



COMUNE DI

# Sant' Agostino

PROVINCIA DI FERRARA

## PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

Legge Regionale n. 16/2012

### Norme di attuazione

Tavola: **PdRIC\_NOR**

Adozione: delibera C.C. n.     del

Approvazione: delibera C.C. n.     del

Sindaco:  
Fabrizio Toselli

Assessore Urbanistica - Pianificazione Territoriale -  
Edilizia: Filippo Marvelli

gruppo di lavoro



Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)  
Arch. Stefano Silvagni  
Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)  
Arch. Chiara Biagi  
Ing. Alessandro Sanna

Comune di Sant' Agostino

Arch. Elena Melloni  
Ing. Ivan Pirani



## INDICE

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI .....	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.....	2
Art. 1.4 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....	2
Art. 1.5 – Permesso di costruire in deroga .....	3
Art. 1.6 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate .....	3
Art. 1.7 – Definizioni .....	3
Art. 1.8 – Specificazioni riguardo alla definizione e limiti dei diversi tipi di intervento edilizio.....	4
Art. 1.9 – Ricostruzione di costruzioni preesistenti e previsioni di PRG.....	7
Art. 1.10 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: definizione e finalità.....	8
Art. 1.11 - Riduzione del rischio sismico: elaborati di riferimento.....	8
Art. 1.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali.....	9
Art. 1.13 - Riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza .....	9
CAPO 2 – CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E RELATIVE PERTINENZE.....	11
Art. 2.1 – Campo di applicazione.....	11
Art. 2.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento .....	11
Art.2.3 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni .....	16
CAPO 3 – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DELLA L.R. 16/2012.....	23
Art. 3.1 – Unità di intervento .....	23
Art. 3.2 – Disposizioni specifiche per gli interventi di ricostruzione di edifici ricadenti nel centro storico .....	23
Art. 3.2 – Disposizioni specifiche per gli interventi di ricostruzione di edifici ricadenti in aree urbane non comprese nel centro storico .....	24
Art. 3.3 - Disposizioni per gli interventi di ricostruzione nel territorio rurale .....	24
Art. 3.4 - Disposizioni per gli interventi di delocalizzazione dal territorio rurale ad area urbana.....	26

## ABBREVIAZIONI

### Tipi di intervento

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RRC	= Risanamento conservativo
RT	= Ripristino tipologico
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione
NC	= Nuova costruzione



## CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

### Art. 1.1 – Oggetto e finalità del Piano della ricostruzione

1. Il Piano della Ricostruzione del Comune di Sant'Agostino (di seguito PdRIC) è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge.
2. Il PdRIC di Sant'Agostino è elaborato ed approvato in due stralci; in particolare il presente primo stralcio ha per oggetto di competenza:
  - la revisione dei vincoli di tutela e conservazione sugli edifici di pregio storico-architettonico e su quelli di interesse storico-testimoniale ricadenti in tutto il territorio comunale e la riformulazione delle relative modalità di tutela;
  - l'integrazione, per taluni aspetti, della disciplina vigente riguardo agli interventi su edifici ricadenti nel territorio rurale;
  - l'integrazione, per taluni aspetti, della disciplina vigente riguardo in generale agli interventi di ricostruzione di edifici che, a causa del sisma, siano crollati, o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, ovvero 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 il livello di danno operativo E3, così da non poter essere adeguatamente riparati.
  - la disciplina delle possibilità di delocalizzazione di edifici ai sensi dell'art. 4 comma 6bis della L.R. 16/2012.

### Art. 1.2 – Elaborati costitutivi

1. Il PdRIC è composto da:
  - a) **Relazione illustrativa**, comprensiva di descrizione del Quadro conoscitivo e del Rapporto di Valsat
  - b) il presente fascicolo: **Norme di attuazione**;
  - c) i seguenti elaborati cartografici di **Quadro conoscitivo**:
    - tav. PdRIC.QC.1: "Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale e mappa del danno sulla base delle schede AEDES", n. 6 tavole in scala 1:5.000;
    - tav. PdRIC\_QC.2: "Ricognizione fotografica dello stato di fatto del centro storico", in scala 1:2000;
    - la Relazione illustrativa degli studi di micro-zonazione sismica e relativi allegati;
    - le Carte dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE, inquadramento generale in scala 1:15.000, inquadramento di dettaglio in scala 1:2000 per il Capoluogo, e le frazioni di San Carlo e Dosso).
  - d) i seguenti **elaborati cartografici di Piano** :
    - Elaborato PdRIC\_1: "Individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale esterni al centro storico e relativa categoria di tutela " – n. 6 tavole in scala 1:5.000;
    - Elaborato PdRIC\_2: "Schedatura degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale esterni al centro storico";

- Elaborato PdRIC\_3: "Centro storico: categorie di tutela degli edifici": in scala 1:2000;
- Elaborato PdRIC\_4: "Carta dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione" in scala 1:10.000.

### **Art. 1.3 - Validità ed efficacia; abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. Dalla data di entrata in vigore, il presente PdRIC assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili rientranti nel proprio campo di competenza di cui 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 PdRIC costituisce variante ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Sant'Agostino. In particolare, il PdRIC, limitatamente al proprio campo di competenza di cui all'art. 1.1 comma 2, sostituisce e disapplica:
  - a) gli art. 7, 8 e 19 delle Norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (d'ora in poi PRG);
  - b) nelle planimetrie del PRG vigente, l'individuazione degli "edifici ed ambiti di pertinenza di valore storico-architettonico-ambientale e altri edifici tutelati esterni al perimetro del centro storico" e relativa attribuzione della categoria di intervento;
  - c) la Tavola 4.4 del PRG "Centro Storico: categorie di intervento" in scala 1:1000;
  - d) nella Tavola PSC 01 del Piano Strutturale Comunale Associato adottato (d'ora in poi PSC), l'individuazione dei "Beni di valore storico tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004",
  - e) nella Tavola PSC 2 del PSC adottato, l'individuazione (limitatamente al territorio di Sant'Agostino):
    - delle "Corti agricole di valore storico-architettonico",
    - degli "Edifici di valore storico-testimoniale".
  - f) nella Tavola C1.2 -5 del PSC adottato, l'individuazione:
    - degli "Ambiti urbani di valore storico, ville, e corti coloniche di pregio ed edifici tutelati entro il territorio urbanizzato",
    - degli "Edifici di valore storico e testimoniale",
    - degli "Edifici di interesse ambientale".
  - g) l'art. 4.4 delle Norme del PSC adottato "Immobili di valore storico-architettonico sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi del D.lgs 42/2004".
3. Il PdRIC inoltre assorbe e sostituisce l'art. 64 bis del Regolamento Edilizio comunale, "Disposizioni per gli interventi nel territorio rurale" introdotto con delibera del Consiglio Comunale n. 41 in data 24/07/2013 avente ad oggetto: "Modifica del regolamento edilizio comunale con l'inserimento di un articolo relativo alle linee guida per la ricostruzione in zona agricola ai sensi dell'art. 9 comma 8 della L.R. 16/2012".
4. Continuano ad applicarsi, in quanto applicabili e non in contrasto, le restanti disposizioni degli strumenti urbanistici e regolamentari già vigenti nel Comune.

### **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 reg. 20/2000.

2. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del PdRIC, sono considerate non in contrasto con le 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 PdRIC non si applica inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
4. Si considerano non in contrasto con il PdRIC 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 PdRIC.

### **Art. 1.5 – Permesso di costruire in deroga**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga al presente PdRIC, 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 PdRIC 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. 1.7 – Definizioni**

1. Il PdRIC si conforma alle definizioni tecniche uniformi di cui alla DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10. Il PdRIC assume, quale unità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nelle norme di attuazione, la Superficie utile (Su), la Superficie accessoria (Sa) e la Superficie complessiva (Sc) come definite in tale atto. Ai fini dei rapporti con gli indici di edificabilità del previgente PRG, si assume che la Su corrisponda alla Su come definita nel PRG.
2. Il PdRIC si conforma alle definizioni dei **tipi di intervento edilizio** di cui alla L.R. 15/2013. Al fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, nell'articolo che segue, nel rispetto delle definizioni di cui alla L.R. 15/2013, vengono fornite precisazioni sulla definizione e sull'estensione di ciascun tipo di intervento e viene specificato quali parametri e caratteristiche dell'immobile possono o non possono modificarsi in relazione al tipo di intervento.
3. Per gli immobili a cui è riconosciuto un interesse storico-architettonico o un pregio storico-testimoniale il PdRIC definisce i tipi di intervento ammissibili e detta inoltre le finalità, le metodologie e i limiti a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle **categorie di tutela**, di cui al Capo II.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi che costituiscono attività edilizia libera ai sensi del primo comma dell'art.7 della L.R. 15/2013 devono comunque rispettare le disposizioni di tutela riguardanti gli immobili a cui è riconosciuto un interesse storico, culturale o testimoniale.

## Art. 1.8 – Specificazioni riguardo alla definizione e limiti dei diversi tipi di intervento edilizio

1. **Manutenzione ordinaria (MO).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MO non può modificare alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio, né le destinazioni d'uso.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, questa deve essere estesa quanto meno a un'intera facciata.

2. **Manutenzione straordinaria (MS).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MS non dà luogo a:

- modifica dei piani e del numero, dimensione e forma delle aperture nei prospetti;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma planivolumetrica., Sq, H, se non nella misura che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, entro i valori massimi di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 15/2013.

Entro il rispetto dei limiti di cui sopra, l'intervento può dare luogo ad accorpamento o suddivisione delle singole unità immobiliari o variazione della loro forma e dimensione.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

3. **Restauro scientifico (RS).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente per gli immobili tutelati secondo la categoria di tutela **1** di cui al succ. l'art. 2.2 comma 2.

*Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio* L'intervento RS può comprendere la modifica del numero di U.I. e la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio; può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso.

Può dare luogo a modifiche della sagoma planivolumetrica nei soli casi di demolizione di superfetazioni, o di ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite di cui si abbia adeguata documentazione.

Può comportare la costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RS deve sempre essere esteso a riguardare l'intera unità edilizia comprensiva delle sue pertinenze.

4. **Restauro e risanamento conservativo (RRC).** Con riferimento al "*rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo*", di cui alla definizione di legge, si precisa che sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura<sup>1</sup>; sono caratteristiche

---

<sup>1</sup> Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati, salvo diverse disposizioni specifiche.



tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro<sup>2</sup>, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale<sup>3</sup>.

*Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'interventi di RRC può comportare:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione;
- realizzazione o modifica di aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale all'interno della sagoma in aggiunta a quelli principali preesistenti, e modifica di quelli secondari preesistenti;
- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- realizzazione di ascensori esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici e purché non vi siano idonee alternative di realizzazione all'interno della sagoma.

L'intervento RRC può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso.

L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma planivolumetrica, Sq, H, NP, se non per quanto già previsto per l'intervento MS; non può dare luogo alla trasformazione di logge o porticati in spazi chiusi. L'intervento RRC può dare luogo a incremento della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
- c) creazione o modifica di soppalchi;
- d) trasformazione di vani chiusi da Sa in Su, o viceversa.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di rilievo e di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

5. **Ripristino tipologico (RT).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente per gli edifici tutelati secondo la categoria di tutela **2.3** di cui al succ. art. 2.2 comma 6.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RT deve riguardare l'intero edificio.

6. **Ristrutturazione edilizia (RE).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento di RE può:

- modificare i seguenti parametri: Su, Sa, Sc, NP, e modificare il numero dei piani e il numero delle U.I.,

---

<sup>2</sup> Per involucro di un edificio si intende la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma planivolumetrica, ma, a differenza di questa, non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).

<sup>3</sup> Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari o aggiuntivi (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

- ridurre il Volume totale lordo (Vt),
- riprogettare e modificare i prospetti,
- modificare o spostare le strutture portanti verticali e orizzontali,
- prevedere il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98;
- prevedere la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento del Vt, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
- realizzare collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici;
- essere contestuale a cambi di destinazioni d'uso.

In mancanza di differenti specificazioni nelle norme successive riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio, qualora l'intervento comporti la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente, la ricostruzione può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza catastale dell'edificio demolito.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

*Disposizioni riguardo al rispetto delle distanze minime negli interventi di RE:*

negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora venga modificata la distanza dal confine di proprietà, o dalla sede stradale, o la distanza da edifici prospicienti, o qualora la sagoma del fronte prospiciente il confine, o la sede stradale, o altri edifici venga modificata aumentandone la larghezza o l'altezza, devono essere rispettate le norme sulle distanze dal confine, dalla strada e da altri edifici prescritte per un nuovo edificio.

negli altri casi può essere mantenuta la medesima distanza preesistente dal confine, anche se inferiore a quanto prescritto per un nuovo edificio, e tale distanza può anche essere ridotta nella misura massima di cui all'art. 11 comma 2 lettera b) della L.R. 15/2013 per le finalità di miglioramento energetico ivi previste.

7. **Demolizione (D).** *Estensione dell'intervento:* l'intervento D può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni. Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.
8. **Recupero e risanamento di aree libere (RAL).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente agli immobili del centro storico tutelati secondo la categoria di tutela **2.5** di cui al succ. art. 2.2 comma 8.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RAL deve riguardare l'intera unità minima di intervento individuata dal Piano.

9. **Nuova costruzione (NC)** I parametri dell'intervento sono definiti per i diversi ambiti del territorio nelle norme degli strumenti urbanistici generali.

All'interno degli interventi di nuova costruzione come definiti nell'Allegato della L.R.15/2013 si distinguono in specifico con il termine "ampliamento" quelli che, operando su costruzioni preesistenti (senza integralmente demolirle), ne ampliano la loro sagoma, o il loro involucro, o il loro sedime, o comunque ne incrementano il volume Vt, salvo i casi

che, sulla base delle presenti norme, siano considerati ricompresi nelle fattispecie dei precedenti tipi di intervento RE o RS o RT.

10. **Ristrutturazione urbanistica** L'intervento è costituito da un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi. Ove ammesso dal PdRIC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi (di demolizione, ristrutturazione, nuova costruzione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

11. I tipi di intervento **MS, RS, RRC, RT, RE** (qualora non comportante la completa demolizione ricostruzione) e **RAL** corrispondono anche agli interventi di **"riparazione e ripristino con miglioramento sismico"** di cui alla L.R.16/2012.

### **Art. 1.9 – Ricostruzione di 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 che, a causa del sisma, siano interamente crollati, o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, ovvero 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 il livello di danno operativo E3, così da non poter essere adeguatamente riparati, possono essere ricostruiti fino a un Volume totale lordo (Vt) non superiore a quello preesistente, nel rispetto delle norme del presente PdRIC, 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.

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.

## **Art. 1.10 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: 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.
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, anche in forma coordinata con il Piano di Protezione Civile, 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. 1.11 - Riduzione del rischio sismico: elaborati di riferimento**

1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi di microzonazione sismica, come di seguito identificati:
  - la Relazione illustrativa e relativi allegati di microzonazione sismica;
  - le Carte dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE, inquadramento generale in scala 1:15.000, inquadramento di dettaglio in scala 1:2000 per il Capoluogo, e le frazioni di San Carlo e Dosso).
2. La cartografia di piano è costituita dalla "Carta dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione" in scala 1:10.000 che costituisce riferimento per l'applicazione delle presenti norme. Nella Carta sono evidenziate::
  - le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA (FAPGA) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s e tra 0,5-1,0s (FH0.1-0.5s e FH0.5-1.0s);
  - 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:  $0.0 < IL \leq 2.0$  (basso);  $2.0 < IL \leq 5.0$  (moderato);  $5.0 < IL \leq 15.0$  (elevato).
3. Costituisce inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, le Tavole delle "Analisi della condizione limite per l'emergenza" di cui al precedente comma 1, 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. 1.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali**

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 per la stima dei cedimenti.

Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:

- a) profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati disponibili;
- b) accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con analisi di RSL e quella derivante da studi di MS disponibili;
- c) magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).

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 o uguale a 2.

Se l'indice di liquefazione IL risulterà 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 o uguale 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. Nella Carta dei Fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione sono 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 e/o titoli abilitativi diretti, 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 naturale del terreno  $F_0$  compresa tra 0,5 e 0,9 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione  $T$  compreso tra 1,1 e 2 s.

## **Art. 1.13 - 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 e attuativi (PUA, titoli abilitativi diretti, 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 <sup>4</sup> 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.

---

<sup>4</sup> 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). Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, giugno 2012. Commissione tecnica per la micro zonazione sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907).

## CAPO 2 – CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E RELATIVE PERTINENZE

### Art. 2.1 – Campo di applicazione

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in tutto il territorio comunale.
2. La distinzione fra edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico ed edifici di pregio storico-culturale e testimoniale è evidenziata nella Tav. PdRIC\_1 ed anche nelle schede di cui all'elaborato PdRIC\_2.
3. Per gli edifici soggetti a tutela esterni al centro storico, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle della zona urbanistica in cui ricadono.

### Art. 2.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico e per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del PdRIC, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti all'art.1.8, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate nei commi che seguono per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria 1**<sup>5</sup>

Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

---

<sup>5</sup> Corrispondente grossomodo all'intervento "restauro scientifico" (R3) ai sensi del PRG pre-vigente

- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, nel caso abbiano subito importanti crolli parziali, in alternativa alla ricostruzione filologica può essere previsto il consolidamento e la valorizzazione delle parti residue, con "sistemazione a rudere" e/o interventi ricostruttivi non necessariamente rivolti al ripristino delle forme preesistenti.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS . Per gli interventi che eccedono la MO, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

### 3. **Categoria 2.**

Comprende tutte le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non già comprese nella categoria 1.

### 4. **Sottocategoria 2.1**<sup>6</sup>

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, nonché quelle che hanno subito nel tempo alterazioni, negli elementi architettonici e/o nell'organizzazione distributiva, ormai consolidate come parti costitutive ed integranti del complessivo organismo edificato.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
  - il restauro e ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni qualora, anche in relazione al parere della CQAP, siano da considerare incongrue e incompatibili rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, cornici, marcapiani, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

E' consentito il recupero funzionale di quelle parti aggiunte che si ritengono utili a svolgere adeguatamente le funzioni previste dalle destinazioni d'uso di progetto anche tramite consolidamento con sostituzione d'elementi architettonici e strutturali fatiscenti, senza modificarne posizione e quota.

---

<sup>6</sup> Corrispondente grossomodo all'intervento "restauro e risanamento conservativo tipo A" (R4a) ai sensi del PRG -previgente.



I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

#### 5. **Sottocategoria 2.2**<sup>7</sup>

Riguarda le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dall'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico ovvero del paesaggio rurale, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi edilizi devono avere le medesime finalità elencate al comma precedente, con la specificazioni che sono ammesse le seguenti possibilità:

- l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti, salvo che ci siano solai di pregio, a volta o a cassettoni, rimanendo comunque fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- interventi atti a realizzare un disimpegno di collegamento ai piani di arrivo delle scale, onde rendere autonomo l'alloggio ai vari piani rispetto ai collegamenti verticali; qualora nella stessa unità edilizia siano presenti due blocchi scala è ammissibile l'eliminazione di uno di questi (quello secondario o aggiunto), purché non presenti particolari elementi di pregio e non faccia parte della tipologia originaria dell'edificio;
- la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno o il retro dell'edificio) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della CQAP, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC. E' ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente all'eventuale spostamento di quota dei solai e al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

#### 6. **Sottocategoria 2.3**<sup>8</sup>

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. In particolare devono prevedere:

- il ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, delle regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno; del rapporto fra volumi edificati e aree scoperte quali corti, chiostri;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi e la riproposizione di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura;

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RT; dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MS, RRC.

#### 7. **Sottocategoria 2.4**

---

<sup>7</sup> Corrispondente grossomodo all'intervento "restauro e risanamento conservativo tipo B" (R4b) ai sensi del PRG vigente.

<sup>8</sup> Corrispondente grossomodo all'intervento "ripristino tipologico" (R10) ai sensi del PRG vigente.

Riguarda le unità edilizie che, pur alterate, o pur non presentando particolari caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico o del paesaggio, presentano elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nella loro configurazione originaria, e concorrono alla salvaguardia complessiva del contesto paesaggistico, urbano o rurale, in cui ricadono. Riguarda inoltre nel territorio rurale edifici con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.).

Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi. Negli edifici con tipologia abitativa sono ammesse nuove bucaure o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura originaria di quelle preesistenti. Negli edifici o parti di edifici con tipologia originaria non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. In particolare negli edifici rurali è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili o pro-servizi a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati: le tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 2.3;
- la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno o il retro dell'edificio) volumi posti nelle aree di pertinenza o cortili interni, ancorché identificate dal presente Piano come superfetazioni (cat.3.2), senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della CQAP, apportando modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.
- la ristrutturazione e modifica degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di particolare interesse tipologico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria, conservando in particolare l'eventuale androne passante;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO; MS; RRC. E' ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

## 8. **Sottocategoria 2.5**

Comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione,. Comprende inoltre le aree pubbliche rese libere in seguito a crolli, nelle quali si ritenga opportuno definire una nuova configurazione dell'uso dello spazio.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture; in particolare può prevedere, nel rispetto dei criteri di cui sopra, la realizzazione di opere atte:

- alla sistemazione delle acque di superficie e delle reti infrastrutturali interrato;
- alla sistemazione della viabilità (marciapiedi, ciclabili, strade e parcheggi) ;
- alla sistemazione dell'arredo urbano e alla realizzazione di manufatti che concorrano alla migliore fruizione dello spazio pubblico;
- alla sistemazione di linee di infrastrutture aeree, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di una messa in opera in condotti interrati e curandone l'inserimento ambientale in modo da minimizzarne la vista;

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 2.3.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

#### 9. **Categoria 3.**

Comprende nel centro storico le Unità edilizie fortemente trasformate o moderne, nonché le superfetazioni.

#### 10. **Sottocategoria 3.1**

Riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o testimoniale. Possono essere o sostituzioni o alterazioni moderne di edifici preesistenti, conservandone la congruenza con l'impianto urbanistico storico, e quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto, ovvero costruzioni di epoca recente che hanno modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO; MS, RRC, RE.

#### 11. Gli interventi edilizi conservativi (MO; MS; RRC; RE non comportante la demolizione ricostruzione) devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione del corpo di fabbrica principale e la eventuale riconfigurazione o ricomposizione dei corpi edilizi secondari o accessori, con Vt pari, o anche inferiore, a quello preesistente;
- la conservazione dell'unitarietà stilistica dei prospetti principali e secondari; sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti; è ammessa inoltre la riconfigurazione dell'intero prospetto perseguendo in tal caso il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture;
- la conservazione di eventuali elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 2.3,
- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 12. L'eventuale intervento sostitutivo (RE comportante demolizione ricostruzione), deve avere le seguenti finalità:

- la ricomposizione formale dell'edificio, facendo tendenziale riferimento alle tipologie ricorrenti nel centro storico e in particolare nel fronte strada interessato, per quanto riguarda le partiture e i ritmi di facciata, i rapporti dimensionali delle aperture, i materiali di

finitura, i serramenti, rivestimenti e cromatismi. La ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti, senza superare l'altezza massima in gronda dell'edificio preesistente.

Nel caso non si opti per una fedele ricostruzione dell'edificio preesistente, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche morfologiche:

- la copertura deve essere a falde, congiungentisi nel colmo. con pendenza compresa fra il 33% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in coppi di laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
- è ammessa la possibilità di traslare sul corpo principale volumi posti nelle aree di pertinenza o cortili interni, anche costituenti superfetazioni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della CQAP, apportando modeste variazioni alle linee di colmo e di gronda. Il Vt dovrà essere comunque non superiore a quello complessivo preesistente.
- le facciate devono essere rifinite con intonaco e tinteggiate;
- le aperture sui fronti strada (finestre, porte, portoni) devono tendenzialmente armonizzarsi (quanto agli allineamenti e ai rapporti dimensionali fra altezza e larghezza della buca) con i connotati prevalenti delle bucaure degli edifici del medesimo fronte stradale;

### 13. **Sottocategoria 3.2**

Riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, ovvero superfetazioni, di norma di epoca recente, la cui permanenza è considerata incompatibile con la struttura dell'insediamento storico, e la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dell'unità edilizia di cui fanno parte. Per essi si prospetta la demolizione senza ricostruzione, finalizzata a valorizzare gli spazi ineditati e gli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale al contorno.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, D.

## **Art.2.3 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o di pregio storico-culturale e testimoniale nel presente Piano. In particolare sostituiscono l'art. 19 delle Norme del pre-vigente PRG

### 2. **Materiali ed elementi costruttivi.**

Negli edifici di categoria **1 e 2** (escluso **2.3**), gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuciscuci", retri di cucitura armate o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione.

### 3. **Strutture portanti orizzontali**

Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2** (escluso **2.3**), nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche.

Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di tutela. Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici in categoria di tutela **2.3** e **3.1** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un **soppalco**, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.)

### 4. **Coperture**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Laddove risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle falde, di norma fra 33% e 38%.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originali e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' modenese a canale in cotto. Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2**, per la struttura portante è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato (orditure lignee, tavolati in legno, tavelle in cotto) utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore e integrato opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico (cordoli, tiranti, ecc.) e all'isolamento; analogamente per il manto di copertura va utilizzato il materiale preesistente recuperabile integrandolo ove occorra con materiale dello stesso tipo e colore; non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili.. Per edifici in categoria **3.1** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico né di acciaio inox e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I comignoli, i torriotti, le altane, dovranno essere conservati nei loro aspetti originali ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (comignoli, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono

essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

#### **5. Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria **1 e 2** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavediti o cortili interni o facciate interne, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

#### **6. Aperture e prospetti**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati.

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **2**, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP, e con l'uso dei medesimi materiali per gli infissi.

A piano terra sul fronte stradale degli edifici in categoria **1 e 2** non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, salvo che per esigenze di sicurezza non diversamente risolvibili e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....) deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

Canali e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

Per gli edifici in categoria **2.4** si rimanda all'art. 2.2 comma 7.

#### **7. Aperture sul piano di falda e sottotetti**

Negli edifici di categoria **1 e 2** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che

possono essere resi tali, per una superficie non superiore a 1/20 della superficie della falda, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto. Il recupero abitativo di vani sottotetto è ammesso purché la superficie illuminante dell'alloggio comprenda anche finestre in verticale che permettano l'affaccio, e non solo lucernai in falda.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m.0,5 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Negli edifici di categoria **3.1** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici.

#### **8. Elementi decorativi**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arenati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi ma conformi al manufatto esistente.

Salvo che per gli edifici di interesse storico-architettonico, i bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, possono eventualmente essere sostituiti con bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### **9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno in mattoni 'a faccia a vista', con sagra matura o velatura a calce, è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o, sulla base del parere della CQAP, negli edifici in categoria **3.1**.

Negli edifici in categoria **1** e **2** gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le vecchie strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

Eventuali parti della struttura che siano a vista presentino specifico interesse in relazione alle tecniche costruttive e/o materiali impiegati, (mattoni alternati con ciottoli di fiume, mattoni disposti a spina di pesce, angoli in pietra, marcapiani archivolti, ecc....) dovranno essere accuratamente conservate e lasciate in vista.

Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature in materiale lapideo. I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi. Decorazioni pittoriche, plastiche, ecc. dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre della Soprintendenza.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per

il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici o tinteggiature con colori di tipo plastico.

Per gli edifici in categoria di tutela **1 e 2**,—quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. I colori da usare devono essere riferiti:

- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate;
- nel caso del centro storico alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio di fronte stradale tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente della strada nella quale l'edificio è inserito (l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade); dovranno usarsi tonalità diverse per ciascuna unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna;
- alla riproposizione delle originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

In ogni caso in cui si preveda di modificare il colore preesistente, il colore o i colori da usarsi dovranno esseri sottoposti al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

#### 10. **Infissi esterni e vetrine.**

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli scuri esterni saranno del tipo alla "romana" o alla "genovese", a stecca chiusa o aperta. Nel centro storico gli infissi e gli elementi di oscuramento, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte.

Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).

I serramenti delle finestre devono essere realizzati a due ante con partizioni delle specchiature, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronda. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

Salvo che negli edifici di categoria **3** non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico, o con doghe orientabili.

Solo negli edifici di categoria tutela **3** sono ammesse le serrande avvolgibili. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale. Le porte di garage in metallo esistenti, in attesa della sostituzione con portoni in legno, vanno verniciate con colori che rispettino l'unitarietà della facciata.

#### 11. **Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.



Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (comunque in misura non superiore al 60% della loro superficie complessiva), con tecniche o tradizionali (in cotto, ciotoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. stabilizzato, prato armato, autobloccante grigliato inerbito),.

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

#### 12. **Manufatti tecnologici e condutture**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **2** (escluso **2.1**) e **3** è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1**, **2.1** e **2.2**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

#### 13. **Elementi architettonici isolati.**

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali pozzi, edicole sacre, fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

#### 14. **Aree di pertinenza.**

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).

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dello specifico Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

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 ai sensi del seguente comma 15.

Nel caso di ville o palazzi storici con **parco**; (Palazzo Ludernani, Ca' del Fantino e simili) 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 interrate purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.

15. **Fabbricati accessori.**

Fuori dal centro storico, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili, nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona del PRG, ad interventi di MO, MS, RRC, D, nonché RE anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. **Recinzioni**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

17. **Oratori privati**

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle funzioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

## CAPO 3 – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DELLA L.R. 16/2012

### **Art. 3.1 – Unità di intervento**

1. Le Unità Minime di Intervento (UMI) nei termini e per i fini di cui all'art. 7 della L.R. 16/2012 e dell'Ordinanza n. 11/2014 sono quelle individuate con Delibera del Consiglio Comunale n. n 40 del 24/07/2013. Per tutti gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e ricostruzione che usufruiscano dei contributi di cui al Decreto legge 6 giugno 2012 n. 74: e successive ordinanze commissariali, è comunque unità strutturale di intervento non frazionabile quella costituita dal singolo edificio come definito nelle Ordinanze Commissariali n. 29, 51 e 86 e succ. modificazioni.
2. In particolare costituiscono un'unità strutturale di intervento:
  - gli edifici costituiti da più unità immobiliari in condominio;
  - gli edifici a schiera frutto di un progetto unitario.
3. In ciascuna UMI o unità strutturale di intervento come sopra definita, tutti gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e ricostruzione che usufruiscano dei contributi di cui al Decreto legge 6 giugno 2012 n. 74 e successive ordinanze commissariali sono soggetti a progettazione unitaria nei termini stabiliti dall'art. 7 della L.R. 16/2012. E in ogni caso per tutti gli interventi che non siano limitati a MO, MS, D o cambio d'uso gli elaborati di rilievo devono essere estesi all'intera unità. Qualora la UMI comprenda porzioni che non usufruiscano di contributi in quanto non hanno subito danni, gli elaborati progettuali possono limitarsi, per tali porzioni, alla riproposizione dello stato di fatto.
4. Nella fase conoscitiva e di diagnosi del danno sismico e della vulnerabilità, al fine di un corretto studio del comportamento di ogni singola unità strutturale e degli effetti esercitati da eventuali fabbricati aderenti alla stessa, il Progettista dovrà allargare lo studio anche a tali fabbricati aderenti.
5. Ciascun progetto deve tenere conto di eventuali titoli abilitativi che siano già stati depositati in Comune relativamente a porzioni dell'unità strutturale stessa o ad edifici contigui che abbiano relazioni strutturali con l'unità interessata dal progetto. A tal fine l'avente titolo può richiedere al Comune copia degli elaborati progettuali di tali titoli abilitativi.

### **Art. 3.2 – Disposizioni specifiche per gli interventi di ricostruzione di edifici ricadenti nel centro storico**

1. Il Centro storico di Sant'Agostino è perimetrato nel PdRIC conformemente al vigente PRG. Esso è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
3. In generale, ai sensi della L.R. 20/2000, nell'ambito del centro storico:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Per area comprendente la piazza principale e il sedime dell'ex-municipio demolito, espressamente individuata nella Tav. PdRIC\_3 come area soggetta a "recupero e risanamento della ree libere", il progetto di risistemazione, di iniziativa pubblica, potrà derogare dalle disposizioni di cui al comma precedente ai sensi del comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, ecc. possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; In assenza di disposizioni specifiche in tali Regolamenti, si applicano le disposizioni e gli indirizzi di cui al precedente art. 2.3.

### **Art. 3.2 – Disposizioni specifiche per gli interventi di ricostruzione di edifici ricadenti in aree urbane non comprese nel centro storico**

1. Nel caso di edifici che ai sensi del PRG erano soggetti a vincolo di tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che ricadano nel territorio urbano esterno al centro storico, qualora ai sensi del presente Piano non risultino più tutelati, in quanto interamente crollati o demoliti o che risultano caratterizzati da uno stato di danno superiore al gravissimo e da una vulnerabilità media o alta (E3), non si applica nella ricostruzione la disciplina conservativa dell'edificio dettata nel PRG, mentre restano valide tutte le altre disposizioni del PRG riguardanti la zona omogenea in cui ricade.
2. Per gli edifici non vincolati dalla pianificazione che ricadono in zone urbanistiche diverse dal centro storico e dal territorio rurale, la possibilità prevista dall'art. 4 comma 6bis della L.R. 16/2012 di ricostruzione traslata in altro sedime è ammissibile alle seguenti condizioni:
  - a) è ammissibile in una zona B o zona C a condizione che la destinazione d'uso in atto alla data del sisma sia fra quelle ammesse dal PRG in tale zona;
  - b) è ammissibile in una zona D qualora la destinazione in atto alla data del sisma sia fra quelle ammesse dal PRG in tale zona;
  - c) è ammissibile in una zona agricola E qualora la destinazione in atto alla data del sisma sia compresa fra gli usi di servizio all'agricoltura (da AG2 ad AG7);
  - d) non è comunque ammesso traslare da una zona D ad una zona B o C alloggi o uffici che siano state realizzati come pertinenziali dell'attività produttiva (ossia alloggi per il personale di sorveglianza o per il titolare, magazzini produttivi o uffici correlati all'attività produttiva);
  - e) il titolo abilitativo relativo all'intervento di delocalizzazione deve comprendere anche la demolizione integrale dell'edificio oggetto di traslazione in altro sedime.

### **Art. 3.3 - Disposizioni per gli interventi di ricostruzione nel territorio rurale**

1. Nel territorio rurale (Zone E del PRG), per gli interventi di ricostruzione di edifici interamente crollati a causa del sisma, per quelli 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, che non possono essere adeguatamente riparati, le disposizioni seguenti integrano le norme del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti.

2. **Criteria tipologici e morfologici.** Per gli edifici di cui al primo comma in tutto o prevalentemente **abitativi**, la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
  - la pianta deve essere di forma semplice (quadrata o rettangolare) ed il volume deve essere compatto;
  - la copertura deve essere a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo, con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - l'edificio deve avere di norma due piani fuori terra; sono ammessi edifici ad un piano o con più di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
  - la sporgenza della gronda va commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale locale, e in ogni caso non deve essere superiore a 70 cm.;
  - non sono ammessi balconi o logge; sono ammessi porticati solo ove presenti nell'edificio preesistente o ricompresi entro il filo delle facciate;
  - le facciate devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia tradizionale locale. A tal fine dovranno essere prescelte coloriture sulla base di un campionario colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico comunale.
3. Per gli edifici **non abitativi** la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire a distanza non inferiore a m. 30 da edifici che siano classificati come di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale; e deve rispettare di norma le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
  - l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare (salvo edifici specialistici);
  - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo con una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - altezza massima in gronda m. 7,00;
  - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti, cambi di coloritura, alberature....) per spezzare la continuità visiva della facciata;
  - anche per questi edifici dovranno essere prescelte tinteggiature sulla base di un campionario colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico comunale.
4. Per gli edifici **misti** (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti") la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire in corpi separati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e gli indirizzi del successivo comma 6 e mantenendosi coerente con gli schemi tipologici di corte individuati per il contesto locale in: "*Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana*", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
5. Qualora per ragioni di funzionalità produttiva, o per edifici specialistici (quali silos e simili) si dimostri la necessità di derogare dalle caratteristiche di cui al comma 3, e in tutti i casi di realizzazione di edifici aventi una superficie coperta superiore a mq. 800, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata:

- da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo;
- da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno coerente con lo studio suddetto e a quanto indicato al comma 6, finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico.

Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto accompagnata da simulazioni visive dell'inserimento della costruzione nel paesaggio con rappresentazione dei materiali e colori previsti e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.

#### 6. **Criteria di localizzazione e di inserimento paesaggistico**

In tutti gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione il progetto deve prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arborea ed arbustiva tipica

Ove la ricostruzione non sia conforme al sedime dell'edificio preesistente, si formulano i seguenti indirizzi riguardo alla localizzazione dell'edificio ricostruito rispetto al complesso aziendale e riguardo alla predisposizione di formazioni vegetali finalizzate all'inserimento paesaggistico:

- va evitata la ricostruzione in posizione isolata al di fuori di centri aziendali preesistenti;
  - occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le sopraccitate linee-guida);
  - laddove l'orientamento degli edifici esistente segue la parcellizzazione del suolo va conservato il medesimo orientamento degli edifici esistenti;
  - le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico devono privilegiare le alberature ad alto fusto disposte a macchia o isolate, rispetto alle formazioni a filari; anche nel caso di siepi e di arbusti vanno privilegiate sistemazioni discontinue. La vegetazione va localizzata dove può più efficacemente frammentare la percezione delle volumetrie di maggior impatto.
7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono in particolare da applicare nel caso di accorpamenti degli edifici rurali non abitativi sparsi di cui all'art. 9 comma 5 lettera a) della L.R.16/212.
  8. Intorno agli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.
  9. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo del suo sedime.

### **Art. 3.4 - Disposizioni per gli interventi di delocalizzazione dal territorio rurale ad area urbana**

1. Ai fini della applicazione dell'art. 9 comma 5 lettera b) della L.R.16/2012, per la delocalizzazione dalla zona agricola di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola che ricadano nel campo di applicazione di detta legge (ossia che risultino danneggiati, con accertato nesso causale fra i danni subiti e gli eventi sismici - e livello di danno E ), si definiscono le possibilità e condizioni seguenti.
2. Per gli edifici abitativi:

- la delocalizzazione può avvenire in una delle zone C individuate dal PRG, nell'ambito di uno dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) già approvati e non ancora compiutamente attuati alla data di adozione delle presenti norme, ovvero di quelli che verranno approvati anche in seguito;
  - la delocalizzazione può inoltre avvenire nelle zone B; in tal caso, qualora l'area prescelta richieda il completamento delle opere di urbanizzazioni, l'intervento è soggetto a permesso di costruire accompagnato da convenzione per il completamento delle opere.
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 Su delocalizzata, ossia, ad ogni mq. di Su delocalizzata dalla zona agricola potrà corrispondere un incremento complessivo di 1,5 mq nella zona C ricevente. Tuttavia, in ciascun comparto oggetto di PUA, l'incremento complessivo dell'edificabilità (delocalizzata più premiale) non potrà superare il 20%; rispetto alla Su massima ammissibile in quel comparto ai sensi dal PRG. Resta ferma l'altezza massima degli edifici e gli altri parametri urbanistici previsti dal PRG in ciascuna zona C.

In considerazione che la delocalizzazione non comporta un incremento netto di carico urbanistico sul territorio, ma solo un traslazione, per l'incremento di SU nei limiti suddetti nei comparti C non è richiesto un correlato ricalcolo ed incremento delle aree che nel PUA vigente si prevedeva di cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi.

- 4. Per le zone B, anche in caso di delocalizzazioni, si conferma l'edificabilità massima prescritta dal PRG.
- 5. Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva (ivi compreso magazzini, depositi, uffici) non agricola alla data del sisma, la delocalizzazione può avvenire in una delle zone produttive D individuate dal PRG, nel rispetto della normativa vigente del PRG.
- 6. 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 PUA entro il quale si intende trasferire la capacità edificatoria (ovvero dal proprietario dell'area nel caso delle zone B o delle zone D ad intervento diretto).

Nel caso di delocalizzazione all'interno di un PUA vigente, oltre che dagli elaborati necessari al permesso di costruire, la richiesta è accompagnata da elaborati del piano particolareggiato che evidenzino in termini plani-volumetrici l'inserimento dei nuovi volumi delocalizzati e di quelli premiali rispetto all'impianto del PUA. Si richiama inoltre, con riguardo allo smaltimento delle acque, il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica.

- 7. Il SUE esamina la richiesta, valutando in particolare, nel caso delle zone C, l'effetto dell'incremento di volume nel PUA e il suo corretto inserimento planivolumetrico. In caso di valutazione positiva procede al rilascio del permesso di costruire.
- 8. In assenza di accordi preventivi fra il soggetto interessato alla ricostruzione delocalizzata di un edificio e il soggetto interessato a 'ricevere' il volume delocalizzato, l'interessato alla delocalizzazione può inviare al comune una manifestazione di interesse, indicando la località o le località a cui è interessato. Parimenti il titolare di un PUA approvato o in itinere può manifestare al Comune l'interesse a ricevere capacità insediativa da delocalizzare.
- 9. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici dal territorio rurale la ricostruzione in area urbana è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo oppure alla piantumazione arborea nel suo sedime.