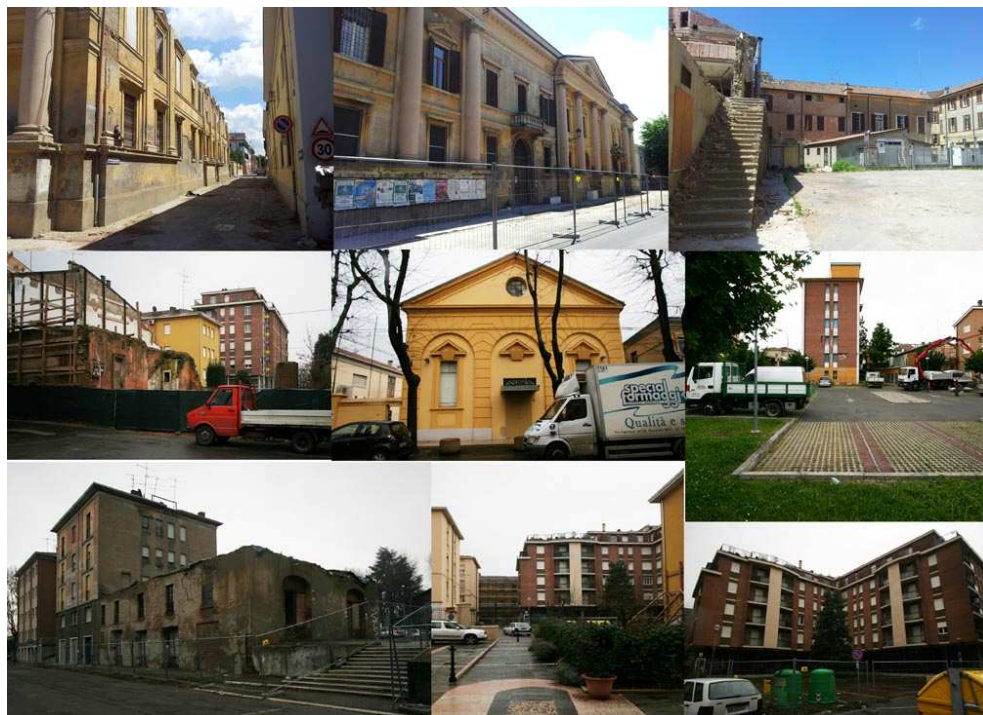




COMUNE DI MIRANDOLA
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE
Legge Regionale n.16/2012



VARIANTE n. 2 - 2015

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdRIC_NTA_VAR 2



PROGETTO DI PIANO e VARIANTE 1

Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)
Arch. Stefano Silvagni
Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)
Arch. Barbara Marangoni
Ing. Alessandro Sanna
Andrea Franceschini (cartografia)

Adozione piano: delibera C.C. n. 180 del 27/11/2013

Approvazione piano: delibera C.C. n. 39 del 31/03/2014

Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo Sostenibile:
Roberto Ganzerli

Gruppo di lavoro del Comune	Gruppo di lavoro VARIANTE 2
<p>Responsabili progetto Servizio Urbanistica: Arch: Adele Rampolla</p> <p>Arch. Carlo Caleffi Geom. Angela Zibordi</p> <p>Attività amministrative di affidamento incarichi professionali, convocazioni incontri conferenze, commissioni consiliari, organizzazione attività laboratorio di urbanistica: Anna Bellodi, Anna Cionini, Piercarlo Silvestri, Giovanna Giliberti, Adele Rampolla, Carlo Caleffi, Angela Zibordi, Enrica Terpicz, Melissa Zanquoghi</p>	<p>Responsabili progetto Servizio Urbanistica: Adele Rampolla Geom. Angela Zibordi</p> <p>Nicoletta Costa (elaborazione grafica)</p>

VARIANTE n. 1

Adozione: delibera C.C. n. 104 del 28/07/2014
Approvazione: delibera C.C. n. 182 del 22/12/2014

VARIANTE n. 2

Adozione: delibera C.C. n. 19 del 16/03/2015
Approvazione: delibera C.C. n. 157 del 26/10/2015

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.....	3
Art. 1.9 - Costruzioni preesistenti e previsioni di PRG	7
Art. 1.10 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: definizione e finalità	7
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	10
CAPO 2 – CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E RELATIVE PERTINENZE	12
Art. 2.1 – Campo di applicazione	12
Art. 2.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento	12
Art.2.3 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni	19
CAPO 3 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE RIGUARDO AL CENTRO STORICO	27
Art. 3.1 – Perimetrazione e generalità	27
Art. 3.2 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	27
Art. 3.3 - Unità Minime di Intervento Speciali	28
Art. 3.4 – Destinazioni d’uso	31
Art. 3.5 – Titoli abilitativi	31
CAPO 4 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO	32
Art. 4.1 – Unità di intervento e modalità di attuazione fuori dal centro storico	32
Art. 4.2 – Disposizioni per gli interventi sugli edifici ricadenti in aree urbane non comprese nel centro storico	32
Art. 4.3 - Disposizioni per gli interventi di ricostruzione nel territorio rurale.....	34
Art. 4.4 - Disposizioni per gli interventi di delocalizzazione dal territorio rurale ad area urbana.....	37

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento

Parametri Edilizi

Ue	= Unità edilizia
U.I.	=Unità immobiliare
Su	= Superficie utile
Sa	= superficie accessoria
Sc	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
Vt	= Volume totale lordo
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
Sp	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio

Tipi di intervento

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RRC	= Risanamento conservativo
RT	= Ripristino tipologico
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione
RAL	= Risanamento delle aree libere
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 Mirandola (di seguito PdRIC) è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge.
2. In particolare il PdRIC ha per oggetto di competenza:
 - la revisione di vincoli di tutela e conservazione sugli edifici di pregio storico-architettonico e su quelli interesse storico-testimoniale ricadenti sia nel centro storico che nel resto del territorio comunale;
 - l'aggiornamento della disciplina degli interventi nel Centro storico (zona A del PRG vigente), ivi compreso l'individuazione e definizione di alcuni comparti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica;
 - l'integrazione, per taluni aspetti, della disciplina vigente riguardo agli interventi su edifici ricadenti nel territorio rurale;
 - la disciplina delle possibilità di delocalizzazione di edifici ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 7 e 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 "Struttura insediativa storica, beni culturali e paesaggistici e individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico" in scala 1:15.000;
 - Tav. PdRIC.QC.2 "Territorio comunale: mappa del danno (schede AEDES), mappa delle ordinanze di demolizione" in scala 1:15.000;
 - Tav. PdRIC.QC.3: "Centro storico: mappa del danno (schede AEDES), mappa delle ordinanze di demolizione, mappa delle richieste pervenute di revisione del vincolo di tutela", in scala 1:1.000;nonché i seguenti elaborati degli studi di micro-zonazione sismica prodotti ai fini del Piano Strutturale:
 - QC.B.REL1 – Relazione illustrative;
 - QC_B.REL1_'addendum' (Integrazione della relazione illustrativa)
 - QC.B3 - Carta delle frequenze naturali dei terreni e dei contrasti di impedenza
 - QC.B.4 "Carta dei fattori di amplificazione e delle aree che necessitano di approfondimenti di III° livello" in scala 1:25.000."
- d) i seguenti elaborati cartografici di Piano :
 - Elaborato PdRIC_1: "Territorio Comunale: individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale e Unità di paesaggio": tavola in scala 1:15.000;

- Elaborato PdRIC_2: "Schedatura degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale";
 - Elaborato PdRIC_3: "Centro storico: categorie di tutela e Unità Minime di Intervento", tavola in scala 1:1.000;
 - Elaborato PdRIC_4: "Centro Storico: Indicazioni plani-volumetriche per le Unità Minime di Intervento Speciali" Fascicolo con elaborati grafici in scala 1:500 e 1:1000;
2. Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione del Piano della Ricostruzione e del Vigente Piano Regolatore Generale gli elaborati degli studi di micro-zonazione sismica e di confronto fra micro-zonazione-sismica e analisi delle Condizioni Limite per l'Emergenza prodotti dalla Regione Emilia-Romagna e consultabili nel sito:
- <http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/geologia/temi/sismica/speciale-terremoto/sisma-2012-ordinanza-70-13-11-2012-cartografia>

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 Mirandola. In particolare, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente PdRIC:
 - l'art. 41, l'art. 42 (salvo il comma 4 che resta in vigore) e il comma 19 dell'art. 57 delle Norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (d'ora in poi PRG) sono abrogati e sostituiti dalle presenti norme;
 - gli elaborati A1, A2 e B1 del PRG ("Schedatura dei beni culturali in territorio extraurbano e in zona urbana") sono abrogati e sostituiti dall'elaborato PdRIC_2;
 - gli articoli dal n. 5 al n. 23 compresi delle Norme di intervento del Piano di Recupero del Centro Storico approvato con atto del C.C. n. 146 del 23/07/2001 (d'ora in poi PdR) sono abrogati e sostituiti dalle presenti norme.
 - la tavola C2 del PRG, relative al centro storico, e la tav. 81 a-b del Piano di Recupero del Centro Storico sono abrogate e sostituite dall'elaborato PdRIC_3
3. Il PdRIC assorbe e sostituisce inoltre le disposizioni normative sulle "Caratteristiche tipologiche e costruttive da rispettarsi negli interventi di ricostruzione nel centro storico e nel territorio rurale" allegate alla delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29-4-2013 "Disposizioni applicative della legge regionale 21 /12 /2012 n.16 : - Individuazione delle Unità Minime di Intervento.
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 complessiva (Sc) come definita in tale atto. Ai fini dei rapporti con gli indici di edificabilità del previgente PRG, si assume che la Sc corrisponda alla Su come definita nel PRG.
2. Il PdRIC si conforma alle definizioni degli interventi edilizi 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 del numero di Unità Immobiliari (U.I.) di cui è composta l'unità edilizia (Ue), e del numero dei piani;
- modifica 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.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sa di ciascuna U.I. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I..

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, 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 copertura¹; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale².

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;

¹ 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.

² Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

- 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 un 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.,
- 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;

- modificare la sagoma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
- 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, la RE non può dare luogo ad incremento del Vt preesistente, fatto salvo quanto può derivare dalle sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici. In tali casi le norme specificano le condizioni e i limiti dell'incremento stesso.

In mancanza di differenti specificazioni nelle norme successive riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio, la RE non può dare luogo alla trasformazione di logge o porticati in spazi chiusi.

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 - 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 siano interamente crollati a causa del sisma, o che o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell’incolumità pubblica, ovvero che abbiano subito danni gravissimi per i quali il progettista asseveri con apposita perizia ai sensi dell’art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012 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 ai sensi dell’art. 5 delle norme del PRG 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; possono essere ricostruiti anche a distanze maggiorate e tuttavia non rispettanti i valori minimi prescritti dal PRG, fatto salvo, in tal caso, il rispetto delle disposizioni in materia del Codice Civile.

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.

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

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

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

Gli elaborati della CLE individuano, 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:

a) per le aree ricomprese negli sviluppi in scala 1:10.000 prodotti dalla Regione:

- Relazione illustrativa

e le seguenti cartografie:

- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) in scala 1:10.000 (primo livello di approfondimento).

b) per le aree non ricomprese negli sviluppi:

- Relazione illustrativa - QC_B.REL1
- Relazione illustrativa - QC_B.REL1_addendum

e le seguenti cartografie:

- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) in scala 1:25.000 (primo livello di approfondimento) - QC_B3

c) per tutte le aree:

- Carta delle frequenze naturali dei terreni e dei contrasti di impedenza - QC_B2

2. La cartografia di piano è costituita dalle seguenti tavole:

a) per le aree ricomprese negli sviluppi: i contenuti della "Microzonazione sismica - Carta dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione" sviluppate dalla Regione Emilia-Romagna, ove 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: $0.0 < IL < 2.0$ (basso); $2.0 \leq IL < 5.0$ (moderato); $5.0 \leq IL < 15.0$ (elevato); $IL \geq 15.0$ (molto elevato).

b) per le aree non ricomprese negli sviluppi: la tavola "Carta dei fattori di amplificazione e delle aree che necessitano approfondimenti di III livello - QC_B4", al fine di coordinarne i contenuti con la MS regionale, ove sono evidenziate:

- le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA (FA - PGA) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s e tra 0,5-1,0s (FA0.1-0.5S e FA0.5-1.0S) o in alternativa i fattori FA e FV desunti dalle linee guida ICMS08.

- 3 Costituisce inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la Tavola delle "Analisi della condizione limite per l'emergenza" in scala 1:15.000, in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti.

Art. 1.12 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali

1. In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui allo strumento urbanistico generale, o definite da Piani sovraordinati.
2. Con riferimento alle aree ricomprese negli sviluppi si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:
 - a. Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione e di potenziale liquefazione (LQ1 e LQ2) sono soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti.

In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l'indice di liquefazione IL risulterà inferiore a 2. A tal fine dovrà essere realizzato anche un approfondimento relativamente al contesto idrogeologico locale (stima delle soggiacenze minime).

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

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

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

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi comunque denominati, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture, ponendo particolare attenzione alle aree in cui si rilevano maggiori contrasti di impedenza (cfr. Carta delle frequenze naturali dei terreni e dei contrasti di impedenza - QC_B2). Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza fondamentale del terreno F_0 compresa tra 0,6 e 1,1 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione T compreso tra 0,9 e 1,7 s. In ogni caso si raccomanda la verifica puntuale del valore della frequenza fondamentale, ad esempio con misure di sismica passiva a stazione singola.

3. Con riferimento alle aree NON ricomprese negli sviluppi, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

sono definiti i fattori di amplificazione stratigrafica e preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione (cfr. nota 2). A tal fine dovrà essere realizzato anche un approfondimento relativamente al contesto idrogeologico locale (stima delle soggiacenze minime):

- se $IL < 2$ per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione è ammesso l'approccio semplificato utilizzando i fattori amplificativi indicati;
- se l'indice di liquefazione $IL \geq 2$, per il calcolo dell'azione 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.).
- in relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, si raccomanda che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture, ponendo particolare attenzione alle aree in cui si rilevano maggiori contrasti di impedenza (cfr. Carta delle frequenze naturali dei terreni e dei contrasti di impedenza - QC_B2). Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza fondamentale del terreno F_0 compresa tra 0,6 e 1,1 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione T compreso tra 0,9 e 1,7 s. In ogni caso si raccomanda la verifica puntuale del valore della frequenza fondamentale, ad esempio con misure di sismica passiva a stazione singola,

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 (POC), attuativi (PUA) e RUE, devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.
2. Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale

infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che :

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
 - sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
3. Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione $H > L$ o, per le aree, $H > d$. Ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area (d).

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 nel centro storico nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in tutto il resto del territorio comunale.
2. La distinzione fra edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico ed edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in centro storico è evidenziata nella Tav. PdRIC.3_VAR2; per gli edifici esterni al centro storico è indicata nelle schede di cui all'elaborato PdRIC.2_VAR2.
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, nonché per tutti gli altri edifici ricadenti nel centro storico, 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**³

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;

³ ex “restauro scientifico” ai sensi del PRG e del PdR pre-vigenti

- 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;
- 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 ⁴**

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,

⁴ ex "restauro e risanamento conservativo tipo A" ai sensi del PRG e del PdR pre-vigenti

senza modificarne posizione e quota, in riferimento a quanto indicato dagli elaborati grafici del Piano di Recupero.

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

5. **Sottocategoria 2.2**⁵

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;
- al piano terra la realizzazione di nuove aperture su muri portanti perpendicolari alla facciata (di luce non superiore a ml. 2,00) che consentano di rendere comunicanti locali commerciali anche di unità edilizie diverse, a condizione che il progettista asseveri che tali interventi non risultino in contraddizione con il miglioramento sismico dell'edificio
- 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, in seguito ad un'approfondita analisi tipologica e storica, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

Nel caso di interventi edilizi implicanti anche delle modifiche ai prospetti, le previsioni progettuali del Piano di Recupero possono essere modificate dietro il parere della CQAP, sulla base di documentata indagine storica o in seguito a verifiche e saggi di facciata che dimostrino l'originario stato della facciata.

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**⁶

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, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico, o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico,

⁵ ex "restauro e risanamento conservativo tipo B" ai sensi del PRG e PdR pre-vigenti

⁶ ex "ripristino tipologico" ai sensi del PRG e PdR pre-vigenti

attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. In particolare devono prevedere:

- il ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, quali l'assetto dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici), le regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno; il rapporto fra volumi edificati e aree scoperte quali corti, chiostri; per i collegamenti verticali si veda inoltre il punto 5 dell'art. 2.3;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi e la riproposizione di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura;

Sono consentiti adeguamenti del volume e della sagoma esclusivamente dove previsti dalle tavole di Piano di Recupero dalla n° 83 alla n° 125.

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

7. **Sottocategoria 2.4**

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 bucatore 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. 4.1.4;
- 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**⁷

Comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione, da conservare o ripristinare nel loro assetto. Comprende inoltre le aree nelle quali mettere in luce e valorizzare le risorse storico-archeologiche.

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;
- alla sistemazione della viabilità (marciapiedi, pedonali, ciclabili, strade e parcheggi) ;
- alla sistemazione dell'arredo urbano secondo le indicazioni del Piano di recupero;
- alla sistemazione di condotti e reti infrastrutturali interrato;
- 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;

La realizzazione di rimesse interrato è ammessa in quegli spazi ineditati che non presentano alberature di pregio od alto fusto o testimonianze storiche di particolare rilevanza, alle seguenti condizioni:

- siano comunque e sempre ripristinate le preesistenti sistemazioni di superficie, dalle pavimentazioni ed arredi ai manti verdi e alberature, tenendo in dovuto conto lo spazio tra la quota dell'estradosso della copertura della rimessa e la quota di superficie, necessario al ripristino superficiale (in nessun caso la copertura potrà emergere dal piano di campagna);
- le rampe di accesso siano collocate in modo da non creare alcun intralcio al traffico veicolare e da non essere direttamente visibili dalle direttrici di traffico pubblico; le stesse e le opere conseguenti (diaframmi, drenaggi, ecc.) non compromettano in alcun modo né l'integrità e la stabilità dell'edificio storico, né la funzionalità e la capacità delle condotte fognarie esistenti, sia pubbliche sia private.
- l'interrato potrà essere posizionato anche in deroga alle distanze minime dai confini e fino ad una distanza minima di ml. 0,50, purché siano realizzate opportune opere di diaframmatura (per terreni e fondazioni) e di drenaggio delle acque superficiali.
- tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

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. 4.1.4.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

⁷ ex "recupero e risanamento delle aree libere" ai sensi del PRG e PdR pre-vigenti

9. **Categoria 3.**

Comprende nella città storica le Unità edilizie fortemente trasformate o moderne, nonché le superfetazioni.

10. **Sottocategoria 3.1** ⁸

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. 4.1.4,
- 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, nonché alle tavole del Piano di Recupero. 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 (con l'eccezione degli edifici ricadenti negli isolati 15, 16 e 20):

- 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);

⁸ ex "ristrutturazione edilizia" con pallino nero nella Tavola 81 del PdR pre-vigente, ossia edifici "che non presentano caratteristiche storico-ambientali"

- è ammessa la possibilità di traslare sul corpo principale (nelle parti volte verso l'interno) 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. Il Vt dovrà essere comunque non superiore a quello complessivo preesistente.
- le facciate devono essere rifinite con intonaco e tinteggiate con riferimento al Piano del Colore facente parte del PdR;.
- le aperture sui fronti strada (finestre, porte, portoni) devono tendenzialmente armonizzarsi (quanto agli allineamenti e ai rapporti dimensionali fra altezza e larghezza della bucatura) con i connotati prevalenti delle bucatore degli edifici del medesimo fronte stradale;
- per gli infissi e serramenti si applicano le disposizioni dell'art. 32 lettera n) delle Norme del PdR; non sono ammessi sistemi oscuranti ad avvolgibile.

13. (omissis)

14. **Sottocategoria 3.2**⁹

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.

15. **Categoria 4.**

Unità edilizie o comparti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica. Riguarda:

- a) immobili di epoca recente e con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche non congruenti rispetto al contesto del centro storico, per i quali, già sulla base del Piano di Recupero del Centro Storico approvato nel 2001, si indirizza ad una demolizione e ricostruzione, secondo un impianto planimetrico e volumetrico ed allineamenti maggiormente congruenti con l'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto circostante.
- b) immobili o complessi di immobili, anch'essi prevalentemente di epoca recente e con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche non congruenti rispetto al contesto del centro storico, ma comprendenti anche edifici o parti di edifici meritevoli di interventi conservativi, per i quali in relazione ai danni subiti dal sisma, il Piano della Ricostruzione progetta gli elementi essenziali di un nuovo e diverso assetto planivolumetrico.

Per gli immobili di cui alla lettera a), gli interventi edilizi effettuabili sono: ristrutturazione urbanistica sulla base di un progetto esteso all'intera UMI. Fino all'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS e non sono ammessi cambi d'uso. Dopo l'intervento è ammesso inoltre RRC.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà tendere alla massima integrazione delle aree in oggetto con il resto della città storica attraverso soluzioni progettuali che privilegino l'uso pubblico dei piani terra, tramite una successione di percorsi e spazi collettivi capaci di riproporre, per queste aree oggi degradate o comunque funzionalmente emarginate, una trama d'interessi e di stimoli alla socialità tipici del tessuto storico. È ammessa la demolizione e la nuova costruzione, con una densità fondiaria massima pari a 3,2mc/mq corrispondente al 50% della densità fondiaria media della zona. Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica, oltre al rispetto dell'art. 18 della

⁹ ex "demolizione" ai sensi del PdR pre-vigente

legge 765/67, deve prevedere la cessione gratuita, oppure la monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico, anche in ambienti interrati, non inferiore a mq. 3 per ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

Per gli immobili di cui alla lettera b), gli interventi da effettuare e i parametri da rispettare sono specificati nel seguente art. 3.3 e nell'elaborato n. 4 del Piano della Ricostruzione.

15. ***Immobili con duplice categoria di tutela.***

Nelle tavole del Piano della Ricostruzione, a determinati immobili che hanno subito danni gravissimi in occasione del sisma del 2012, e la cui conservazione o ripristino assume specifica rilevanza nel contesto urbano o rurale in cui si collocano, è attribuita una duplice categoria di tutela: ad esempio **2.1 (2.3)**, oppure **2.2 (2.3)**.

Si intende che per tali immobili il PdRIC prevede, in prima istanza, la categoria di tutela di cui alla prima sigla. In subordine, qualora il progettista presenti un'apposita perizia, ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012, con la quale asseveri, con motivazione circostanziata, che l'edificio non può essere adeguatamente riparato a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, il responsabile del SUE, entro 60 giorni rivaluta la classificazione del danno e autorizza la presentazione del titolo abilitativo ai sensi della categoria di tutela 2.3 (ossia intervento di ripristino tipologico).

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 compresi nella città storica, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale nel PdRIC.

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, 3 o 4** 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 originari 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 di tutela **3.1** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti. Per gli interventi in categoria **4** (ristrutturazione urbanistica) le soluzioni sono da valutarsi caso per caso.

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, nonché nei casi espressamente previsti nelle Tavole da 83 a 125 del Piano di Recupero del centro storico. Nei casi in cui il PdR (Tav. da 83 a 125) individua la possibilità o la prescrizione di aumentare l'altezza della linea di colmo o della linea di gronda dell'edificio, tali disposizioni si applicano a condizione che il progettista asseveri che tali interventi non risultano in contraddizione con il miglioramento sismico dell'edificio.

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 originari 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 cavedi o cortili interni, 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.

La possibilità di unificare il sistema di distribuzione verticale (blocco scala) fra due unità edilizie contigue storicamente indipendenti è ammissibile solo nei seguenti casi:

a) quando ciascuna delle due unità edilizie sia priva di pregio storico-architettonico o testimoniale (categorie 3.1, o 4), oppure sia soggetta ripristino tipologico (cat. 2.3).

b) quanto una delle due unità edilizie sia soggetta a restauro e risanamento conservativo (categoria 2.2 o 2.4) e l'altra sia priva di pregio storico-architettonico o testimoniale (categorie 3.1, o 4) o sia classificata nella cat. 2.3, purché venga conservato il blocco scale della prima e sia possibile riorganizzare la distribuzione della seconda utilizzando tale blocco scale.

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.

Nei casi in cui il PdR (Tav. da 83 a 125) individua la possibilità o la prescrizione di realizzare nuove aperture o modifiche delle aperture nelle facciate o nei muri portanti, tali disposizioni si applicano a condizione che il progettista asseveri che tali interventi non risultano in contraddizione con il miglioramento sismico dell'edificio.

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. 4.1.2 coma 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 e 4** 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 o 4**.

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 sono definiti sulla base del Piano del Colore (vedi art.31 del Piano di Recupero del centro storico) e comunque 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; per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio); 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, facendo riferimento al Piano del Colore (vedi art.31 del Piano di Recupero del centro storico).. 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 e 4**, 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 e 4** 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 pavimentazioni di cortili, androni e parti comuni dovranno essere conservate e recuperate; quando indispensabile, la sostituzione o la posa dovrà essere fatta con materiali compresi nella tabella di cui all'art. 26a.

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.

Disposizioni specifiche sono dettate nella Tav. 76 e nell'elaborato 6 (Abaco delle pavimentazioni) del Piano di Recupero

12 **Spazi scoperti e aree a verde**

Nella Tav. 77 del Piano di Recupero del centro storico sono individuate le aree verdi distinte fra esistenti e di progetto:

In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato non individuate nella Tav.77 del PdR può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purchè non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato con rampicanti, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

Possono derogare dal presente comma eventuali previsioni specifiche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal PdRIC.

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.

13. **Insegne, segnaletica, targhe e apparecchi luminosi**

Si rinvia all'applicazione dell'art. 34 del Piano di Recupero del centro Storico e alle disposizioni del vigente Regolamento comunale degli impianti pubblicitari.

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).

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

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. **Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'usabilità dei locali accessori, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

17. **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.

18. **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.

19. **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.

20. **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 SPECIFICHE RIGUARDO AL CENTRO STORICO

Art. 3.1 – Perimetrazione e generalità

1. Il Centro storico di Mirandola è perimetrato nel PdRIC conformemente ai vigenti PRG e Piano di Recupero. Esso è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
2. 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.
3. Le aree espressamente individuate nella Tav. PdRIC_3 come "Unità Minime di Intervento Speciali soggette a ristrutturazione urbanistica", possono derogare dalle disposizioni di cui al comma precedente ai sensi del comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, nei limiti precisati in specifiche disposizioni dettate del presente Piano.
4. 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 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico

1. Nella Tav. PdRIC_3 il Centro storico è suddiviso in Unità Minime di Intervento strutturali, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 18 dicembre 2012 n. 16. In particolare sono individuati:
 - n. 43 isolati la cui delimitazione e numerazione riprende quella di cui alla Tav. 67 del PdR. Di questi, 38 rappresentano 'aggregati' ai sensi della L.R. 16/2012;
 - le Unità Minime di Intervento intese, ai sensi della suddetta legge come gli "insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, in ragione della necessaria integrazione del complessivo processo edilizio finalizzato al loro recupero, nonché in ragione della necessità di soddisfare esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico";
 - n. 6 Unità Minime di Intervento Speciali, nelle quali il PdRIC prevede interventi anche comportanti una diversa distribuzione o dislocazione dei volumi preesistenti, sulla base delle norme di cui al successivo art. 3.3 e delle indicazioni progettuali planivolumetriche esposte nell'elaborato PdRIC_4.
2. In ciascuna UMI come sopra individuata 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 estesa all'intera UMI 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 UMI.

3. Nella Tav. PdRIC_3 i limiti delle UMI sono individuati su base cartografica catastale, prevalentemente coincidenti con limiti catastali. E' compito del progettista incaricato riportare tali limiti sul rilievo planimetrico, anche apportando i minimi adattamenti che possono derivare da eventuali inesattezze della mappa catastale, per farla precisamente corrispondere alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.

Nel caso delle UMI di maggiore estensione e complessità, in sede di progettazione, sulla base del rilievo delle strutture dell'intera UMI, il progettista incaricato può verificare la possibilità di suddividere la UMI in UMI più piccole e sottoporre tale proposta al Comune. Il Comune può approvare la proposta con delibera di modifica del presente atto.

4. Nella fase conoscitiva e di diagnosi del danno sismico e della vulnerabilità, al fine di un corretto studio del comportamento di ogni singola UMI e degli effetti esercitati dai fabbricati adiacenti sulla stessa, il Progettista dovrà allargare lo studio ad una più ampia porzione di aggregato (Unità Minima di Analisi) (comprendente solitamente alcune Unità Strutturali adiacenti alla UMI), 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.
5. Il progetto di ciascuna UMI dovrà tenere conto di eventuali titoli abilitativi che siano già stati depositati in Comune relativamente a porzioni della UMI stessa o ad edifici contigui che abbiano relazioni strutturali con la UMI. A tal fine l'avente titolo può richiedere al Comune copia degli elaborati progettuali di tali titoli abilitativi.

Art. 3.3 - Unità Minime di Intervento Speciali

1. UMI Speciale n. 1: ex-edificio "Scaletta"

- Caratteristiche e finalità dell'intervento: si prevede la ricostruzione in sito secondo una sagoma planivolumetrica parzialmente diversa.
- Elementi vincolanti: ripristinare l'allineamento preesistente sulla Via Battisti; realizzare un percorso pedonale passante (o galleria) con servitù di uso pubblico, grossomodo sull'asse della Via Fanti, largo almeno m 5 e alto almeno m. 5 (salvo punti particolari di profondità limitata).
- Parametri edilizi: superficie calpestabile max fuori terra pari alla superficie calpestabile preesistente, al netto di quella individuata nel Piano come superfetazione (la galleria di progetto non costituisce superficie calpestabile); numero di piani: max 4 fuori terra (+ eventuale interrato).
- Destinazioni d'uso ammesse: vedi art. 3.4.

2. UMI Speciale n. 2: edificio "M2"

Per questa UMI si prevedono due possibilità di intervento alternative, da selezionare in relazione alla possibilità o meno di operare una delocalizzazione parziale del volume, senza pregiudizio per il godimento dei contributi pubblici per la ricostruzione.

Alternativa 1, con delocalizzazione di parte degli alloggi in area di proprietà comunale nella UMI Speciale n. 5 oppure nella UMI Speciale n. 6 (vedi schema progettuale nell'Elaborato PdRIC_4):

- Caratteristiche e finalità dell'intervento: si prevede la ricostruzione in sito su un sedime grossomodo corrispondente a quello preesistente e per un massimo di 5 piani fuori terra in modo da limitare l'altezza.

- Elementi vincolanti: gli allineamenti preesistenti sulle Vie Savonarola e Fanti; non ammessi balconi in aggetto, ammesse logge rientranti entro il filo della facciata.
- Parametri edilizi: Sc max fuori terra = 82% della Sc preesistente; numero di piani: max 5 fuori terra; Sq max = Sq preesistente; l'interrato può essere più ampio di quello preesistente.
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività commerciali, paracommerciali e terziarie.

Alternativa 2, con ricostruzione in sito dell'intera Sc preesistente, con numero di piani fuori terra paria quello preesistente.

- Elementi vincolanti: gli allineamenti preesistenti sulle Vie Savonarola e Fanti; non ammessi balconi in aggetto, ammesse logge rientranti entro il filo della facciata.
- Parametri edilizi: Sc max fuori terra = Sc preesistente fuori terra; Sq max = Sq preesistente; l'interrato può essere più ampio di quello preesistente.
- Destinazioni d'uso ammesse: vedi art. 3.4.

3. **UMI Speciale n. 3: Via Tabacchi**

- Caratteristiche e finalità dell'intervento: si prevede la ricostruzione dell'edificio in sito su un'area di sedime diversamente configurata, in modo da limitare l'altezza; si prevede inoltre la possibilità di un intervento di riassetto dello spazio pubblico fra la Via Tabacchi e il Teatro Nuovo con la realizzazione di una struttura leggera multiuso.
- Elementi vincolanti: l'allineamento dell'edificio su Via Tabacchi e la posizione della rampa di accesso alle autorimesse; il piano terreno dell'edificio ricostruito va impostato alla quota di Via Tabacchi; non ammessi balconi in aggetto, ammesse logge rientranti entro il filo della facciata.
- Parametri edilizi per l'edificio: Sc max fuori terra pari alla Sc preesistente; numero di piani: max 4 fuori terra + interrato. La superficie del piano interrato per le autorimesse può estendersi sotto il Piazzale Marconi sulla base di apposita convenzione con il Comune.
- Parametri edilizi per la struttura pubblica multiuso: superficie coperta massima mq 250, altezza massima m. 3.
- Destinazioni d'uso ammesse nell'edificio: vedi art. 3.4.
- Destinazioni d'uso ammesse per la struttura pubblica multiuso: servizi pubblici, attività culturali, associative, commerciali, paracommerciali.

4. **UMI Speciale n. 4: Via Silvio Pellico**

- Caratteristiche e finalità dell'intervento: si prevede la ricostruzione dell'edificio in sito su un'area di sedime diversamente configurata, in modo da limitare l'altezza, nonché l'interramento delle autorimesse pertinenziali.
- Elementi vincolanti: l'allineamento su Via Pellico e la posizione della rampa di accesso alle autorimesse; non ammessi balconi in aggetto, ammesse logge rientranti entro il filo della facciata.
- Parametri edilizi: Sc max fuori terra pari alla Sc preesistente; numero di piani: max 4 fuori terra + interrato.
- Destinazioni d'uso ammesse: vedi art. 3.4.

5. **UMI Speciale n. 5: isolato ex_Milizia e condominio Duomo**

- Caratteristiche e finalità dell'intervento: si prescrive la conservazione e valorizzazione di tutte le facciate di interesse storico o testimoniale; l'intervento deve puntare al rafforzamento dell'attrattività commerciale del centro storico e del

ruolo di percorso commerciale di Via Pico attraverso la realizzazione di spazi commerciali idonei anche per medio-piccole strutture di vendita e pubblici esercizi; la realizzazione di una piazza-giardino interna di uso pubblico idonea al plateatico di pubblici esercizi, la realizzazione di una adeguata dotazione di parcheggi.

- Elementi vincolanti: il restauro scientifico della facciata neoclassica lungo Piazza Conciliazione, Via Pico e Via Cavour; il restauro degli edifici di proprietà comunale e di proprietà demaniale; gli allineamenti indicati per i nuovi corpi di fabbrica su Via Cavour e Via Roma; la realizzazione di una piazza-giardino interna di uso pubblico con accessi da almeno tre lati dell'isolato; la realizzazione di un parcheggio interrato, con accesso da Via Roma, resta l'opzione progettuale prioritaria, precisato che, qualora la realizzazione del parcheggio interrato non sia fattibile, si prescrive che il reperimento dei parcheggi di legge sia previsto mediante realizzazione degli stessi anche delocalizzati dove previsti dal piano di recupero del centro storico o mediante monetizzazione nei casi previsti dalla normativa regionale sul commercio negli ambiti territoriali in cui possono essere promossi progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, come individuati con atto di C.C. N° 62/2014 .

Disposizioni attuative: L'UMI speciale n. 5 deve essere soggetta ad un progetto preliminare unitario, di iniziativa pubblica relativo alle porzioni A,B,C,D in relazione alla presenza rilevante di proprietà pubbliche. Successivamente all'approvazione del progetto preliminare, possono essere approvati progetti definitivi separati relativi ai quattro stralci funzionali, corrispondenti a:

- A) la porzione di proprietà demaniale da assoggettare a restauro;
- B) la porzione su Via Pico e Via Cavour di proprietà privata, da assoggettare a demolizione e nuova costruzione, con eventuale recupero di elementi significativi;
- C) la porzione di proprietà comunale edificata da assoggettare a restauro;
- D) la porzione di proprietà comunale non edificata, da edificare.

La porzione E) di proprietà privata comprende il 'Condominio Duomo' in Via Roma da demolire e ricostruire

- Parametri edilizi:
 - Porzione A): sulla base del progetto di restauro;
 - Porzione B): $V_t \text{ max fuori terra} = V_t \text{ preesistente}$ (al netto di eventuali superfetazioni); n. max di piani fuori terra = 3 (+interrato);
 - Porzione C): sulla base del progetto di restauro;
 - Porzione D): $Sc \text{ max fuori terra} = 1.550$; n. max di piani fuori terra = 4 (+interrato).

- Destinazioni d'uso ammesse: vedi art. 3.4, con esclusione della residenza al piano terreno.

Il Condominio Duomo (porzione E) va a costituire una unità minima di intervento separata ed autonoma, per la quale va previsto un intervento di riparazione con miglioramento sismico, oppure di demolizione ricostruzione con $Sc \text{ max} = Sc \text{ preesistente}$.

5. **UMI Speciale n. 6: isolato ex-oratorio ed ex-cinema**

- Caratteristiche e finalità dell'intervento: l'intervento deve puntare al rafforzamento dell'attrattività commerciale del centro storico e del ruolo di percorso commerciale di Via Pico attraverso la realizzazione di spazi commerciali idonei anche per medie strutture di vendita e pubblici esercizi.

- Elementi vincolanti: il restauro della facciata, con preferenziale conservazione anche degli altri muri perimetrali, dell'ex-cinema; gli allineamenti indicati per i nuovi corpi di fabbrica su Via Pico, Via Cavour, Via Roma; la realizzazione di una rientranza aperta su Via Pico fra il corpo di fabbrica dell'ex-cinema e quello su Via Cavour; la realizzazione di un parcheggio interrato.
 - Parametri edilizi: Sc max = 3.100 mq.: H max = 3 piani fuori terra;
 - Destinazioni d'uso ammesse: vedi art. 3.4, con esclusione della residenza al piano terreno.
6. Oltre alle norme prescrittive di cui ai precedenti commi, il presente Piano fornisce per le UMI Speciali le indicazioni plani-volumetriche esposte nell'elaborato PdRIC_4: "Centro Storico: Indicazioni plani-volumetriche per le Unità Minime di Intervento Speciali"; tale elaborato ha valore di indirizzo, non vincolante, di cui tenere conto nella progettazione.
 7. Gli interventi nelle 6 UMI speciali si attuano attraverso permessi di costruire convenzionati; la convenzione deve disciplinare gli eventuali rapporti fra privati e con il Comune in relazione alle superfici di proprietà privata e pubblica coinvolte nel progetto, nonché le eventuali delocalizzazioni di volumi.

Art. 3.4 – Destinazioni d'uso

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso e dei cambi d'uso nel centro storico resta in vigore, fino all'approvazione del RUE, il comma 4 dell'art. 42 delle norme del PRG, fatte salve disposizioni specifiche nell'articolo precedente e fatto salvo il comma seguente.
2. Nei vani che hanno una destinazione d'uso per attività commerciali o pubblici esercizi o usi vari di tipo diffusivo o artigianato dei servizi alla persona, e che affacciano al livello stradale lungo le seguenti strade:

Piazza Costituente, Via Verdi, Via Tabacchi, Via Volturmo, Piazza Garibaldi, Via Nazario Sauro, Piazza Marelli, Via Cavallotti, Via C. Battisti, Via Castelfidardo, Via Curtatone, Piazza Conciliazione, Via Giovanni Pico,

tali usi sono intercambiabili fra loro, ma non sono ammessi cambi d'uso per autorimesse o per altri usi diversi.

Art. 3.5 – Titoli abilitativi

1. In applicazione dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, nel centro storico di Mirandola gli interventi di RE non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA.

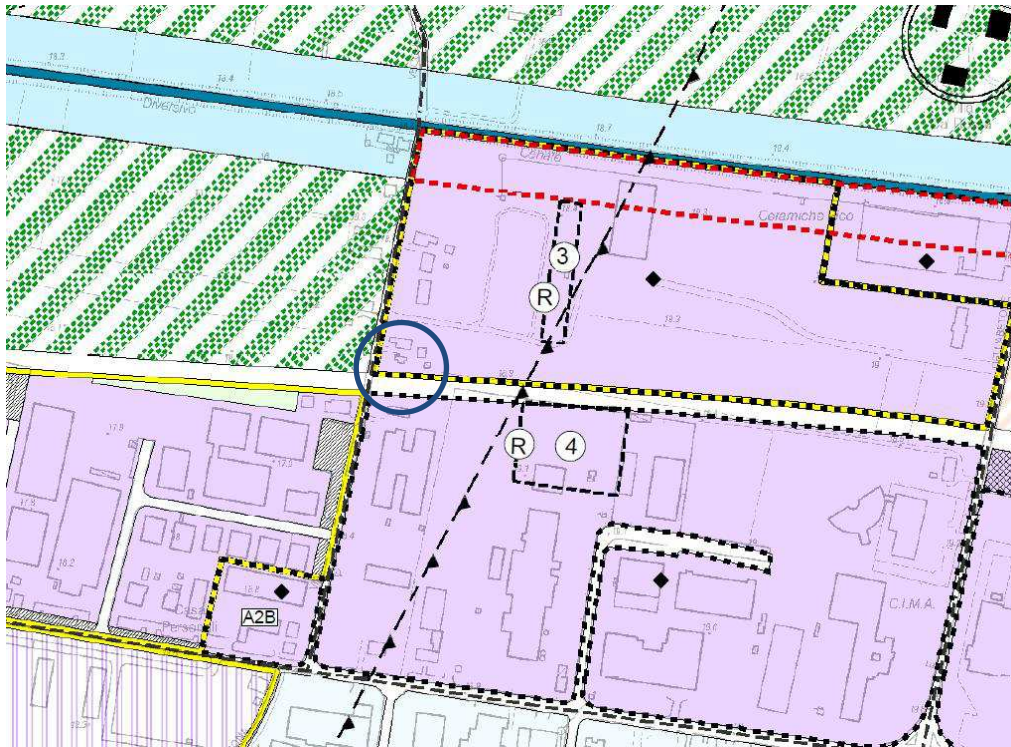
CAPO 4 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE AL DI FUORI DEL CENTRO STORICO

Art. 4.1 – Unità di intervento e modalità di attuazione fuori dal centro storico

1. Al di fuori dell'area delimitata come centro storico non si individuano aggregati edilizi e quindi Unità Minime di Intervento nei termini e per i fini di cui all'art. 7 della L.R. 16/2012 e dell'Ordinanza n. 11/2014. 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.

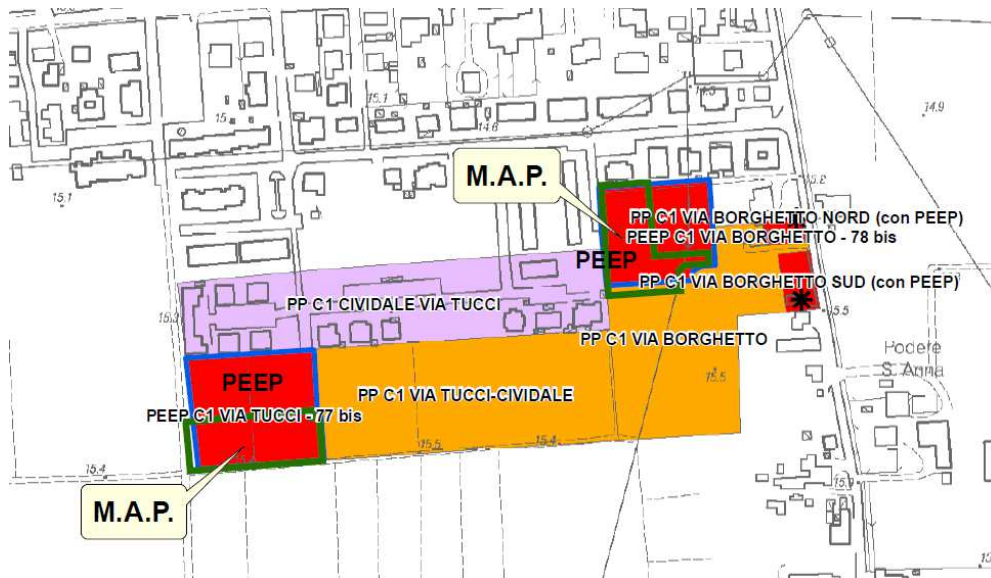
Art. 4.2 – Disposizioni per gli interventi sugli edifici ricadenti in aree urbane non comprese nel centro storico

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 (ossia gli edifici individuati nell'elaborato B1 del PRG), 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 D1, D2 o D3 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 agricoli (da A1 ad A7);
 - 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.
3. E' prescritta la delocalizzazione di un edificio abitativo gravemente danneggiato con danno operativo E3 che ricade in zona produttiva nonché nella fascia di rispetto della costruenda Strada Cispadana.



Localizzazione nella Tav. 21 del PRG dell'edificio in zona produttiva nonché nella fascia di rispetto della costruenda Strada Cispadana, da delocalizzare

4. Tale edificio non potendo essere ricostruito in sito, né in altra area della medesima proprietà esente dai vincoli, potrà essere delocalizzato in una delle zone PEEP di proprietà comunale in località Cividale, transitoriamente occupate da Moduli Abitativi Prefabbricati. E' fatta salva la possibilità dell'interessato, ai sensi della L.147 del 27/12/2013, di avvalersi del contributo previsto anche per acquistare un immobile residenziale già edificato ovvero per acquistare terreno edificabile in zone residenziali B o C individuate dal PRG.



Localizzazione delle aree urbanizzate per i M.A.P. a Cividale (estratto della Tav. QC_D.1 del Quadro conoscitivo prodotto per la Conferenza di Pianificazione del PSC)

Art. 4.3 - 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 sostituiscono le disposizioni di cui all'art. 61 delle Norme del Piano Regolatore Generale e le delocalizzazioni ammesse sono quelle descritte all'art. 4 comma 7 e art 9 commi 5 e 9 della L.R. N° 16/2012 e s.m.

2. **Criteria tipologici e morfologici.** Per gli edifici di cui al primo comma in tutto o prevalentemente abitativi, la ricostruzione:
 - a) potrà essere conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente qualora coerente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale tradizionale;
 - b) negli altri casi è preferibile la ricostruzione secondo le caratteristiche originali, oppure la ricostruzione 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 sporgenti; sono ammessi porticati o logge rientranti, ricompresi entro il filo della facciata ;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati ricostruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia tradizionale locale
 - tutti gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento "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.

3. Per gli edifici non abitativi la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente:

- a) potrà essere conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente qualora coerente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale tradizionale;
- b) negli altri casi deve rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
- l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare;
 - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo con manto di copertura in laterizio e una pendenza compresa fra il 30% e 38% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - 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, ...) per spezzare la continuità visiva della facciata;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati ricostruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa.
 - tutti gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento "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.
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, può anche avvenire in corpi separati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e gli indirizzi del successivo comma 7 e dovrà altresì rispettare gli schemi tipologici, morfologici e 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. In particolare le tipologie di aperture dovranno essere coerenti con la destinazione d'uso affinché sia leggibile anche in facciata l'uso in essere, precisato che non sono comunque ammesse finestrate tipiche degli edifici industriali.
5. Qualora per ragioni di funzionalità produttiva agricola, si dimostri la necessità di derogare dalle caratteristiche di cui al comma 3 e al comma 4, e in tutti i casi di realizzazione di edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800, la domanda di permesso di costruire (o la Scia) 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 e 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 contenente: simulazioni visive dell'inserimento della costruzione nel paesaggio con rappresentazione dei materiali e colori previsti e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.

- 5 bis. Tutti gli interventi di ricostruzione in territorio rurale saranno sottoposti a parere della CQAP, fatta eccezione per gli interventi la cui ricostruzione sia conforme al sedime e alla sagoma dell'edificio preesistente.

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.

a) Va evitata la ricostruzione in posizione isolata al di fuori di centri aziendali preesistenti.

b) Nelle **Unità di Paesaggio 1a e 1b** (zone umide vallive e zone di bonifica recente), individuate nell'Elaborato PdRIC_1, dove i complessi edificati costituiscono punti di riferimento nel territorio visibili da ogni lato e a distanza, la localizzazione va definita in funzione dei seguenti criteri:

- nelle corti più semplici, in genere poste a distanza ravvicinata dalla strada, occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le sopra-citate linee-guida);
- nelle corti più complesse, in genere poste a maggiore distanza dalla strada principale, la nuova edificazione va realizzata in coerenza con gli assi compositivi dell'impianto esistente, localizzando le volumetrie di più ampie dimensioni vicino agli edifici più grandi e localizzando gli edifici più bassi e più lunghi verso l'esterno del complesso edificato.

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.

c) nelle **Unità di Paesaggio 2a, 2b e 1c** (pianura mirandolese, paesaggi urbani e periurbani e dosso di Gavello), individuate nell'Elaborato PdRIC_1, dove le corti o i complessi edilizi sono più frequenti e localizzati ad una distanza ravvicinata dalla strada, che costituisce l'asse privilegiato della loro percezione, la localizzazione va definita in funzione dei seguenti criteri:

- occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le sopra-citate linee-guida);
- va privilegiata una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla strada pubblica, e per gli edifici lunghi il lato più lungo va posto preferibilmente parallelo alla strada stessa;
- 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 vanno integrate con la vegetazione cortiliva che in questi contesti conserva una riconoscibilità d'insieme.

7. **Criteria specifici per gli interventi nei complessi edilizi tutelati.** Nell'ambito delle corti rurali o complessi edilizi ove sono presenti edifici soggetti a tutela, gli interventi di ricostruzione (in particolare nel caso degli edifici che erano tutelati nel PRG) devono

privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato. Per quanto riguarda il posizionamento si deve privilegiare:

- nel caso di edifici abitativi la ricollocazione grossomodo nella posizione preesistente;
- nel caso di edifici non abitativi una collocazione a distanza non inferiore a m. 30 dagli edifici tutelati e dalle abitazioni, tenendo conto dei criteri di cui al comma precedente e in particolare salvaguardando i punti di vista privilegiati dalle strade sugli edifici tutelati;
- nel caso di edifici di servizio che erano in aderenza ad edifici abitativi conservati e tutelati, la ricostruzione sul sedime preesistente, e con la medesima sagoma, oppure spostata a distanza, secondo i criteri di cui al comma precedente e in particolare salvaguardando i punti di vista privilegiati dalle strade sugli edifici tutelati;

Nel caso di complessi edilizi in parte tutelati, che già prima del sisma non erano più integri nella loro conformazione ma presentavano sostituzioni o trasformazione di uno o più degli edifici componenti, si deve perseguire la riqualificazione dell'intero complesso, mitigando l'impatto determinato da edificazioni incongrue esistenti e proponendo una nuova sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e della vegetazione cortiliva ai sensi del comma 6.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 6 e 7 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.
9. 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.
10. 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. 4.4 - 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 relazione alla disponibilità nel comune di Mirandola e in ciascuna sua frazione di una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi adeguata rispetto alle dotazioni minime di legge con riferimento all'intera popolazione, e in considerazione che la delocalizzazione non comporta un incremento netto di carico urbanistico sul territorio, ma solo 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 D1, D2 o D3 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.
6. 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.
10. 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.