà si rendesse indispensabile, a giudizio dell'Organo comunale competente, favorire gli interventi di recupero, di restauro, di risanamento conservativo, potranno essere consentiti interventi articolati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà pertanto essere oggetto di un titolo abilitativo specifico purché inquadrato in un progetto riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento per la progettazione architettonica.
3. Per il progetto per fasi è prescritta la presentazione del progetto esecutivo relativo alla fase d'intervento secondo le modalità di cui al precedente Art. 5 ed il suo inquadramento esteso all'unità minima d'intervento per la progettazione architettonica nella scala 1:200 con lo scopo di consentire la verifica di compatibilità tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni della disciplina particolareggiata relative all'unità minima d'intervento interessata dal progetto di fase.
4. Quando invece risulti documentata, con apposita relazione storico - critica, l'erronea perimetrazione dell'unità minima d'intervento sia in rapporto alle caratteristiche morfologico - architettoniche e/o tipologico - funzionali, sia in rapporto allo stato di fatto delle proprietà, l'Amministrazione Comunale può ripерimetrare l'unità minima d'intervento con atto dell'Organo comunale competente da pubblicare ai sensi di legge.

ART. 8.2 - Intervento preventivo

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario coinvolgere nei progetti più unità minime d'intervento diretto per la progettazione architettonica ovvero reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti in attuazione dei disposti della vigente legislazione urbanistica con particolare riferimento alla Legge Rg. 16/2012.
2. Gli interventi urbanistici preventivi, attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potranno prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati nelle tavole della Disciplina particolareggiata del PdR ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno comunque definite le unità minime d'intervento per la progettazione architettonica da assoggettare a permesso di costruire diretto e quelle da assoggettare eventualmente a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; il piano particolareggiato preciserà anche i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di eventuale edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà in ogni caso superare i 5 Mc/Mq e comunque il 50% della densità fondiaria media nella zona interessata dallo strumento urbanistico preventivo che si intende proporre, fatte salve le precisazioni di cui al successivo 4 comma.
4. In particolare :
 - a) per le aree di proprietà comunale occupate dall'ex macello e dall'asilo nido di cui è previsto il trasferimento nel polo scolastico sarà possibile, in caso di alienazione dei beni, il recupero per fini residenziali, commerciali-direzionali, per pubblici esercizi dei contenitori edilizi, nel rispetto dei valori storico-tipologici ed ambientali riconoscibili nello stato di fatto, tramite Piano Particolareggiato di Riquilificazione Urbana (P.R.U.). Sarà altresì consentito riconoscere incrementi di superficie complessiva nella misura del 20% per il complesso dell'ex macello e fino al raggiungimento di un UF di 0,30 Mq/Mq. per le aree su cui insiste l'asilo nido;
 - b) per le aree contraddistinte da asterisco e perimetro unitario di intervento nella Tav. P1.2 (mappali 141;376; 377; 378 del foglio 92) di cui alla osservazione n° 85 alla Variante generale al PRG, è consentita la nuova edificazione con UT = 0,2 Mq/Mq subordinatamente :
 - alla risoluzione dei problemi di accessibilità e parcheggio pubblico delle aree intercluse con obbligo di reperire almeno 25 Mq. di P1 per alloggio costruibile;
 - al rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 5 e del criterio della visuale libera;
 - al mantenimento di superfici permeabili da sistemare a verde privato alberato almeno nella misura del 50% della SF;
 - all'approvazione di un Piano di recupero urbanistico-edilizio e alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. per la realizzazione delle opere di U1 mancanti.
5. Per la riparazione dei danni provocati dal sisma del maggio 2012 di immobili ricompresi all'interno di aree assoggettate a Riquilificazione Urbanistica (RU), sono consentiti interventi diretti di "Ristrutturazione edilizia" così come definita dalla L.R. 15/2013.

ART. 8.3 - Progetti coordinati nelle aree soggette a disciplina particolareggiata

1. Nelle aree soggette a disciplina particolareggiata, in presenza della categoria d'intervento della ristrutturazione urbanistica RU, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono, di norma, realizzarsi nel rispetto delle unità minime d'intervento per la progettazione architettonica e delle destinazioni d'uso prevalenti indicate negli elaborati grafici e normativi della presente disciplina particolareggiata secondo finalità di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente

di interesse tipologico - architettonico (classi A e B) e storico - ambientale (classe C); di ristrutturazione e riqualificazione funzionale del restante patrimonio edilizio; di recupero e risanamento delle aree libere con le possibilità di trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti meglio esplicitate ai successivi articoli 9 e 10.

2. In dette zone tuttavia è facoltà dell'Organo comunale competente, su proposta dei privati interessati, autorizzare la presentazione di piani particolareggiati di riqualificazione urbana sulle aree sottoposte alla categoria d'intervento della ristrutturazione urbanistica e di progetti coordinati d'intervento diretto che coinvolgono due o più unità minime d'intervento per la progettazione architettonica con la finalità di migliorare le condizioni ambientali ed architettoniche esistenti nello stato di fatto attraverso il recupero dei contenitori edilizi esistenti; la razionalizzazione del sistema di accessibilità alle diverse unità edilizie; l'aumento della dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico e di servizi residenziali, la eventuale edificazione di aree libere di pertinenza nel rispetto degli allineamenti e delle altezze prevalenti e dei vincoli d'intervento sanciti dalla presente disciplina particolareggiata per il patrimonio edilizio di interesse storico - architettonico, tipologico - architettonico e storico - ambientale (Classi A, B e C evidenziate nelle tavole di "Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili" – Tav. P1.1; Tav. P2.1; Tav. P3 del PdR).
3. I Piani Particolareggiati di riqualificazione urbana ed i progetti coordinati d'intervento diretto dovranno comunque essere elaborati tenendo conto, in caso di ampliamento, di demolizione e ricostruzione dei contenitori esistenti privi di valore, di eventuale nuova edificazione delle aree libere, dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni:
 - UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo relativo alle aree interessate al progetto coordinato d'intervento : 0,30 mq/mq. ovvero indice di utilizzazione fondiaria esistente;
 - DF = indice di densità fondiaria : massimo 5 Mc/Mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona interessata dallo strumento urbanistico preventivo o dal progetto coordinato d'intervento nel caso di demolizione e ricostruzione;
 - H max = altezza massima : m. 7,50 ovvero quella esistente;
 - VI = indice di visuale libera : quello esistente nei casi di recupero, $\geq 0,5$ nei casi di ampliamento delle aree di sedime o di nuova edificazione a meno che non sia ammessa, su parere favorevole della C.Q.A.P. e dei competenti uffici, la costruzione secondo l'allineamento prevalente;
 - P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 15 mq/100 mq di SU residenziale + 20 mq/100 mq di SU per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
 - P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di SU.

ART. 8.4 - Prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi

1. In tutte le unità edilizie soggette a Restauro scientifico (RS) e a Restauro e risanamento conservativo (RRC) dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:
 - a) PARTI STRUTTURALI:
 - Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
 - Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.
 - Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché

abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture.

Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,30.

b) PARTI NON STRUTTURALI:

- È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi, piagne o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva locale anteriore al 1900; le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc., dovrà essere valutata dalla CQAP in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- È prescritta la conservazione delle murature in pietra a faccia vista, mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.
- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana; non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.
- Le parti in ferro che vengono sostituite dovranno essere realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).
- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate

preferibilmente essenze di tipo autoctono; dovranno essere conservati e valorizzati negli interventi diretti gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

- È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata; l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.

2. In tutte le unità edilizie soggette a Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione planivolumetrica (RVP) vanno rispettate le indicazioni d'intervento di seguito specificate, con facoltà dell'Organo comunale competente di richiedere il rispetto, anche parziale, delle prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di cui al comma 1 del presente articolo in rapporto alla consistenza e alla documentata qualità degli elementi tipologici eventualmente presenti nello stato di fatto.

a) L'intervento RVP prevede :

- il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi interni, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali;
- la conservazione dei caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, dei tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata;
- l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle Tavole della disciplina particolareggiata e delle relative Schede operative per la conservazione/ricostruzione.
- la possibilità di recupero dei locali in sottotetto, eventualmente anche con nuove aperture e con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle facciate e nel rispetto delle altre prescrizioni delle norme di PdR.

- b) Nel rispetto delle procedure e delle prescrizioni operative di cui alla Legge Rg. 16/2012 e relative ordinanze, nonché dei contenuti degli elaborati di "Individuazione delle unità minime di intervento strutturale (UMI)" di cui alla D.C.C. n° 66 del 11/ 07/2013 e ss.mm.ii., il tipo di intervento può prevedere anche la demolizione e fedele ricostruzione quanto a sagoma, volume e area di sedime laddove risulti documentata da perizia tecnica, redatta e validata nei modi di legge, l'impossibilità del recupero strutturale in sicurezza sismica. Nella successiva fedele ricostruzione dovranno essere rispettati i criteri di ricostruzione del paesaggio rurale riportati all'Art. 12 delle presenti norme.

- c) Quando nell'unità minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio residenziale o agricolo sottoposti all'intervento RE e quindi da ristrutturare, ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali sottoposti all'intervento RE è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi, è possibile, quale misura premiale, demolire e ricostruire o recuperare ad usi residenziali le superfici edificate a condizione che:

- il volume lordo di progetto non sia superiore al volume lordo preesistente;
- la successiva ricostruzione sia fatta con la finalità di migliorare l'assetto planivolumetrico e gli spazi permeabili delle aree interne alle cortine edilizie, eventualmente anche attraverso l'aumento della profondità dei corpi di fabbrica;
- la riorganizzazione dell'assetto planivolumetrico degli edifici isolati venga concordata con i competenti Uffici comunali e ottenga il parere favorevole della C.Q.A.P.;
- sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio;
- siano demolite le superfetazioni precarie;

- siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.
3. In tutte le unità edilizie soggette a Ristrutturazione edilizia (RE), dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali della zona storica, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al comma 1 quando trattasi di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne. In caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere rispettati i criteri di ricostruzione del paesaggio rurale riportati all'Art.12 delle presenti norme mentre per gli ambiti urbani, tanto per gli edifici in cortina edilizia quanto per gli edifici isolati in aree di pertinenza esclusiva, potrà essere proposta, a parità di volume lordo, la riorganizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti con la finalità di migliorare la permeabilità degli spazi scoperti, il sistema di accessibilità, il contesto ambientale, nel rispetto degli allineamenti prevalenti, delle distanze minime dai confini di proprietà preesistenti (che potranno essere aumentate ma non ridotte).
 4. Per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale della zona storica e preferibilmente armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.
 5. Sono assoggettati all'intervento di Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) tutti gli spazi e le aree pubbliche e private di pertinenza delle unità edilizie, degli immobili, dei complessi edilizi, quando detti spazi ed aree di pertinenza sono o si presentano in condizioni di degrado ambientale o comunque si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico - sanitarie e di decoro urbano.

Nei casi di grave contrasto con le esigenze di tutela e salvaguardia dell'ambiente e del decoro urbano, il recupero ed il risanamento delle aree libere è imposto con apposita ordinanza nei modi e nelle forme di legge.

L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è comunque sempre prescritto per le aree destinate a zona omogenea "F" o "G", nelle aree contrassegnate con la simbologia di verde privato di pregio da salvaguardare e per le restanti aree, pubbliche e private, evidenziate nelle Schede operative della conservazione/ricostruzione allegate alla presente disciplina particolareggiata.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici relativi agli spazi sopraddetti attraverso l'eliminazione di opere esistenti incongrue alle specifiche destinazioni di zona, all'ambiente e al paesaggio urbano e l'esecuzione, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G. e della disciplina particolareggiata del PdR, di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione formale e funzionale delle aree e degli spazi liberi medesimi.

Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattionato).

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili. Esclusivamente nel territorio rurale (zona E) qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato.

Nel caso di ville o palazzi storici con parco, la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti o eventuali costruzioni accessorie interrato purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.

ART. 8.5 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano

1. Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici della presente Disciplina particolareggiata e nei Piani dell'arredo urbano e del colore eventualmente vigenti.
2. In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritta l'adozione di un progetto di intervento di iniziativa pubblica che definirà l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano, l'eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie normative d'intervento previste nella presente disciplina particolareggiata.
3. La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilità e a pedonali pubblici andrà operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d'epoca o da saggi fatti allo scopo e ciò al fine di ripristinarli ove possibile e di adottare materiali più consoni al carattere storico degli insediamenti.
4. Nell'ambito degli interventi preventivi le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

ART. 8.6 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati

1. Sono di norma vietati gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati, fatta eccezione unicamente per gli immobili compresi in strumenti urbanistici preventivi corredati da relazione geotecnica – idrogeologica che ammetta la possibilità di costruire piani interrati o seminterrati previa adozione degli opportuni accorgimenti tecnologici.
2. Nel caso in cui tuttavia debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento delle altezze dei locali esistenti al piano terra vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie; a tal fine si richiamano le disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.
3. Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione (nel rispetto della presente disciplina) e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione è sempre prescritta la presentazione di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi con le strutture edificate circostanti ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.

ART. 8.7 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici

1. Quando le previsioni grafiche della presente disciplina evidenziano la presenza di spazi pubblici o di uso pubblico, il titolo abilitativo relativo all'unità minima d'intervento in cui detti spazi ricadono è subordinato alla loro cessione al Comune tramite apposito atto convenzionale.
2. Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo la individuazione degli spazi pubblici e la loro cessione al Comune sarà fatta e regolamentata in sede di Piano Particolareggiato; in quella sede potranno altresì essere individuati anche spazi privati da assoggettare ad uso pubblico con obbligo di prevedere tale regime d'uso almeno per gli androni ed i percorsi veicolari che servono a migliorare il sistema di mobilità e a rendere accessibili spazi collettivi o di uso condominiale interclusi.

ART. 8.8 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici

1. Nelle aree del PdR soggette a disciplina particolareggiata gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico - architettonico e degli impianti urbanistico - edilizi di particolare valore, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.

2. A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare, nelle aree idonee, la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavare spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concordare con i privati, in sede d'intervento, la cessione al comune di spazi pubblici o di uso pubblico, la realizzazione di autorimesse coperte su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali delle zone storiche, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1. Le destinazioni d'uso prevalenti rilevate nello stato di fatto per le unità edilizie e per le aree scoperte nelle zone omogenee "A" e "B1" vengono indicate nelle Tavv. P1.2; P2.2; P3 della Disciplina particolareggiata del PdR, mentre le destinazioni di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto dello stato di fatto e delle possibili trasformazioni del tessuto esistente, nel rispetto delle tipologie edilizie più significative sotto il profilo storico - architettonico; per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale esterni alle zone "A" e "B1" gli usi ammissibili sono quelli della zona omogenea in cui dette unità edilizie ricadono.
2. La disciplina particolareggiata, inoltre, evidenzia e localizza con opportune grafie e simboli le attività pubbliche e collettive, gli spazi destinati a verde pubblico, parcheggio pubblico, piazze pubbliche, che concorrono alla quantificazione delle aree per il soddisfacimento degli standards e delle dotazioni territoriali di cui alla Legge Rg. 20/2000 modificata ed integrata.
3. Le unità edilizie aventi prevalente destinazione d'uso residenziale civile alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata, mantengono tale prevalente destinazione d'uso con possibilità tuttavia di introdurre, in sede d'intervento e nel rispetto delle norme di zona omogenea, nuove destinazioni d'uso commerciali - direzionali, per l'artigianato di servizio alla persona (nei limiti del 20% previsti dall'Art.13 delle Norme di PRG vigente salvo quantità superiori esistenti nello stato di fatto), per i servizi della residenza purché:
 - le attività commerciali al dettaglio in sede fissa rientrino nella tipologia di "esercizi di vicinato" (fino a 250 mq. di superficie di vendita) e siano reperite le aree standard ed i parcheggi di pertinenza nella misura richiesta dall'Art. 7.3 delle Norme del vigente PRG;
 - siano garantiti nell'unità minima d'intervento gli indispensabili spazi per i servizi della residenza nella misura almeno di un posto macchina per alloggio;
 - siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità edilizia dalla presente disciplina;
 - sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali e dei servizi igienici;
 - siano comunque eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento;
 - siano rispettate le prescrizioni specifiche per ogni classe tipologica contenute nei successivi articoli della presente disciplina.
4. Previsioni d'intervento diverse da quelle di cui al precedente terzo comma sono possibili solo nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi che determineranno le quote direzionali o per l'artigianato di servizio alla persona in conformità ai Piani particolareggiati e/o ai Programmi d'intervento adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale, avendo cura di garantire idonei spazi di servizio alle residenze anche attraverso l'utilizzazione di contenitori esistenti nelle aree d'intervento o la costruzione di nuove autorimesse secondo soluzioni, tecnologie e materiali compatibili con i caratteri ambientali delle zone storiche.
5. La localizzazione di attività commerciali - direzionali o per l'artigianato di servizio alla persona può essere mantenuta ed eventualmente ampliata, nei limiti previsti per le zone residenziali urbane all'Art.13 delle Norme del vigente PRG, ove sia esistente alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata, mentre è sempre consentita la trasformazione di superfici direzionali, commerciali, per l'artigianato produttivo o di servizio o di superfici ex agricole in superfici utili residenziali.

6. Le attività commerciali al dettaglio in sede fissa superiori all'esercizio di vicinato sono consentite solo nelle aree e secondo le tipologie individuate puntualmente nelle tavole della Disciplina Particolareggiata.
7. I locali interrati e seminterrati possono essere destinati unicamente a servizi della residenza o a deposito di merci a meno che negli stessi non siano già presenti attività commerciali - direzionali, nel qual caso le stesse potranno essere razionalizzate e riqualificate previo parere favorevole dei competenti uffici e fermo restando che dovrà sempre essere presente adeguata scala di collegamento con il piano terra e con i piani superiori.
8. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività svolta prima della data di adozione della medesima disciplina ovvero, a discrezione del richiedente, il titolo abilitativo o quella regolarmente denunciata in Catasto. In particolare per accedere ai contributi per la messa in sicurezza e/o la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma nel Maggio 2012, occorrerà dimostrare con adeguata documentazione (titoli edilizi; certificati di residenza; utenze; ecc) la condizione di ammissibilità a contributo così come indicato dall'art. 5 dell'Ordinanza Commissariale n°119/2013.

ART.9.1 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di impianto monumentale (Classe A)

1. In conformità ai tipi di intervento prescritti per questa tipologia, che tendono al recupero dei valori originali, sono ammesse destinazioni d'uso uguali o analoghe, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle esistenti ivi comprese quelle per servizi pubblici o di uso pubblico.
2. In particolare nelle unità edilizie di classe A sono ammesse le seguenti attività e destinazioni, nei limiti previsti dall'Art.13 delle Norme del vigente PRG:
 - a) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;
 - b) attività commerciali e artigianali di servizio alla persona, con esclusione delle lavorazioni insalubri, rumorose e non compatibili con la residenza;
 - c) servizi socio - culturali e scolastici;
 - d) residenze normali e speciali con i relativi spazi di servizio;
 - e) uffici e studi professionali;
 - f) pubblici esercizi e alberghi.
3. Nelle unità edilizie di cui al presente articolo i cambi di destinazione dagli usi esistenti agli usi previsti ai precedenti punti a), b), c), d), e) ed f) sono ammessi solo se non modificano i caratteri salienti del tipo edilizio e più in generale le caratteristiche tipologico - architettoniche della costruzione. In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e smi o comunque riconosciuti di notevole interesse artistico e storico, devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

ART. 9.2 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di interesse tipologico - architettonico (Classe B)

1. Nelle unità edilizie della classe B sono ammesse, nei limiti previsti dall'Art.13 delle Norme del vigente PRG:
 - a) residenza normale e speciale per finalità sociali o di servizio alle destinazioni principali;
 - b) attività commerciali limitatamente al piano terra degli edifici; attività per l'artigianato di servizio alla persona; pubblici esercizi; alberghi; pensioni; locande sempreché tali destinazioni siano finalizzate alla valorizzazione degli aspetti storico - architettonici degli edifici e non comportino uno stravolgimento dell'impianto tipologico documentabile nello stato di fatto;
 - c) uffici e studi professionali.
2. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti diverse da quelle elencate ai precedenti punti a); b); c); purché non si tratti di attività insalubri o moleste che, in base alle Norme di PRG

vigente e a giudizio dei competenti uffici, risultino incompatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree soggette a disciplina particolareggiata.

ART. 9.3 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie a schiera di valore tipologico - architettonico

1. In particolare nelle unità edilizie a schiera che nelle tavole di analisi delle tipologie edilizie sono classificate di valore tipologico - architettonico sono ammesse le seguenti destinazioni ed attività, nei limiti previsti dall'Art.13 delle Norme di PRG vigente:
 - a) residenza normale con i relativi servizi residenziali;
 - b) attività commerciali e artigianali di servizio alla persona non insalubri o moleste, uffici e studi professionali limitatamente al piano terra degli edifici e semprechè ciò non comporti lo stravolgimento dell'impianto tipologico con particolare riferimento al posizionamento dei vani scalae dei locali abitabili che caratterizzano il tipo edilizio.
2. È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti diverse da quelle elencate ai precedenti punti a) e b) purché non si tratti di attività insalubri o moleste che a giudizio dei competenti uffici risultino incompatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree soggette a disciplina particolareggiata.

ART. 9.4 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di interesse storico - ambientale (Classe C) e con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - culturale (Classe D)

1. Le destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di classe "C" e "D" sono le stesse ammesse per la classe "B" con facoltà di consentire, previo parere favorevole dell'Organo comunale competente e dei competenti uffici, sia il mantenimento degli usi extraresidenziali esistenti, sia il nuovo inserimento di usi per l'artigianato di servizio o alla persona con obbligo tuttavia di perseguire obiettivi di valorizzazione e di tutela degli elementi di interesse storico - ambientale e tipologico - architettonico eventualmente presenti nello stato di fatto.
2. In ogni caso l'inserimento di usi extraresidenziali che comportino un aumento del carico urbanistico dovranno rispettare i limiti dettati all'Art.13 delle Norme di PRG vigente ed è subordinato alla risoluzione dei problemi di traffico e di parcheggio indotti dalle nuove attività in conformità alle indicazioni che verranno di volta in volta fornite in base a pareri specifici degli organi comunali competenti.

ART. 9.5 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie prive di interesse ma compatibili con l'ambiente (Classe E)

1. Le destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di classe E sono:
 - a) residenza normale e speciale con i relativi servizi residenziali nella misura minima di 1 posto macchina e di una cantina per alloggio;
 - b) attività commerciali limitatamente al piano terra degli edifici;
 - c) attività artigianali di servizio alla persona, con esclusione delle lavorazioni insalubri e/o moleste incompatibili con la residenza, in conformità al parere dei competenti uffici;
 - d) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;
 - e) uffici e studi professionali;
 - f) pubblici esercizi, alberghi, pensioni e locande a conduzione familiare.
2. Le attività e gli usi di cui ai punti c), d), e) ed f) possono essere sempre mantenute quando sono esistenti nello stato di fatto; possono eventualmente essere ampliate, nei limiti specificati all'Art.13 delle Norme di PRG vigente, se vengono adeguatamente risolti, in conformità ai pareri degli organi comunali competenti, i problemi di traffico e parcheggio indotti; possono eventualmente essere inserite ex novo come trasformazione della destinazione d'uso dei contenitori esistenti solo se

vengono reperite aree di parcheggio pubblico nella misura minima di 15 mq/100 mq di superficie utile esistente e di progetto.

ART. 9.6 - Destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie in contrasto con l'ambiente (Classe F) e con le superfetazioni consolidate

1. Le destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di cui al presente articolo sono quelle relative allo stato di fatto indicate con il criterio della prevalenza nelle tavole della disciplina particolareggiata.
2. Cambi di destinazione d'uso totali o parziali delle unità edilizie in argomento sono ammessi con la finalità di eliminare o di attenuare, attraverso appropriate opere di miglioramento funzionale e/o architettonico, gli elementi di più evidente contrasto con i caratteri ambientali degli insediamenti circostanti.
3. In particolare per quanto riguarda le superfetazioni consolidate, l'Organo comunale competente, per giustificati motivi, potrà consentirne la demolizione totale o parziale e la ricostruzione a parità di superficie nell'ambito dell'unità d'intervento, con lo scopo di migliorare la qualità architettonica e funzionale delle costruzioni e delle aree di pertinenza esistenti nel rispetto degli allineamenti prevalenti, delle altezze massime degli edifici circostanti, delle caratteristiche storico - architettoniche e dei vincoli d'intervento prescritti per gli edifici di impianto monumentale (classe A) e di documentato interesse tipologico - architettonico (classe B).
4. In ogni caso per qualsiasi aumento del carico urbanistico dovranno essere rispettati i limiti quantitativi di cui all'Art.13 delle Norme di PRG vigente e andranno concordati e risolti, in conformità alle indicazioni specifiche prescritte dall'Organo comunale competente, i problemi inerenti i parcheggi pubblici o di uso pubblico, alle autorimesse coperte e al sistema di accessibilità alle stesse.

ART. 10 - POSSIBILITÀ DI RECUPERO E DI TRASFORMAZIONE D'USO DEI COMPLESSI RURALI, DEI SERVIZI AGRICOLI E DI VOLUMI EDIFICATI ASSIMILABILI

1. Le unità edilizie e/o immobiliari di cui al presente articolo possono essere mantenute agli usi esistenti quando siano funzionali all'attività produttiva agricola previo parere favorevole dei competenti uffici e a condizione che, nel caso di edifici adibiti alla stabulazione interni ai centri abitati, siano adottati tutti gli accorgimenti idonei ad eliminare o ad attenuare le condizioni di inquinamento.
2. Per le medesime unità edilizie e/o immobiliari è consentito, tuttavia, il recupero ad usi residenziali e/o a servizi della residenza, e ciò indipendentemente dagli usi prevalenti indicati nelle Tavv. P1.2; P2.2; P3; P4 della presente Disciplina particolareggiata, con possibilità di inserire, previo parere favorevole dell'Organo comunale competente cui dovranno essere sottoposti preventivamente i progetti, anche i seguenti usi:
 - a) usi pubblici o per attività di carattere sociale e/o collettivo;
 - b) usi alberghieri, per pensioni, locande e pubblici esercizi;
 - c) usi commerciali, artigianali non insalubri e/o molesti nella misura massima del 40% della superficie complessiva esistente e di progetto;
 - d) uffici pubblici e/o privati a basso concorso di pubblico.
3. In ogni caso le trasformazioni d'uso di cui sopra non dovranno stravolgere gli impianti tipologici e le caratteristiche stilistico - architettoniche delle unità edilizie di interesse storico-culturale nè eliminare gli elementi tipologici e/o architettonici di valore.
4. Per l'inserimento "ex novo" degli usi di cui ai precedenti punti a); b); c); e d); del 2 comma nonché per recuperi ad usi residenziali civili comportanti la costruzione di più di 4 alloggi e di più di 400 MQ. di Superficie utile, è richiesta la stipula di specifica convenzione attuativa o di atto unilaterale d'obbligo al fine di risolvere, in conformità alle indicazioni fornite dagli organi comunali competenti e dai competenti uffici, i problemi di urbanizzazione (Gas-acqua, energia elettrica, Telefono, viabilità e parcheggi pubblici, allacciamento alla pubblica fognatura o adozione di idonei sistemi di stoccaggio e depurazione dei reflui inquinanti).
5. Tutti gli interventi di recupero e trasformazione d'uso di cui al presente articolo sono altresì subordinati alla salvaguardia dell'attività produttiva agricola circostante, per cui le trasformazioni d'uso proposte dai progetti di intervento potranno essere assentite solo se esiste parere favorevole degli uffici

competenti e se sono rispettate le distanze da allevamenti, concimaie, lagoni, attività industriali ad elevato impatto ambientale, impianti particolari e dai confini di proprietà e di zona indicate all'Art.16P delle Norme di PRG vigente.

ART. 11 – RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, gli edifici collocati nel territorio urbanizzato, come perimetrato dal piano urbanistico vigente, destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/1998 così come modificata dalla L.R. 5/2014..
2. Nei sopraddetti interventi è consentita la monetizzazione se non è possibile l'individuazione materiale del posto macchina.
3. Ad esclusione dei fabbricati assoggettati alla categoria d'intervento Restauro Scientifico (RS), Restauro e risanamento Conservativo (RRC) e Ripristino Tipologico (RT), il recupero a fini abitativi dei sottotetti può comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
4. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

ART. 12 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA TUTELA DEL VERDE E PER LA RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO IN TERRITORIO RURALE

1. In tutte le aree disciplinate dal PdR vanno osservate le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nelle Norme di PRG vigenti agli Artt. 20; 21; relativi alla tutela degli impianti del verde e delle alberature; degli elementi paesaggistici e storico – testimoniali; dei terreni interessati dalle bonifiche storiche di pianura; della viabilità storica; dei dossi di pianura; allo scopo di orientare la ricostruzione post – sisma alla riqualificazione del paesaggio rurale ed al miglioramento della qualità del territorio.
2. In particolare negli interventi di recupero e ricostruzione nel territorio rurale, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento paesaggistico – ambientale e progettuali di seguito specificati.

A - CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

Localizzazione

- Localizzare i nuovi manufatti agricoli, seguendo il più possibile la geometria dei segni e degli allineamenti esistenti (strade poderali, edifici esistenti, canali);
- Privilegiare la localizzazione dei manufatti agricoli di maggior impatto in posizione defilata rispetto alle principali visuali, evitando il posizionamento su linee di paleodosso;
- Assicurare lungo le strade principali corrette scelte localizzative dei manufatti concentrandoli ed alternandoli al vuoto dei coltivi e alla presenza di manufatti isolati di origine storica;
- Garantire anche lungo le strade interpoderali secondarie il susseguirsi dei pieni e dei vuoti evitando la formazione di cortine edificate;
- Salvaguardare la percezione degli sfondi visivi che si connotano come elementi di interruzione dell'omogeneità della trama agricola.

Assetto compositivo d'insieme

- Evitare la sovrapposizione dei nuovi volumi allo skyline di componenti paesistiche significative, in particolare lasciando emergere il riferimento visivo costituito dai manufatti e dai complessi di valore storico, dagli argini e dalle macchie verdi o filari di vegetazione ripariale;

- Rispettare la logica insediativa esistente e non pregiudicare, ove possibile, l'assetto funzionale degli spazi accessori (cortile, aia) della corte agricola attraverso la loro occupazione con nuove edificazioni;
- Porre particolare attenzione all'organizzazione degli spazi e dei percorsi di connessione con le aree agricole e con i fondi circostanti.

B - LEGGIBILITA' DEGLI SPAZI ESTERNI

Area cortiliva

- Gli spazi aperti antistanti i fabbricati di valore storico, quali cortili e aie, devono essere mantenuti in edificati e recuperati, in quanto costituenti elementi essenziali dell'insediamento rurale storico dotati di specifica funzionalità. Le aree cortilive vanno mantenute nella loro conformazione unitaria e non dovranno essere frazionate con siepi e recinzioni;
- Negli interventi sugli spazi esterni sono da evitare sistemazioni, materiali, arredi e recinzioni tipici degli ambienti urbani;
- La posizione e le caratteristiche degli accessi carrabili dovranno essere mantenute a meno che ciò non crei grave pregiudizio alla sicurezza della circolazione stradale; nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrabili questi dovranno conformarsi per forme e materiali ai caratteri propri della zona agricola;
- Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico, tipologico o documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni vanno utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici.

Vegetazione

- Gli elementi vegetali esistenti, quali filari, siepi, elementi arborei isolati e altri sistemi vegetazionali che siano testimonianza dell'impianto tradizionale del territorio rurale vanno mantenuti o ripristinati;
- La vegetazione deve rispondere a criteri di spontaneità compositiva, secondo i caratteri prevalenti del luogo e l'assetto morfologico del territorio, scegliendo le essenze autoctone tipiche dell'ambiente rurale;
- Nell'adozione di misure compensative a carattere ambientale la nuova vegetazione arborea o arbustiva con funzione di incremento delle dotazioni ecologiche o di inserimento paesaggistico, sarà collocata lungo i corsi d'acqua e i percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale, lungo il confine del fondo o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica;
- Nella sistemazione delle aree pertinenziali va minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo;
- In caso di nuova costruzione va studiato l'inserimento del fabbricato nell'ambiente naturale circostante, prevedendo l'eventuale impianto di nuova vegetazione con funzione di raccordo tra l'edificio e l'intorno.

C - RICONOSCIBILITA' DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI

- Salvaguardia della riconoscibilità dei caratteri distintivi degli insediamenti rurali e dei fabbricati, dal punto di vista organizzativo, morfologico, tipologico e di uso.
- Negli interventi di recupero di dovrà perseguire il mantenimento della conformazione planivolumetrica degli edifici di interesse storico-ambientale, degli accessi principali, della partitura generale delle aperture e, laddove possibile, dell'impianto strutturale, dei collegamenti verticali, dello schema distributivo.
- E' opportuno che i nuovi edifici non presentino caratteristiche planivolumetriche e morfologiche eccessivamente difformi da quelle tradizionali. La tipologia architettonica dovrà essere coerente con le caratteristiche costruttive locali.
- Poiché l'impatto visivo aumenta con l'aumentare delle dimensioni e delle proporzioni volumetriche rispetto all'esistente, è opportuno uniformare la progettazione a criteri di contenimento delle volumetrie e alla mitigazione delle stesse ove ciò non sia possibile per specifiche esigenze tecnologiche della produzione agricola;
- Soluzioni formali e tipologiche innovative o alternative a quelle della tradizione storica possono ritenersi ammissibili qualora accompagnate da idoneo studio di inserimento nel contesto d'insieme e da elaborazioni progettuali utili a dimostrare la qualità architettonica della proposta.

- I nuovi edifici con destinazione residenziale dovranno avere caratteristiche planivolumetriche compatibili con le tipologie esistenti nell'insediamento rurale e con le specificità costruttive locali, anche se sono possibili interpretazioni in chiave moderna. Va evitato l'utilizzo di tipologie proprie degli ambienti urbani;
- La geometria e la pendenza delle coperture deve essere coerente con le preesistenze, evitando falde con pendenze diversificate o coperture con falde spezzate o con cornicioni aggettanti.

D - RICONOSCIBILITA' DEI CARATTERI ARCHITETTONICO-DECORATIVI

- Dovranno essere mantenute le caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, l'altezza in gronda, l'andamento e la pendenza delle falde di copertura, la partitura generale ed il rapporto delle bucatore con le superfici murarie nonché valorizzati e ripristinati gli elementi decorativi preesistenti.

E - RICONOSCIBILITA' DEI CARATTERI COSTRUTTIVI

Recupero dei fabbricati esistenti

- Le strutture verticali e orizzontali esistenti (muri portanti, solai lignei, volte, ecc.) vanno il più possibile conservate, consolidate, ripristinate nella loro tipologia e nei materiali.
- I manti di copertura devono essere conservati, integrati, ripristinati con i materiali e le tipologie costruttive originari (laterizio o pietra) escludendo soluzioni con effetto di simulazione (es. coppi in cemento colorati).
- Le tinteggiature esterne, ove previste, dovranno riprendere le tonalità tipiche della tradizione locale ed evitare effetti di finitura di recente introduzione (es. graffiati). Quando esistono tracce dei colori originari vanno riproposti.

Nuova costruzione fabbricati produttivi

- Nel caso di strutture in c.a. preferire l'impiego di tamponamenti di laterizio intonacato o a faccia vista. Nel caso si utilizzino pannelli prefabbricati, si dovranno scegliere materiali già colorati o eseguire il tinteggio in opera;
- Per le coperture escludere l'uso di manti in lamiera, fibrocemento, guaine bituminose, ecc.;
- Per il tinteggio preferire le tinte calde e i colori naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante;
- Differenziare il trattamento di facciata dell'edificio utilizzando tonalità di colore differenti per le partizioni strutturali e per i tamponamenti;
- Utilizzare colori neutri e smorzati per i volumi alti, come i silos, con l'intento di renderli poco evidenti;
- In prossimità di complessi di impianto storico, preferire l'utilizzo di materiali naturali come il laterizio o il legno al fine di una migliore integrazione con le preesistenze.

Nuova costruzione fabbricati residenziali

- Le dimensioni delle aperture dovranno rispettare i rapporti dimensionali e gli allineamenti tradizionali;
- Per il tinteggio preferire le tinte calde e i colori naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante, utilizzando tinteggi a base di calce o silicati minerali.

F – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E RIMANDO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Negli interventi di recupero e messa in sicurezza sismica, di nuova costruzione, di delocalizzazione dei volumi danneggiati dal sisma in territorio rurale, va rispettata la legislazione vigente in materia di sicurezza sismica, idrogeologica, idraulica ed ambientale e vanno rispettate le prescrizioni della pianificazione sovraordinata vigente con particolare riferimento alle disposizioni del PTCP immediatamente cogenti anche nei confronti degli strumenti di pianificazione comunale approvati prima dell'entrata in vigore del medesimo PTCP.

In particolare, per quanto attiene le norme di PdR, nella elaborazione dei progetti di intervento e nella loro valutazione ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere osservate le prescrizioni, le raccomandazioni ed i suggerimenti operativi contenuti :

- nel parere favorevole di AUSL prot. 70924 del 20/09/2014
- nel parere del Consorzio della Bonifica Burana prot. n. 03151 del 04/03/2014
- nel parere di ARPA prot. PGMO/2014/11923 del 22/09/2014 e successivo parere acquisito agli atti con prot. RER PG/2014/0490241 del 15/12/2014.

Detti pareri si intendono qui richiamati, che per le parti di interesse costituiscono integrazione sostanziale delle presenti norme.

ART. 12.1 - CRITERI PER IL MANTENIMENTO IN VIA DEFINITIVA DELLE STRUTTURE PROVVISORIE ESISTENTI REALIZZATE IN APPLICAZIONE DELLA MISURA 126 – RIPRISTINO DEL POTENZIALE PRODUTTIVO AGRICOLO DANNEGGIATO DAL SISMA 2012 DI CUI AL PSR 2007-2013

1. Solo per le strutture temporanee già esistenti realizzate in applicazione della misura 126 – (Ripristino del potenziale produttivo agricolo danneggiato dal sisma 2012, di cui al PSR 2007-2013) con comunicazione presentata alla data di adozione della presente variante, non si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12 ed è consentito, ai sensi dell'art. 4 comma 14 della LR 16/2012, il loro mantenimento in via definitiva sul territorio comunale, e comunque al di fuori delle fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua, alle seguenti condizioni:
 - a. sia presentato idoneo titolo abilitativo (PDC per nuove costruzioni) in conformità alla disciplina dell'attività edilizia costituita dalla normativa di cui all'art. 9, comma 3, della LR 15/2013 tra cui la normativa tecnica per le costruzioni (NTC 2018), da presentarsi entro il termine previsto per la rimozione di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 84 del 21/01/2020;
 - b. le aziende agricole dovranno possedere le superfici minime aziendali previste dalle vigenti NTA del PRG per gli interventi edificatori;
 - c. sia dimostrato, tramite la presentazione di una relazione a firma di tecnico abilitato competente in materia, che il mantenimento della superficie della struttura temporanea è funzionale all'attività produttiva agricola anche a seguito del ripristino dell'agibilità dell'edificio originario lesionato dal sisma a cui è correlata la struttura temporanea oggetto di richiesta di mantenimento in via definitiva.

ART. 13 – RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

ART 13.1 – Definizione e Finalità

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione sismica (MS) che quelli dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).
2. La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:
 - indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
 - assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati con riguardo al complesso del territorio comunale insediato/consolidato, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e delle reti infrastrutturali principali (definite "Aree ricomprese negli sviluppi"), in relazione a quanto indicato sullo strumento urbanistico generale ed in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.

Essi costituiscono inoltre adeguamento ed attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 46 del 18 marzo 2009.

3. La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma, affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale.

Gli elaborati della CLE individuano perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

- operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza ;

- interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

ART. 13.2 - Elaborati di riferimento

1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi di microzonazione sismica come di seguito identificati:
 - *Relazione illustrativa e relativi allegati*
 - *Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)* in scala 1:10.000 (primo livello di approfondimento)
2. La cartografia di Piano è costituita dalla *Carta dei Fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione* in scala 1:10.000 (Tavv. P5.2.1 e P5.2.2 del PdR), per le aree ricomprese negli sviluppi, e dalla *Carta delle Aree suscettibili di effetti locali* del PTCP 2009, in scala 1:25.000, per le aree non ricomprese negli sviluppi, che costituisce riferimento per l'applicazione delle presenti norme. Nella Carta sono evidenziate:

Nelle aree ricomprese negli sviluppi:

- le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA (FA_{PGA}) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s e tra 0,5-1s ($FH_{0,1-0,5s}$ e $FH_{0,5-1s}$);

- le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica e di potenziale liquefazione distinte in relazione alla presenza di orizzonti potenzialmente liquefacibili a differenti profondità (entro i primi 10m e tra 10 e 20m);
- i valori stimati dell'indice di Liquefazione (IL) ed il conseguente rischio, raggruppati per gli intervalli: $0.0 < IL < 2.0$ (basso); $2.0 \leq IL < 5.0$ (medio); $5.0 \leq IL < 15.0$ (elevato); $IL \geq 15.0$ (molto elevato).

Nelle aree NON ricomprese negli sviluppi:

- le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e a potenziale liquefazione;
 - le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e a potenziali cedimenti.
3. Costituisce inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la carta della *Analisi della condizione limite per l'emergenza* in scala 1:15.000 in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti.

ART. 13.3 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico**Aree ricomprese negli sviluppi**

1. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione (A1 e A2) non sono richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione dei piani urbanistici. In queste aree per il calcolo dell'azione sismica nella progettazione di opere di classe d'uso 3 e 4, sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.
2. Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione e di potenziale liquefazione (LQ1 e LQ2) sono soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti.

In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2.

Se l'indice di liquefazione IL risulterà pari o superiore a 2, per il calcolo dell'azione di sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

Se dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2 per la progettazione di opere di classe d'uso 1 e 2 è ammesso il calcolo dell'azione sismica tramite l'approccio semplificato.

3. Nelle aree comprese all'interno degli sviluppi sono inoltre rappresentati i fattori di amplificazione del moto sismico attesi, in termini di Intensità di Housner per i periodi compresi tra 0,1-0,5 s e tra 0,5-1,0 s. Ne consegue che per la pianificazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0 s sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi comunque denominati, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza fondamentale del terreno F_0 compresa tra 0,6 e 1,1 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione T compreso tra 0,9 e 1,7 s.

Aree NON ricomprese negli sviluppi:

4. In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistico – edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione e, in caso di esito positivo delle verifiche (se l'indice di liquefazione IL risulterà pari o superiore a 2), anche la stima dei cedimenti post-sismici. Per la stima dell'azione sismica per la progettazione se è confermato il rischio di liquefazione ($IL \geq 2$) non è ammesso l'approccio semplificato a meno che non vengano effettuati interventi di consolidamento che riducano il rischio di liquefazione ($IL < 2$).

ART. 13.4 – Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l’Emergenza

1. Garantire e migliorare l’accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l’efficienza del sistema di gestione dell’emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti operativi (POC), attuativi (PUA) e RUE, devono attenersi all’applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.
2. Al fine di salvaguardare l’accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che :
 - gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso ;
 - sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
3. Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione $H > L$ o, per le aree, $H > d$. Ossia l’altezza (H) sia maggiore della distanza tra l’aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell’area (d).

ART. 14 – UNITA’ MINIME DI INTERVENTO SPECIALI

1. La Disciplina particolareggiata del PdR individua sulle Tavv. P1 relative al Capoluogo e sulle Tavv. P2 relative ai Centri frazionali e Massa Finalese gli immobili da sottoporre a specifiche prescrizioni di intervento, nel rispetto delle determinazioni assunte con la D.C.C. n° 66 del 11/07/2013 e ss.mm.ii. di approvazione degli aggregati edilizi e perimetrazione delle UMI strutturali, che demandano al PdR la disciplina degli interventi di riparazione attuabili per intervento diretto.
2. Oltre a questi immobili il PdR individua, nei suoi elaborati cartografici di progetto, edifici ed ambiti da regolare con specifiche disposizioni normative.
3. Per detti immobili ed ambiti valgono le prescrizioni specifiche di intervento riportate nelle Schede norma allegate al presente articolo.

14.1 – CAPOLUOGO	AG 08	UMI S01	SCHEDA 08d	Fig. 94 – Mapp. 51
Individuazione	Edificio storico ubicato in Via Trombi – Vicolo della Pesa detto “Torre dei Terzi” gravemente danneggiato e demolito per ordinanza sindacale, già sottoposto a restauro di tipo A nella DP vigente con obbligo di demolizione senza ricostruzione della superfetazione addossata all’edificio principale che si innalzava per più livelli fuori terra fino a superare di circa 1 piano la cortina edilizia a 3 piani cui era addossato			
Caratteristiche e finalità dell’intervento	Ricostruzione sulla stessa area di sedime dell’edificio storico demolito secondo l’intervento di ripristino tipologico a parità di volume			
Usi ammessi	Vedi Art. 9 delle Norme di PdR			



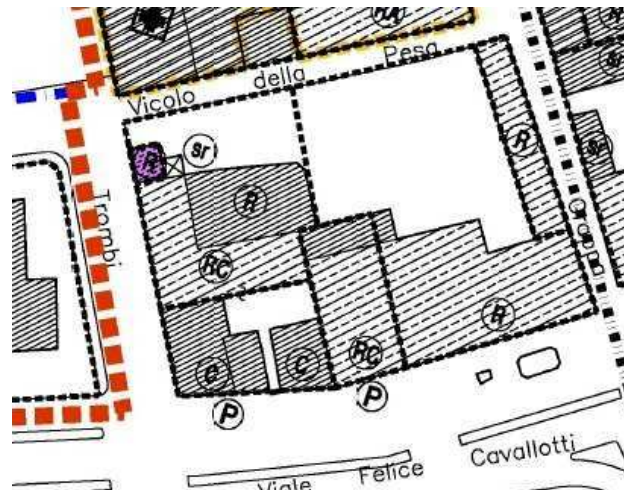
Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno - Scheda AeDES = crollato/demolito

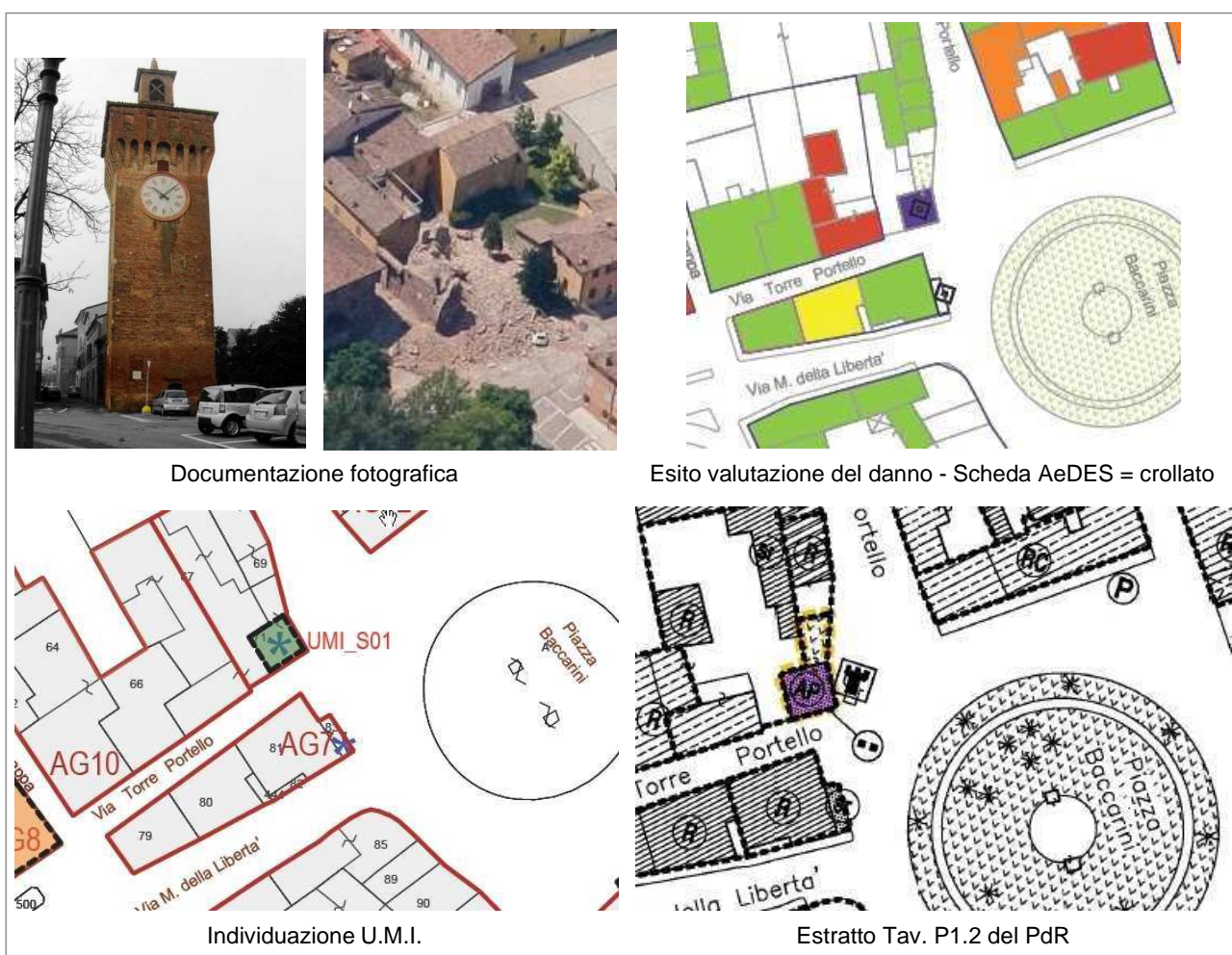


Individuazione U.M.I.



Estratto Tav. P1.2 del PdR

14.2 – CAPOLUOGO	AG 11	UMI S01	SCHEDA 11b	Fig. 94 – Mapp. 71
Individuazione	Edificio monumentale vincolato ex D.Lgs. 42/2004 detto “Torre dei Modenesi” ubicato in angolo di Via Torre Portello crollato a seguito del sisma, di rilevante interesse storico – testimoniale. Elemento identitario della comunità finalese e della città, di cui costituiva porta occidentale nella cinta muraria			
Caratteristiche e finalità dell’intervento	Ricostruzione sulla stessa area di sedime dell’edificio storico crollato secondo un progetto di ripristino tipologico e di restauro delle antiche mura, da concordare con le competenti Soprintendenze ai Monumenti e Archeologica. Quanto sopra allo scopo di restituire alla città il monumento ripristinato in un ambito urbano riqualificato anche per quanto concerne il contesto ambientale di Piazza Baccarini			
Usi ammessi	Usi pubblici e di interesse pubblico in conformità all’Art. 9 delle Norme di PdR			



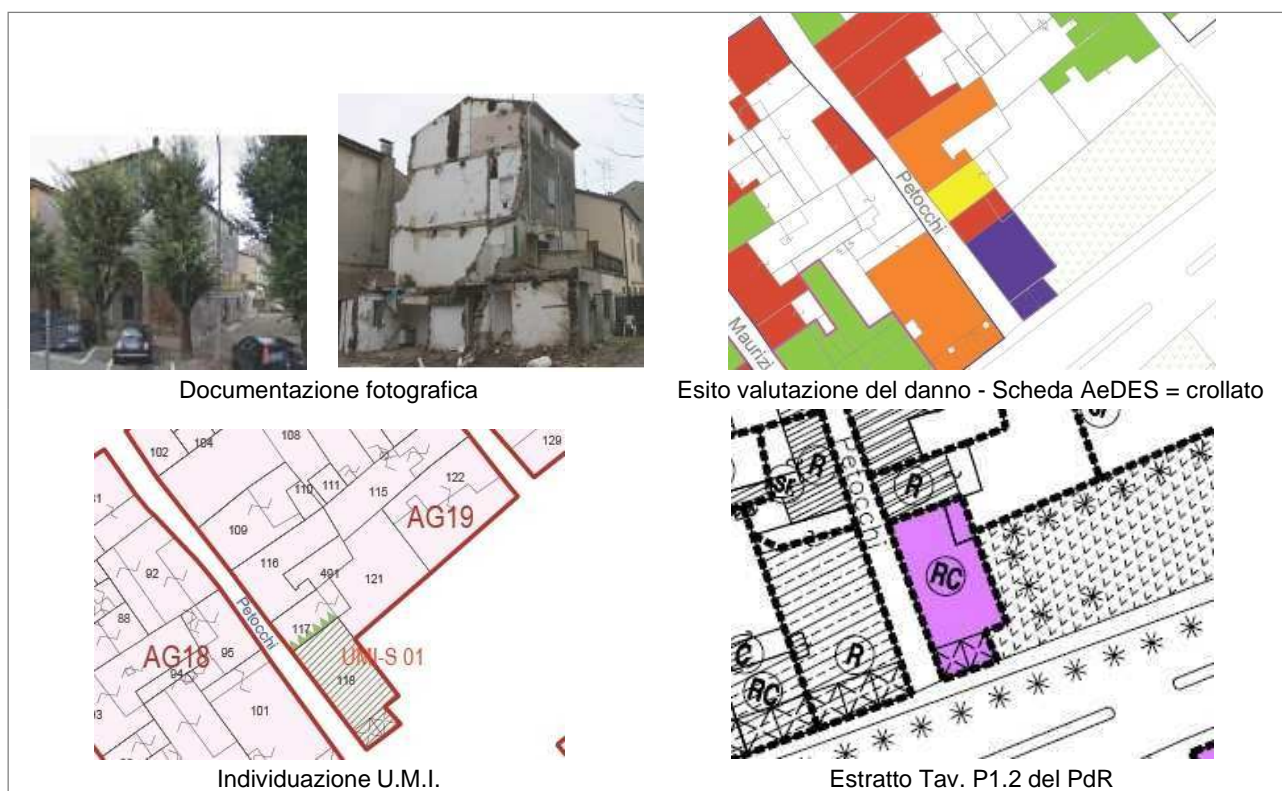
Documentazione fotografica

Esito valutazione del danno - Scheda AeDES = crollato

Individuazione U.M.I.

Estratto Tav. P.1.2 del PdR

14.3 – CAPOLUOGO	AG 19	UMI S01	SCHEDA 19d	Fg. 95 – Mapp. 118
Individuazione	Edificio storico ad uso residenziale a 4 piani parzialmente crollato e demolito ubicato in angolo via Petocchi Via Trento Trieste, originariamente dotato di porticato prospettante sul corso e di superfetazione consolidata con copertura a terrazzo prospettante sui giardini pubblici nei quali è collocato il monumento allo scariolante; sottoposto nella D.P. vigente a RA per l'edificio storico e a RE per la superfetazione consolidata			
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Si prevede la ricostruzione in sito secondo anche una diversa sagoma planovolumetrica e caratteri stilistico architettonici; materiali e tecnologie costruttive moderne per evitare il falso architettonico			
Elementi vincolanti	Ripristinare l'allineamento su via Trento Trieste e via Petocchi , il portico di uso pubblico di via Trento Trieste estendendolo eventualmente anche sul fronte che prospetta sui giardini pubblici adottando soluzioni che non interferiscano con gli spazi pubblici o di uso pubblico e con il sistema dei percorsi ciclopedonali e del viale alberato che va mantenuto e valorizzato			
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume lordo fuori terra: preesistente + 20% in accordo con le proprietà pubbliche e private confinanti • Superficie coperta massima uguale a quella preesistente • Superficie complessiva : quella preesistente +20% quale misura premiale specificando che i porticati di uso pubblico non costituiscono superficie utile • N°massimo piani fuori terra : quello preesistente 			
Usi ammessi	Vedi Art. 9 delle Norme di PdR			



14.3 – CAPOLUOGO	AG 19	UMI S01	SCHEDA 19d	Fg. 95 – Mapp. 118
<div data-bbox="248 271 783 640" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="406 651 638 685" data-label="Caption"> <p>Immagine pre-sisma</p> </div> <div data-bbox="240 719 791 1095" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="339 1120 703 1153" data-label="Caption"> <p>Schema planivolumetrico attuale</p> </div> <div data-bbox="884 719 1445 1099" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="893 1108 1441 1169" data-label="Caption"> <p>Schema planivolumetrico di massimo ingombro di progetto</p> </div>				

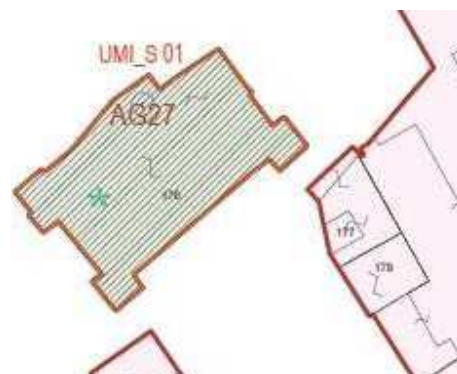
14.4 – CAPOLUOGO	AG 27	UMI S01	SCHEDA 27b	Fig. 95 – Mapp. 176
Individuazione	Castello delle Rocche – edificio soggetto a tutela ex D.lg. 42/2004 sottoposto a restauro scientifico (RS) sia nella D.P. vigente che nel PdR con caratteri tipologico architettonici di valore storico–monumentale sinteticamente descritti già nella scheda UMI strutturale. Il monumento è fulcro di interesse per l'intero centro storico ed in particolare per le piazze che lo circondano			
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Recupero del monumento in conformità ai progetti predisposti in accordo tra Amministrazione e Soprintendenze competenti (ai monumenti ed archeologia) allo scopo di restituirlo all'uso pubblico della collettività Finalese per funzioni di servizio sociale e culturale.			



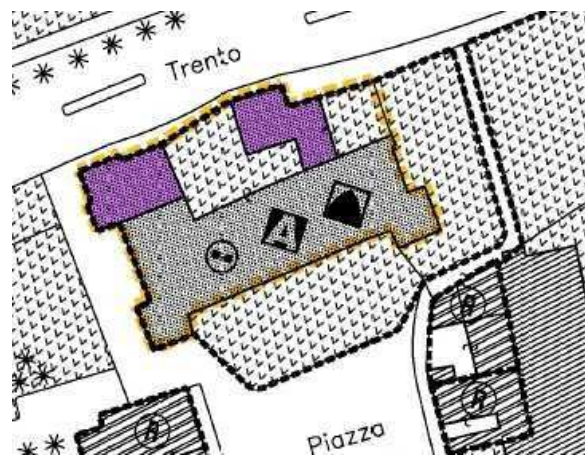
Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno - Scheda AeDES = non definito di fatto = parzialmente crollato



Individuazione U.M.I.

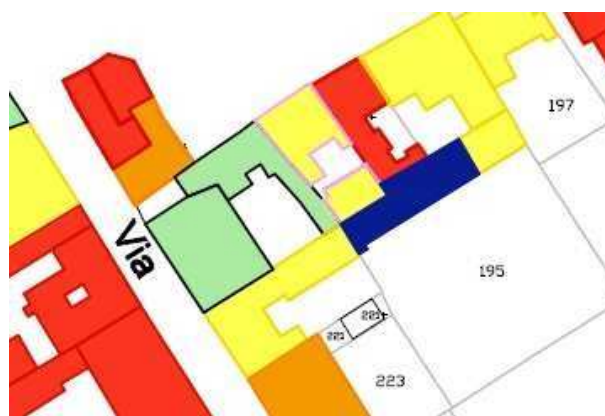


Estratto Tav. P1.2 del PdR

14.5 – CAPOLUOGO	AG 41	UMI S04	SCHEDA 41e	Fig. 94 – Mapp. 195
Individuazione	Porzione di edificio sul retro della biblioteca Comunale che prospetta su Piazza Garibaldi danneggiata dal sisma e demolita in quanto fabbricato privo di valore sottoposto a ristrutturazione edilizia nella vigente D.P. prospettante su spazio a verde pubblico alberato da valorizzare.			
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Demolizione e ricostruzione con possibilità di incremento della volumetria non superiore al 20% a fronte della realizzazione di accesso pedonale (galleria) che dalla Piazza Garibaldi porti alla fruizione dell'area verde retrostante l'immobile. L'intervento è subordinato alla verifica dei parcheggi pubblici e di pertinenza, ai sensi delle vigenti norme, conseguenti alle nuove destinazioni d'uso.			
Usi ammessi	Residenziale e terziario			



Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno - parte B e parte demolito



Individuazione U.M.I.

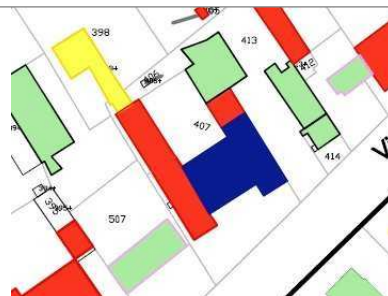


Estratto Tav. P1.2 del PdR

14.6- CAPOLUOGO	AG 49	UMI S01	SCHEDA 49b	Fg. 95 – Mapp. 407-409
Individuazione	Edificio storico detto Palazzo “dei Veneziani” un tempo sede dei magazzini per il commercio fluviale con Venezia ubicato lungo via Frassoni- costruito verso la metà del 600 ha ospitato nel tempo diverse attività anche quella di teatro nobiliare; recentemente adibito , prima del crollo e della intervenuta demolizione a residenza con attività artigianale al Piano Terra secondo la tavola 10.2A della D.P. vigente che lo sottopone all'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A".			
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Ricostruzione dell'edificio crollato e demolito secondo il criterio del ripristino tipologico per le parti di valore storico – architettonico con obbligo di eliminazione delle superfetazioni anche se consolidate. I volumi di queste ultime, previo accordo con l'Amministratore Comunale, potranno essere delocalizzati sulle aree allo scopo individuale nel PdR; in alternativa e previo parere favorevole dei competenti uffici comunali e della C.Q.A.P, fermo restando l'obbligo di demolire e non più ricostruire le superfetazioni precarie ancora presenti i volumi delle superfetazioni consolidate potranno essere costruiti sulle aree di sedime preesistenti interne rispetto al fronte che prospetta su via Frassoni con H max di 2 piani utili fuori terra a formare un impianto a corte aperta verso nord			
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume max costruibile: preesistente; • Superficie coperta max: preesistente; • Distanze minime dai confini di proprietà : preesistenti e rispetto del codice civile • N°piani fuori terra preesistenti • H max : preesistente • Superficie permeabile : non inferiore al 20% della SF • Misura premiale : possibilità di aumento della SC per un massimo del 20% della SC preesistente • Destinazioni d'uso ammesse : vedi Art. 9 delle norme di PdR salvo conferma delle destinazioni d'uso non residenziali preesistenti 			



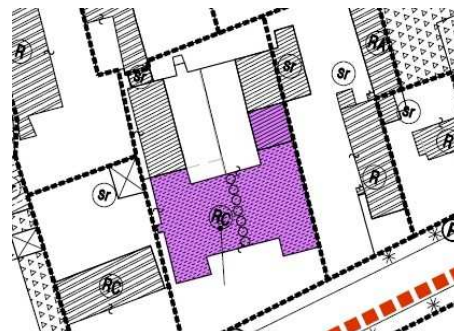
Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno – parte E e parte demolito



Individuazione U.M.I.

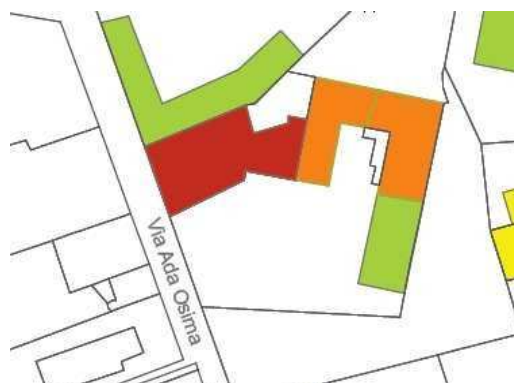


Estratto Tav. P.1.2 del PdR

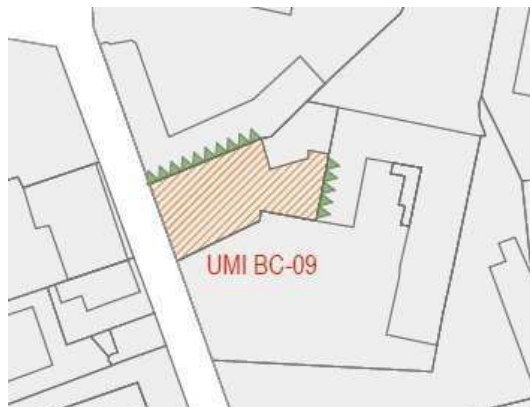
14.7 – CAPOLUOGO	UMI BC-09	SCHEDA 05b	Fig. 94 – Mapp. 230
Individuazione	Edificio in via Ada Osima di costruzione recente con tipologia a capannone gravemente danneggiato dal sisma (Esito E inagibile) già ricompreso in un comparto di ristrutturazione urbanistica della DP del vigente PRG (Tav 10.2A Disciplina particolareggiata di zona omogenea B1).		
Caratteristiche e finalità dell'intervento	<p>Possibile delocalizzazione dei volumi edificati esistenti da demolire nelle aree degli “ex magazzini comunali” allo scopo riclassificate a Zona D1 con il PdR, secondo quantità di superficie complessiva da concordare con l’Amministrazione Comunale in sede di permesso di costruire convenzionato. In tale sede sarà definita l’utilizzazione delle aree di proprietà privata interessata alla demolizione da permutare a favore dell’Amministrazione Comunale, avendo presente la necessità di aumentare la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico del contesto urbanizzato e di migliorare la continuità dei percorsi ciclopedonali sicuri.</p> <p>In caso in cui non vi siano le condizioni per la delocalizzazione è ammessa, ai sensi delle vigenti ordinanze commissariali, la ricostruzione dell’immobile produttivo danneggiato a parità di volumetria preesistente a condizione che il progetto per il nuovo edificio contenga la verifica di tutta l’area ed ambienti in cui viene svolta l’attività di falegnameria al fine di risolvere, con adeguati accorgimenti e previo parere degli enti competenti, le problematiche che nel passato hanno arrecato disturbo alla circostante zona residenziale.</p>		
Usi ammessi	<p>In caso di delocalizzazione: la volumetria preesistente potrà essere ricostruita dalla A.C. ad uso residenziale ai sensi dell’art. 9 delle presenti norme.</p> <p>In caso di recupero-ricostruzione: uso preesistente</p>		



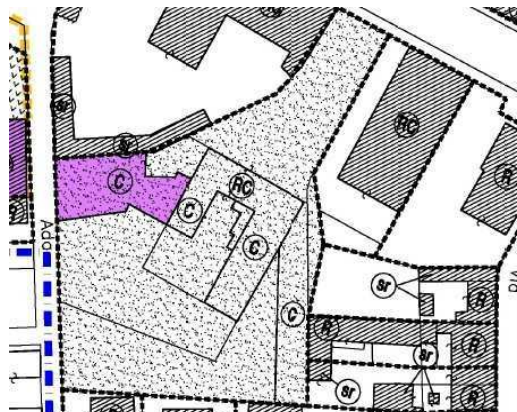
Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno – Scheda Aedes - inagibile



Individuazione U.M.I.

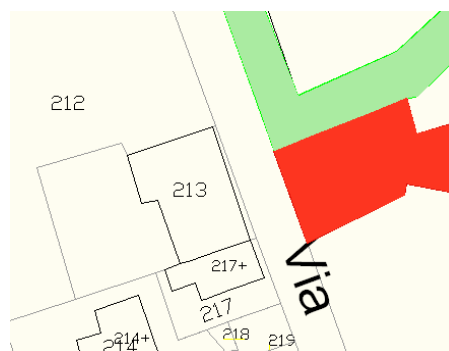


Estratto Tav. P1.2 del PdR

14.8 – CAPOLUOGO	UMI S01	SCHEDA 13b	Fig. 94 – Mapp. 213
Individuazione	Edificio in fregio a Via Ada Osima (detto “Casa dei morti”) per gran parte crollato addossato ad edificio esistente, entrambi inclusi nella D.P. vigente di zona B1 e sottoposti ad intervento RVP (Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale), che oggi non ha più ragion d’essere in relazione ai crolli intervenuti e al fatto che le due costruzioni hanno interazioni strutturali e che pertanto è declassato a Re.		
Elementi vincolanti	Allineamento stradale da mantenere nell’intervento di ristrutturazione edilizia assegnato nella D.P. di PdR.		
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume lordo : preesistente più max 20% • N°massimo piani fuori terra : 2 		



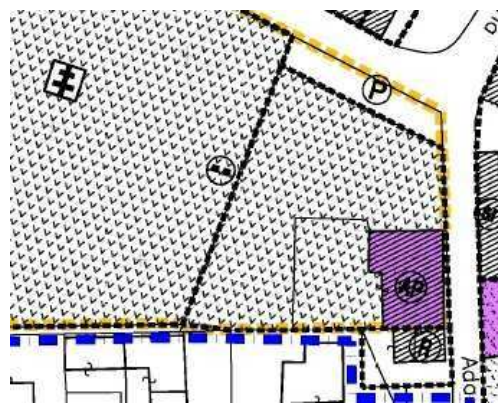
Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno – non effettuata AeDES



Individuazione U.M.I.



Estratto Tav. P1.2 del PdR

14.9 – CAPOLUOGO	EDIFICIO RESIDENZIALE-COMMERCIALE IN VIA AGNINI-GIARDINI-DE GASPERI (Intervento 2c dello Schema degli interventi del Capoluogo)
Individuazione	Edificio di recente costruzione ricadente in zona B1 – in contrasto con l'ambiente storico, gravemente danneggiato dal sisma (esito E) da demolire e ricostruire, sottoposto a ristrutturazione edilizia nella D.P. vigente.
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente allo scopo di conseguire un migliore assetto planivolumetrico ed un più razionale sistema di accessibilità e parcheggio pubblico..
Elementi vincolanti	<ul style="list-style-type: none"> - I volumi preesistenti potranno essere ricostruiti senza tuttavia aumento di superficie coperta e di altezza rispetto allo stato di fatto con divieto di realizzare volumi aggettanti. - Adozione delle misure idonee ad evitare qualsiasi rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.
Parametri edilizi	Quelli del progetto d'intervento di cui alla P.E. MUDE n. 205/2014 e successive modifiche, nel rispetto dei limiti soprariportati.
Usi ammessi	Preesistenti



Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno = E - inagibile

Estratto Tav. P1.2 del PdR



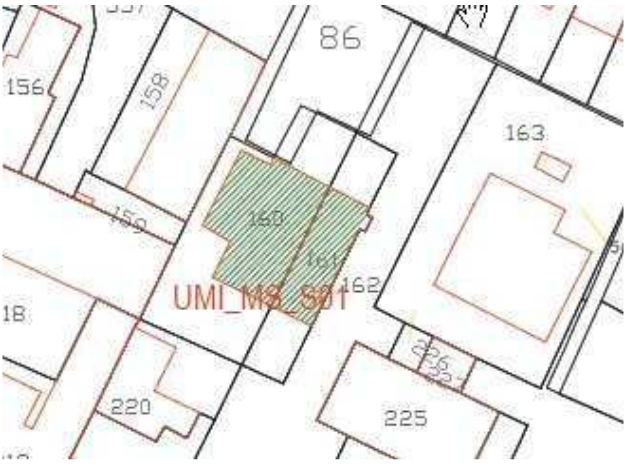

14.9 – CAPOLUOGO	EDIFICIO RESIDENZIALE-COMMERCIALE IN VIA AGNINI-GIARDINI-DE GASPERI (Intervento 2c dello Schema degli interventi del Capoluogo)
 <p data-bbox="475 976 596 999">Stato attuale</p>	 <p data-bbox="1139 976 1225 999">Progetto</p>
 <p data-bbox="475 1402 596 1424">Stato attuale</p>	 <p data-bbox="1139 1402 1225 1424">Progetto</p>
 <p data-bbox="475 1850 596 1872">Stato attuale</p>	 <p data-bbox="1139 1850 1225 1872">Progetto</p>

14.10 – CAPOLUOGO	Scheda eliminata in sede di controdeduzioni alle osservazioni
--------------------------	--

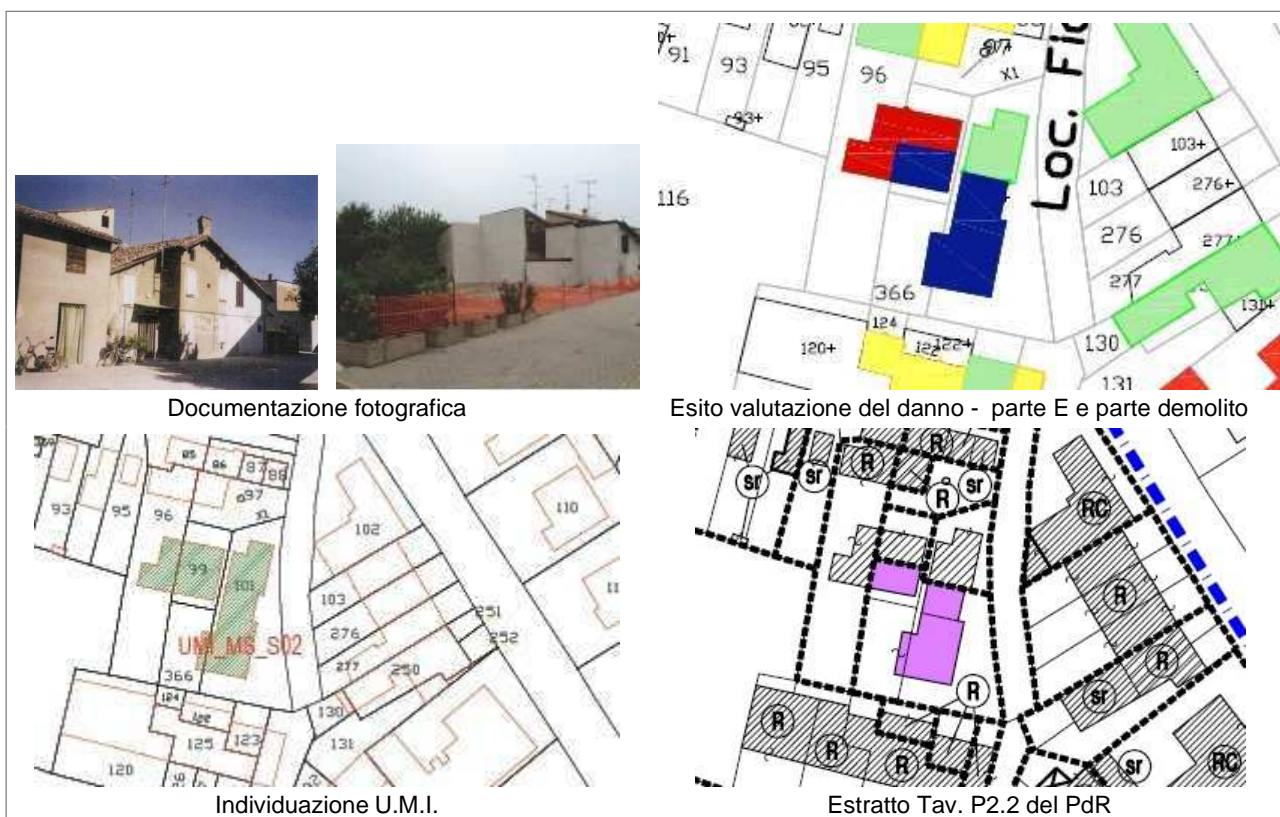
14.11– MASSA FINALESE	UMI / MS S01	SCHEDA S01 a-b	Fg. 55 – Mapp. 160 e 161
Individuazione	Edificio ex rurale facente parte di una corte agricola inglobata nel tessuto urbano di Massa Finalese sottoposto nella D.P del PRG vigente all'intervento di restauro di tipo B, mentre la parte abitativa del medesimo complesso edilizio era sottoposta all'intervento RVP. La parte già destinata a stalla e fienile è crollata mentre il fabbricato che prospetta sulla viabilità di accesso è gravemente danneggiato (esito E). Ad est dell'insediamento in questione esternamente alla zona B1 è localizzato il PR. 12, piano di recupero non ancora attuato che insiste su fabbricati ex rurali tra cui il vecchio caseificio posto nel verde pubblico di cessione del comparto anch'esso crollato in gran parte.		
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Riorganizzazione planovolumetrica degli edifici esistenti a parità di volume lordo (preesistente = progetto) con demolizione e ricostruzione degli edifici danneggiati. L'assetto planivolumetrico del comparto, coincidente con l'unità minima d'intervento riportata sulla tavola P2 della D.P. in scala 1:1000 dovrà tener conto del contesto edificato costituito da edifici a non più di 3 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale con tipologie di piccoli condomini in linea con bassi servizi, case a schiera, case singole con giardino di pertinenza esclusiva.		
Elementi vincolanti	<ul style="list-style-type: none"> - la tipologia insediativa dovrà essere articolata in almeno due corpi di fabbrica a non più di tre piani utili fuori terra eventualmente con corpo garage interrato. - L'accessibilità carrabile dovrà avvenire dalla viabilità pubblica esistente con obbligo di reperire i parcheggi pubblici almeno nella misura di un posto auto per alloggio e di 40 mq/100 mq di SC nel caso di usi commerciali –direzionali che non potranno tuttavia superare il 20% della SU costruibile. - Vanno garantiti spazi permeabili sistemati a verde almeno nella misura del 20%. 		
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume lordo \leq preesistente • Superficie coperta max = 40% • H max = ml. 9.50 • Distanza minima dai confini di proprietà di zona = ml 5 • VL \geq 0.5 		
Usi previsti	Residenziale con possibilità di usi commerciali – direzionali e per l'artigianato compatibile con la residenza nella misura massima del 20%.		

Alternativa alla demolizione e ricostruzione con parametri planovolumetrici

- Ricostruzione degli edifici crollati e da demolire sulle aree di sedime preesistenti con obbligo di reperire i parcheggi pubblici e pertinenziali in rapporto all'aumento di carico urbanistico come da norme di PRG.
- Volume lordo massimo = preesistente.
- Superficie coperta massima = preesistente con possibilità di modifica dell'area di sedime dell'edificio crollato per rispettare la distanza minima di 5 mt dai confini di proprietà ed il criterio di visuale libera.

14.11- MASSA FINALESE	UMI / MS S01	SCHEDA S01 a-b	Fig. 55 – Mapp. 160 e 161
 <p data-bbox="363 696 667 725">Documentazione fotografica</p>		 <p data-bbox="874 696 1449 725">Esito valutazione del danno - Scheda AeDES = E - inagibile</p>	
 <p data-bbox="405 1205 635 1234">Individuazione U.M.I.</p>		 <p data-bbox="1023 1205 1310 1234">Estratto Tav. P2.2 del PdR</p>	

14.12- MASSA FINALESE	UMI / MS S02	SCHEDA S02 a-b	Fig. 56 – Mapp. 99 parte-101parte -366
Individuazione	Edifici di probabile matrice rurale a suo tempo recuperati quasi totalmente a residenza e servizi residenziali con massimo 3 piani fuori terra, gravemente danneggiati dal sisma collocati in fregio strada e con aree di pertinenza esclusiva, in parte crollati e demoliti per ordinanza sindacale, sottoposti nella D.P. vigente in parte a RVP e in parte a RE		
Caratteristiche e finalità dell'intervento	<ul style="list-style-type: none"> - Recupero e messa in sicurezza sismica degli edifici esistenti alla data di approvazione del PdR. - Ricostruzione edifici demoliti a parità di volume lordo in conformità al progetto di cui alla valutazione preventiva n° 3189 del 10/02/2014 favorevole alla ricostruzione fedele quanto a sagoma, volume ed area di sedime degli edifici preesistenti. 		
Elementi vincolanti	La ricostruzione dovrà avvenire con non più di 3 piani fuori terra		
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> - Unità minima di intervento e di progettazione : da individuare in sede di elaborazione progettuale in conformità agli elaborati cartografici - Volume lordo massimo preesistente - Distanze minime dai confini di proprietà : preesistenti - VI : preesistente o superiore in conformità ai progetti approvati - È ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto della legislazione vigente in materia di contrasto al rischio sismico 		
Unità minima di intervento	Da precisare in sede di redazione dei progetti di recupero e di ricostruzione in relazione alle proprietà ed ai vincoli di interferenza strutturale nel rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza sismica delle costruzioni		



14.12- MASSA FINALESE	UMI / MS S02	SCHEMA S02 a-b	Fig. 56 – Mapp. 99 parte-101 parte -366
 <p data-bbox="443 770 641 797">Planimetria generale</p>		 <p data-bbox="1043 770 1332 797">Progetto – Pianta Piano Terra</p>	
 <p data-bbox="395 1301 687 1328">Progetto – Pianta Piano Primo</p>		 <p data-bbox="970 1301 1406 1328">Progetto – Pianta Piano Secondo / Copertura</p>	
 <p data-bbox="320 1615 448 1637">Prospetto SUD</p>		 <p data-bbox="949 1615 1093 1637">Prospetto NORD</p>	
 <p data-bbox="225 1877 320 1899">Prospetto EST</p>		 <p data-bbox="901 1877 997 1899">Prospetto OVEST</p>	

14.13- MASSA FINALESE	UMI / MS S03	SCHEDA S03 a-b-c	Fig. 31 – Mapp. 135
Individuazione	Edificio ex rurale (stalla – fienile) crollato lungo la strada Provinciale per Mirandola, classificato nella D.P. del vigente PRG di valore tipologico - architettonico – ambientale e sottoposto all'intervento RVP (vedi scheda operativa della conservazione n° 1611) per le già p recarie condizioni strutturali. L'area di pertinenza è nel PRG vigente classificata a zona B3, residenziale a bassa densità fondiaria (art. 13.4) ove è consentito il recupero degli edifici esistenti per usi residenziali a parità di volume per quelli di valore tipologico – architettonico – ambientale con possibilità di costruire autorimesse quando sia dimostrata l'impossibilità di ricavarle attraverso il recupero.		
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Ricostruzione edificio crollato con il volume lordo preesistente ma con la possibilità di una diversa configurazione planovolumetrica con l'obbligo di coinvolgere nella riprogettazione tutte le aree classificate B3 appartenenti alla stessa proprietà alla data del 20/05/2012.		
Elementi vincolanti	<ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici di progetto non dovranno avere più di 2 piani utili fuori terra e dovranno essere collocati in arretramento rispetto alla sede della Provinciale per Mirandola di almeno 20 mt in modo da non interferire sulle visuali libere degli edifici confinanti ad ovest. - Va salvaguardato lo spazio aperto sul fronte strada sud che dovrà essere sistemato a verde e a parcheggio pubblico almeno nella misura di 1 posto auto per alloggio di progetto. 		
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume lordo massimo = preesistente. • SU Max in modo da non superare un UT di 0.20 mq/mq • H max = ml 7.50 • VL ≥ 0.5 • Distanza minima dai confini = ml 5 • Distanza minima dalla strada pubblica = ml 20 • Possibilità di costruire autorimesse interrato o seminterrate • Spazi permeabili: almeno il 30% del lotto. 		
Usi previsti	Residenziale e servizi alla residenza.		



Documentazione fotografica

Esito valutazione del danno - Scheda AeDES = E - inagibile

Individuazione U.M.I.

Estratto Tav. P7.2 del PdR

14.14- MASSA FINALESE	MS 01	Fig. 55 – Mapp. 3-4-5
Individuazione	Edificio residenziale, demolito a seguito di ordinanza sindacale, di valore ambientale sottoposto nella D.P. del PRG vigente a RVP, parte di unità minima d'intervento che comprende anche tre piccoli fabbricati già adibiti e servizi residenziali due dei quali demoliti. L'edificio demolito era costruito in aderenza ad altra unità abitativa danneggiata con esito B (temporaneamente inagibile)	
Caratteristiche e finalità dell'intervento	Demolizione e ricostruzione dei fabbricati danneggiati su aree di sedime dell'edificio principale demolito la cui superficie coperta può essere completata verso via Bergamini sommando a quella del fabbricato abitativo quella dei servizi demoliti in modo da essere volume lordo massimo di progetto = volume lordo preesistente	
Elementi vincolanti	- la ricostruzione dovrà avvenire rispettando l'allegata rappresentazione planivolumetrica che conserva l'allineamento con l'edificio costruito in aderenza e si sviluppa per non più di due piani fuori terra. Andranno previsti parcheggi pubblici nella misura minima di un posto auto per alloggio, ricavando nella stessa quantità minima anche i parcheggi di pertinenza con accessibilità da via Bergamini	
Parametri edilizi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume lordo massimo = preesistente dell'edificio residenziale cui possono essere sommati i volumi lordi dei servizi residenziali demoliti • Superficie complessiva : quella preesistente • Distanza minima dai confini : quella preesistente • Spazi permeabili non meno del 20% della SF 	



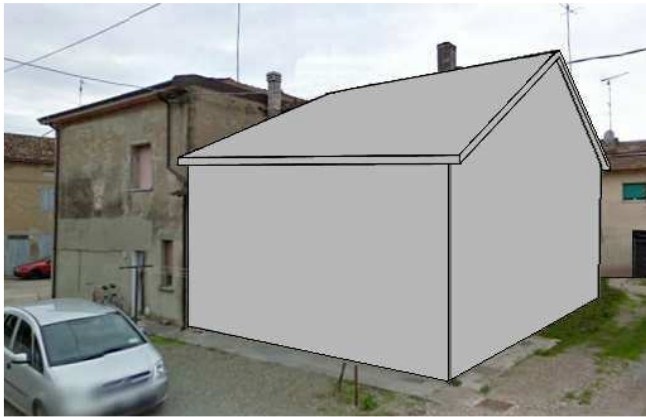
Documentazione fotografica



Esito valutazione del danno – E poi demoliti



Estratto Tav. P2.2 del PdR

14.14- MASSA FINALESE	MS 01	Fg. 55 – Mapp. 3-4-5
		
Schema planivolumetrico di massimo ingombro di progetto		

ART. 15 - DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI DELOCALIZZAZIONE DAL TERRITORIO RURALE AD AREA URBANA

1. Ai fini della possibilità di delocalizzare dal territorio rurale edifici abitativi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola che possono usufruire del contributo per la ricostruzione, in applicazione dell'art. 9 comma 5 lettera b) della L.R. 16/2012, si definiscono le seguenti condizioni e modalità.
2. La delocalizzazione di volumi edificati o di capacità edificatoria potrà avvenire previo accordo con le proprietà interessate :
 - a) nelle zone residenziali B2; in tal caso, qualora l'area prescelta richieda il completamento delle opere di urbanizzazione, l'intervento è soggetto a permesso di costruire accompagnato da convenzione per il completamento delle opere. Per tali zone, anche in caso di delocalizzazioni, si conferma l'edificabilità massima prescritta dal vigente PRG.
 - b) in una delle zone C individuate dal PRG, nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi (PP) già approvati e non ancora compiutamente attuati alla data di adozione delle presenti norme, ovvero di quelli che verranno approvati anche in seguito per addensamento edilizio dei comparti interessati.
3. Quale misura premiale per incentivare trasferimenti di volumi nei termini suddetti, nei comparti di zone C ove si rilocalizzano tali volumi è consentito un incremento aggiuntivo di capacità edificatoria pari alla metà della SC delocalizzata, ossia, ad ogni mq. di SC delocalizzata dalla zona agricola potrà corrispondere un incremento complessivo di 1,5 mq di SC nella zona C ricevente. Tuttavia, in ciascun comparto oggetto di PP, l'incremento complessivo dell'edificabilità (delocalizzata più premiale) non potrà superare il 20% rispetto alla SC massima ammissibile in quel comparto dal PRG. Resta ferma l'altezza massima degli edifici e gli altri parametri urbanistici previsti dal PRG in ciascuna zona C.

In relazione alla disponibilità nel comune di Finale Emilia e nei suoi centri urbani di una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi adeguata rispetto alle dotazioni minime di legge con riferimento all'intera popolazione, e in considerazione che la delocalizzazione non comporta un incremento netto di carico urbanistico sul territorio, ma solo una traslazione, per l'incremento di SC nei limiti suddetti nei comparti C non è richiesto un correlato ricalcolo ed incremento delle aree che nel PP vigente si prevedeva di cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi.
4. La richiesta di permesso di costruire con delocalizzazione deve essere presentata congiuntamente dal soggetto interessato avente titolo alla ricostruzione, e dal titolare della convenzione del PP entro il quale si intende trasferire la capacità edificatoria.

Oltre che dagli elaborati necessari al permesso di costruire, la richiesta è accompagnata da elaborati del piano particolareggiato che evidenzino in termini planivolumetrici l'inserimento dei nuovi volumi delocalizzati e di quelli premiali rispetto all'impianto del PP da approvarsi nei modi di legge.