

COMUNE DI CALDAROLA  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI RICOSTRUZIONE**

**PUA | CAPOLUOGO**  
Il corso, i vicoli, le conce

Ai sensi del decreto del Vice Commissario  
n. 21/VCOMMS16 del 10.09.2019

Ordinanze n.25/2017,  
36/2017 e n.39/2017

Adottato con D.C.C. n.33 del 30/11/2021  
ai sensi dell art.11 comma 4 del D.L. 1/201 e s.m.i.  
ai sensi dell art. comma 3 dell O.C.S.R. 3/201 e s.m.i

Adottato definitivamente con D.C.C. n.3 del 04/02/2022  
Elaborati modificato/integrati a seguito delle osservazioni accolte

*Adeguato al parere della Conferenza permanente del 07/04/2022  
trasmessi in data 27/04/2022 Protocollo n. 4095*

## **RELAZIONE DI ADEGUAMENTO AI PARERI**

***della Conferenza Permanente del 07/04/2022***

---

## CONFERENZA PERMANENTE Verbale n. 1

L'anno 2022 il giorno 07 del mese di aprile alle ore 10.15, si riunisce la Conferenza permanente ai sensi dell'O.C. n. 16/2017 prevista dall'art. 16 del decreto legge 189 del 17 ottobre 2016, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 (di seguito d.l. 189/2016), finalizzata all'espressione di pareri di cui all'art. 7 co. 4 dell'O.C. 39/2017 riguardanti il "Piano Attuativo del Capoluogo di Caldarola" - trasmesso dal Comune di Caldarola (MC) in qualità di soggetto attuatore in data 17 febbraio 2022 prot. n. CGRTS-0004096 e ss.mm.ii.

Si riportano di seguito l'elenco delle amministrazioni e/o altri soggetti convocati, dando riscontro della partecipazione dei propri rappresentanti alla seduta della Conferenza permanente e dei pareri e delle deleghe trasmesse in anticipo e/o acquisite in sede di discussione ed allegate come parte integrante e sostanziale del presente verbale:

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
1	<b>Ministero della Cultura – MIC</b> Ufficio del Soprintende Speciale per le aree colpite dal sisma 2016 <b>Arch. Rosella Bellesi</b>	X		<b>Designazione delegato</b> CGRTS0008802 del 06/04/2022	Prot. CGRTS-0008803 del 06/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE con raccomandazioni, indicazioni operative e prescrizioni</b> , come meglio descritte nell'allegato parere.
2	<b>Ministero della Transizione Ecologica</b> - MITE Dir Gen. per l'Economia Circolare - ECI		X		
3	<b>Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili – MIMS</b> Provveditorato Interregionale OO.PP. Toscana-Marche-Umbria <b>Ing. Raffaele Moschella</b>	X		<b>Designazione delegato</b> CGRTS0008746 del 05/04/2022	<b>PARERE FAVOREVOLE</b> reso in seno alla Conferenza.
4	Regione Marche <b>Ing. Andrea Crocioni</b>	X		<b>Designazione delegato</b> CGRTS0038435 del 22/09/2021	<b>PARERE FAVOREVOLE</b> reso in seno alla Conferenza.
5	Provincia di Macerata <b>Arch. Giusi Trubiani</b>	X		<b>Nomina rappresentante unico</b> CGRTS0008792 del 06/04/2022	Prot. CGRTS-0008928 del 07/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE DI CONGRUITA'</b> con rilievi, in allegato.
6	Comune di Caldarola		X		
7	<b>Commissario Straordinario per la ricostruzione sisma 2016</b> Servizio tecnico per gli interventi di ricostruzione <b>Ing. Francesca Pazzaglia</b>	X		<b>Delega del Commissario straordinario</b> CGRTS0007676 del 25/03/2022	<b>PARERE FAVOREVOLE con indicazioni e prescrizioni</b> come da parere allegato
8	<b>Ufficio Speciale per la Ricostruzione delle Marche – USR Marche</b> <b>Ing. Andrea Crocioni</b>	X		<b>Designazione delegato</b> CGRTS0038435 del 22/09/2021	CGRTS-0008914 del 07/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> , in allegato
9	<b>ASSM Azienda Specializzata Settore Multiservizi</b>		X		CGRTS-0008690 del 26/01/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni</b> , in allegato
10	E-Distribuzione s.p.a.		X		
11	Monti Azzurri Gas		X		CGRTS-0008337 del 31/03/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> con indicazioni, in allegato.

12	TIM s.p.a.		X		CGRTS-0008644-A-04/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> , in allegato.
13	Open Fiber s.p.a.		X		
14	<b>Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale Marche - ARPAM</b>		X		CGRTS-0008842-A-06/04/2022, in allegato. Non si rilevano argomenti di specifica competenza. Esprimerà parere tecnico di competenza, come previsto dalla normativa ambientale, al rilascio di specifiche autorizzazioni.
15	ASUR MARCHE - Area Vasta n. 3		X		
16	Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale		X		
17	<b>Ato3</b> Assemblea di Ambito Territoriale Ottimale n.3 MACERATA CENTRO-MACERATA		X		Prof. n. 1118/2019 del 17/10/2019 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> con indicazioni.
18	Regione Marche		X		Parere di conformità geomorfologica art. 89 D.P.R. n. 380/2001 Valutazione in ordine compatibilità idraulica art. 10 L.R. n. 22/2011 Piani attuativi del capoluogo del Comune di Caldarola, connessi agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani a seguito degli eventi sismici 2016 (Ord. n. 25 del 23/05/2017 e Ord. n. 39 dell'08/09/2018) Comune di Caldarola (MC) – Capoluogo. <b>PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI</b>

Il Presidente, preso atto delle determinazioni assunte dai rappresentanti delle amministrazioni presenti, come da pareri e dichiarazioni allegati al presente verbale, dichiara che la Conferenza permanente ha espresso all'unanimità **PARERE FAVOREVOLE** con indicazioni e prescrizioni, come da presente verbale e pareri allegati, al "Piano Attuativo del Capoluogo di Caldarola" trasmesso dal Comune di Caldarola (MC) in qualità di soggetto attuatore di cui all'Ordinanza commissariale n. 39/2017.

**Alle pagine successive si riportano le integrazioni del PUA in seguito ai pareri favorevoli con indicazioni e prescrizioni.**

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
1	<b>Ministero della Cultura – MIC</b> Ufficio del Soprintende Speciale per le aree colpite dal sisma 2016 <b>Arch. Rosella Bellesi</b>	X		<b>Designazione delegato</b> CGRTS0008802 del 06/04/2022	Prot. CGRTS-0008803 del 06/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE con raccomandazioni, indicazioni operative e prescrizioni</b> , come meglio descritte nell'allegato parere.

In relazione al Prot. CGRTS-0008803 trasmesso dal Ministero della Cultura che ha come oggetto: " Conferenza Permanente in modalità telematica ex Art. 16 D.L. 189/2016 - O.C. n. 39/2017. "Piano Attuativo del Comune di Caldarola -Capoluogo (MC)". Soggetto Attuatore: Comune di Caldarola. Parere di competenza." sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

- L'Ambito di applicazione: **beni culturali/archeologia** è stato inserito all'interno della Tav. 14 Norme Tecniche Attuative nell'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA' al comma 5 "campo di applicazione":

**CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'**

....(omiss)

**CAMPO DI APPLICAZIONE**

**5. Ambito di applicazione: beni culturali/archeologia**

Per le opere rientranti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 e in particolare per quelle di ricostruzione degli impianti urbani (opere di urbanizzazione primaria mediante cunicolo tecnologico, di realizzazione reti di sottoservizi e dei punti luce a terra), di ridefinizione degli spazi aperti (quali pavimentazioni, verde pubblico, parcheggi e aree permeabili, sistema degli arredi e delle attrezzature, sistema delle infrastrutture per lo spazio pubblico), di realizzazione di interventi su edifici pubblici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici pubblici, comprese le annesso opere di cantierizzazione che comportino movimentazioni di terreno o scavi a quote più profonde di quelle già impegnate da manufatti esistenti, dovrà essere attivata la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'Art. 25 comma 1 del citato D.Lgs. 50/2016. In particolare dovranno essere sottoposte alla suddetta verifica: le opere di livellamento del terreno anche a seguito della demolizione di edifici esistenti; le opere di scavo o livellamento del terreno per la predisposizione delle aree di cantiere, per la posa in opera delle fondazioni delle gru e per la realizzazione degli allacci ai sottoservizi. In caso di delocalizzazione di edifici la scelta dell'area di atterraggio dovrà tenere conto delle eventuali interferenze accertate in fase di verifica preventiva dell'interesse archeologico. Eventuali indagini archeologiche potranno essere prescritte e concordate preliminarmente con la SABAP territorialmente competente sulla base delle risultanze della verifica preventiva dell'interesse archeologico. In caso di rinvenimenti di interesse archeologico, la competente Soprintendenza ABAP potrà richiedere le necessarie varianti al progetto. Per gli interventi previsti all'interno del nucleo del Castello di Croce che comportino opere di demolizione e ricostruzione, in fondazione, scavi o movimentazione terra condotti al di sotto degli attuali piani di calpestio interni ed esterni, in fase di autorizzazione del progetto, la Soprintendenza ABAP territorialmente competente potrà richiedere indagini archeologiche mirate ovvero l'assistenza archeologica in corso d'opera. In caso di rinvenimenti di interesse archeologico nel corso dei lavori, la competente Soprintendenza ABAP potrà richiedere le necessarie varianti al progetto. Gli scavi necessari alla realizzazione di nuovi allacci o collegamenti alle reti dei sottoservizi dovranno obbligatoriamente essere eseguiti con l'assistenza di archeologi in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali che incaricati dalla committenza opereranno sotto la direzione scientifica della Soprintendenza ABAP territorialmente competente. Le indagini e l'assistenza archeologica per le attività sopra evidenziate dovranno essere svolte da archeologi specializzati in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione |NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- L'Ambito di applicazione: **beni culturali/paesaggio** è stato inserito all'interno della Tav. 14 Norme Tecniche Attuative nell'Art.1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA' al comma 6 "campo di applicazione":

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

....(omiss)

#### CAMPO DI APPLICAZIONE

#### 6. Ambito di applicazione: beni culturali/paesaggio

- Per gli edifici ricadenti in centri e nuclei storici nelle zone omogenee A, e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico in considerazione del valore culturale del centro storico di Calderola, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione completa, così come declinata all'art.3 lett. d) del DL 380 2001 come modificato dal DL n.76/2020 e dalla Legge n. 120/2020, va presa in considerazione solo qualora non sia possibile in nessun modo effettuare il recupero dell'immobile attraverso un intervento di consolidamento e restauro che comporti il raggiungimento di un adeguato livello di sicurezza sismica. Quanto sopra anche in relazione a quanto già previsto dall'O.C.S.R. n. 19 del 07/04/2017 all'art. 3 co.1, lett. c), all'art.15, co.2 e "Allegato 1, Tabella5-Livelli Operativi", così come modificata dall'art. 7 co.1 dell'O.C.S.R. n. 80 del 06/06/2019.
- Nei casi in cui, a causa del livello di danno, non possa attuarsi la conservazione dell'immobile o di parte di questo, la demolizione dovrà avvenire attraverso lo smontaggio controllato, ponendo ogni cura alla conservazione degli elementi identitari, quali ad esempio mensole di pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano, balaustre, frontespizi, cornici, cornicioni, mostre, stemmi, affreschi, edicole o altri elementi decorativi, già in parte identificati nell'elaborato del PUA "TAV.15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana", per il loro riutilizzo nella ricostruzione. Quanto sopra in linea con le disposizioni di questo Ministero e in particolare, con la "Circolare MiBACT prot. 11087 del 12/08/2016", sulla rimozione e recupero delle macerie di tipo b (macerie di edilizia storica) e con le "Linee di indirizzo metodologiche e tecniche per la ricostruzione del patrimonio culturale danneggiato dal sisma del 24 agosto 2016 e seguenti" e come requisito per l'ammissione ai contributi specificatamente previsti dall'O.C.S.R. n.116 del 6 maggio 2021, per le lavorazioni volte al recupero ovvero al restauro di beni ed elementi architettonici e storico-artistici di pregio e al riutilizzo degli elementi recuperati.
- Considerando che costituiscono beni culturali anche le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 4 lettera g) del D.lgs. n.42 del 2004, le variazioni di tracciati urbani ricadenti nelle aree zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, derivanti da modifiche di sedime e/o di ingombro plani volumetrico degli immobili, vanno mantenute nell'ambito del minimo indispensabile alle necessità connesse con la pubblica sicurezza.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
5	Provincia di Macerata <b>Arch. Giusi Trubiani</b>	X		<b>Nomina rappresentante unico</b> CGRTS0008792 del 06/04/2022	Prot. CGRTS-0008928 del 07/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE DI CONGRUITA' con rilievi</b> , in allegato.

In relazione al Decreto n. 60 del 06/04/2022 trasmesso dalla Provincia di Macerata che ha come oggetto: " *Espressione del parere di conformità ai sensi degli artt.3, lett. a) e 26co 3 della L.R. 5 Agosto 1992 n.34 e ss.mm.ii Comune di Caldarola Piano Attuativo del Capoluogo di Caldarola Decreto Legge 189/2016 e ss.mm.ii, art. 11 - Ordinanze Commissariali n.25 del 23/05/2017 e 39 del 08/09/2017 Conferenza permanente ex art. 16 D.L. 189/2016 - Seduta del 07/04/2022*"; sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

1. *"Si precisa che, in mancanza di specifica individuazione nel PUA delle aree in cui delocalizzare i fabbricati, la ricollocazione degli stessi al di fuori della perimetrazione del PUA in area non edificabile rispetto alle disposizioni del vigente PRG, dovrà seguire quanto previsto nell'allegato 1 "Criteri di indirizzo per la pianificazione finalizzata alla progettazione e realizzazione degli interventi di ricostruzione" all'OCR n. 39/2017, dove al punto D.2 (Criteri per la delocalizzazione e ricollocazione degli abitati) prevede che nel caso di rilocalizzazione il procedimento sarà quello previsto dalla legislazione urbanistica ordinaria. Tale indicazione va riportata all'interno della relazione illustrativa e delle norme tecniche;"*

L'indicazione è stata inserita all'interno della Tav. 14 Norme Tecniche Attuative nell'Art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA:

**ART. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA**

....(omiss)

La ricollocazione degli edifici al di fuori della perimetrazione del PUA dovrà seguire quanto previsto nell'allegato 1 "Criteri di indirizzo per la pianificazione finalizzata alla progettazione e realizzazione degli interventi di ricostruzione" all'OCR n.39/2017, dove al punto D.2 prevede che nel caso di rilocalizzazione il procedimento sarà quello previsto dalla legislazione urbanistica ordinaria.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

2. *"in tutte le tavole degli AUI va inserita in legenda la simbologia del progetto di suolo e delle relative destinazioni d'uso così come previste dalla disciplina urbanistica per la ricostruzione;"*

L'indicazione è stata inserita negli elaborati grafici Tav. 12a -12b -12c Ambiti di Riconfigurazione volumetrica.

3. *"Il PUA va corredato da una tabella riepilogativa delle quantità di standard previsti dallo stesso, distinti per tipologia (parcheggi, verde attrezzato ecc.), da allegare ad una planimetria localizzativa degli standard nell'ambito del Piano;"*

In seguito alla seguente indicazione è stato redatto un ulteriore elaborato grafico contenente una planimetria che localizza gli standard con una relativa tabella riepilogativa (elaborato grafico TAV.34 Dimensionamento aree standard, DM 1444/68).

4. "Prescrizioni alle tavole Tavv. 12.a - 12.b e 12.c:"

- a) "Il PUA per alcune situazioni prevede due scenari diversi, uno nel quale il fabbricato danneggiato viene ricostruito in loco e un altro dove, a seguito dell'attivazione di accordo pubblico-privato, lo stesso fabbricato danneggiato viene delocalizzato fuori dal PUA e la relativa area di pertinenza assumerà una destinazione pubblica. Nelle tavole non è definita graficamente la disciplina urbanistica ordinaria degli AUI (ricostruzione in loco), pertanto nei singoli AUI vanno inserite anche le planimetrie contenenti le previsioni grafiche e normative della disciplina urbanistica ordinaria da applicare nel caso di mancanza accordo pubblico-privato. Per le schede delle AUI5b e AUI5c si rammenta che la disciplina urbanistica ordinaria va resa conforme alle relative previsioni della Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 56 del 19/12/2020."

L'indicazione è stata inserita negli elaborati grafici Tav. 12a -12b -12c Ambiti di Riconfigurazione volumetrica.

- b) "la scheda dell'AUI5b presenta alcune imprecisioni che vanno corrette come segue:  
- nella voce "obiettivi della ricostruzione" aggiungere "realizzazione di spazi pubblici attrezzati";  
- nella voce "modalità di intervento", trattandosi di intervento di delocalizzazione analogo a quanto previsto nelle AUI 3 e 4, il contenuto va reso uguale a quello delle citate AUI;"

L'indicazione è stata inserita negli elaborati grafici Tav. 12a Ambiti di Riconfigurazione volumetrica.

- c) "sotto la voce "destinazioni d'uso" degli AUI n. 7-9-5b eliminare tutte le destinazioni d'uso riconducibili all'art. 4 NTA del PUA (residenziale, direzionale, commerciale ecc) in quanto le planimetrie di progetto sostanzialmente prevedono spazi a parcheggio pubblico, percorsi pedonali, spazi pubblici per la viabilità;"

L'indicazione è stata inserita negli elaborati grafici Tav. 12a Ambiti di Riconfigurazione volumetrica.

- d) "nella tavola 12.c correggere nel titolo della scheda la scritta (tra parentesi) AUI7 in AUI9;"

L'indicazione è stata inserita negli elaborati grafici Tav. 12c Ambiti di Riconfigurazione volumetrica.

5. "nelle Norme tecniche di attuazione di cui alla Tav. 14 si segnala la necessità di apportare le seguenti modifiche.

- **Art.1**

- a) al paragrafo "Validità ed efficacia" il contenuto del paragrafo "La disciplina urbanistica ordinaria" va rivisto precisando che tale disciplina ordinaria si applica agli edifici inquadrati nel PUA successivamente alla conclusione della fase di ricostruzione.

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA', nella sezione "VALIDITA' ED EFFICACIA":

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

#### VALIDITÀ ED EFFICACIA

....(omiss)

LA DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA: finalizzata a regolare e guidare gli interventi su edifici non lesionati dal sisma e alla successiva gestione urbanistico-edilizia nel tempo delle componenti ricostruite, riparate e non danneggiate (edifici privati, infrastrutture, dotazioni e spazi pubblici).

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- b) *"al paragrafo "Durata" vanno chiaramente indicati quali sono gli strumenti urbanistici previgenti abrogati;"*

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA', nella sezione "DURATA":

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

#### VALIDITÀ ED EFFICACIA

....(omiss)

Durata

Con l'entrata in vigore del PUA sono abrogate per le aree disciplinate dal presente strumento, le disposizioni del Piano Attuativo del Centro Storico previgenti ed ogni altra disposizione comunale incompatibile. Il presente PUA è assoggettato alla procedura delle Ordinanze del Commissario speciale per la ricostruzione; l'entrata in vigore è legata dell'atto di approvazione del Consiglio Comunale, previa adozione. Infine, le previsioni del PUA, in quanto piano attuativo ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34, hanno validità giuridica decennale a partire dalla data di approvazione. È facoltà dell'amministrazione Comunale prorogare la vigenza del PUA in relazione allo stato di avanzamento degli interventi di ricostruzione o ulteriori eventi calamitosi che dovessero interessare il capoluogo.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Art.3** *"al quartultimo comma del paragrafo "struttura del Piano" precisare che gli interventi citati sono quelli delle tavola 12.a - 12.b e 12.c":*

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 3 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA', nella sezione "DURATA":

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 STRUTTURA DEL PIANO E ARTICOLAZIONE NORMATIVA

....(omiss)

Ove puntualmente esplicitato dal PUA, alle Tav.12.a-12.b-12.c, potranno anche essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Art. 4:** *"in relazione alle possibili destinazioni d'uso degli immobili va inserita una frase in cui si indichi che "l'ammissibilità delle destinazioni d'uso degli immobili, aggiuntive e/o modificative rispetto alle destinazioni d'uso attuali, è condizionata al reperimento degli standard minimi previsti ai sensi del DM 1444/68 o, qualora si dimostri l'impossibilità di raggiungere le quantità minime, per mancata disponibilità di aree idonee, alla loro monetizzazione":*

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 4 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PERTINENZIALI:

**CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione**

**Art. 4 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PERTINENZIALI**

....(omiss)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Sono ammesse destinazioni d'uso degli immobili aggiuntive e/o modificate rispetto alle destinazioni d'uso attuali; quest'ultime sono condizionate al reperimento degli standard minimi previsti ai sensi del DM 1444/68, qualora si dimostri l'impossibilità di raggiungere le quantità minime, per mancata disponibilità di aree idonee alla loro monetizzazione.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Art. 5:** *"la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 è incompleta pertanto alla fine inserire le parole "soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". Inoltre va precisato che per gli edifici non danneggiati inseriti nel PUA l'intervento di ristrutturazione ammesso è solo quello definito dall'articolo 3 lettera d) del DPR 380/2001;"*

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA':

**CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione**

**Art. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA'**

....(omiss)

Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia. Soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Per gli edifici non danneggiati inseriti nel PUA gli interventi di ristrutturazione sono solo quelli definiti dall'articolo 3 lettera d) del DPR 380/2001.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Art. 8:** *"al primo comma precisare se le indicazioni sono prescrittive o in forma di indirizzo;"*

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA:

**CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione**

**Art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA**

....(omiss)

Gli elaborati Normativi Tav.12 (a-b-c) "Carta degli ambiti di riconfigurazione volumetrica" riferita agli Ambiti Unitari di Intervento n.3; n.4; n.5 (Tav. 12a); n.7, (tav.12b); e N.9 (Tav. 12c): costituiscono vincolo preordinato all'esproprio (Tav.33) e ; ove indicato, prevedono attuazione mediante definizione di uno specifico accordo pubblico-privato elaborato sulla base della bozza di convenzione allegate alle presenti NTA e possono essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato in accordo tra le parti. Le previsioni di assetto piano volumetrico a carattere pubblico sono da ritenersi di indirizzo progettuale, il disegno del suolo e le attrezzature pubbliche saranno definite **in fase di progettazione pubblica**.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Art. 9:** "al punto 9b. terzo comma precisare se gli interventi RIS sono tutti quelli declinati all'articolo 5 o solo alcuni;"

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 9 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE DEI FRONTI SU SPAZIO PUBBLICO:

**CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione**

**Art. 4 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PERTINENZIALI**  
....(omiss)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Sono ammesse destinazioni d'uso degli immobili aggiuntive e/o modificate rispetto alle destinazioni d'uso attuali; quest'ultime sono condizionate al reperimento degli standard minimi previsti ai sensi del DM 1444/68, qualora si dimostri l'impossibilità di raggiungere le quantità minime, per mancata disponibilità di aree idonee alla loro monetizzazione.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Art. 12:** "Ambiti sistematici di intervento - rivedere il terzo capoverso (autorizza...) in quanto sembra incompleto;

L'indicazione è stata precisata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 12 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE DEI FRONTI SU SPAZIO PUBBLICO:

**SEZIONE III | Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione**

**Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO**

AMBITI SISTEMICI DI INTERVENTO

....(omiss)

Lo stesso concetto deve essere esteso anche ai chiostri, patii e cortili per i quali il PUA **autorizza interventi che prevedano:**

- il mantenimento delle aree pavimentate secondo la struttura attuale e il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione originale autoctona o consolidata nel tempo;

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- **Tabella 1 - quadro 1 e quadro 2:**  
a) "nella voce "ZTO-A" va inserita la riga della zona A0 con i relativi gradi di tutela e categorie d'intervento;"

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione - Tabella 1:

CAPOLUOGO TABELLA 1 QUADRO SINOTTICO DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO									
QUADRO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA									
ZTO PRG vigente e D.M. 1444/68	GRADO DI TUTELA TAV. 09 art. 5b NTA	CATEGORIE D'INTERVENTO D.P.R. N.380/2001 ss. mm.							
		MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
RIS 01	RIS 02				RIS 03				
ZTO - A (Zona A0)	T1	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T2	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T3	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T4	SI	SI	SI	SI	No	No	No	No
	T5	SI	SI	SI	SI	SI	No	No	No

- b) "la voce ZTO-B va modificata individuando le ZTO B1 e B6 con i relativi gradi di tutela e categorie d'intervento;"

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione - Tabella 1:

ZTO - B (Zona B1-B6)	T1	-	-	-	-	-	-	-	-
	T2	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T3	SI	SI	SI	SI	SI	Zone B1 : SI Zone B6: NO	SI	No
	T4	SI	SI	SI	SI	SI	Zone B1 : SI Zone B6: NO	SI	No
	T5	SI	SI	SI	SI	SI	Zone B1 : SI Zone B6: NO	SI	SI
Zone EA, Vn3	T5	SI	No	No	No	No	No	No	No

c) "nella cella "Grado di Tutela" modificare "tav. 10" nella corretta "tav. 9";"

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione - Tabella 1:

CAPOLUOGO TABELLA 1 QUADRO SINOTTICO DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO									
QUADRO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA									
ZTO PRG vigente e D.M. 1444/68	GRADO DI TUTELA TAV. 09 art. 5b NTA	CATEGORIE D'INTERVENTO D.P.R. N.380/2001 ss. mm.							
		MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
					RIS 01	RIS 02	RIS 03		
ZTO - A (Zona A0)	T1	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T2	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T3	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T4	SI	SI	SI	SI	No	No	No	No
	T5	SI	SI	SI	SI	SI	No	No	No
	T1	-	-	-	-	-	-	-	-

d) "considerato che, come rappresentato nella Tabella 2 allegata alle NTA del PUA, ad eccezione dell'AUI 4 (zona B1), non sono previsti incrementi delle volumetrie esistenti, la Tabella 1, così come modificata ai sensi dei precedenti punti a) e b), va corretta non consentendo la categoria d'intervento RIS 03 agli edifici inseriti nelle zone A, A0 e B6, in quanto la suddetta categoria prevede incremento della volumetria esistente."

CAPOLUOGO TABELLA 2 QUADRO SINOTTICO AUI: DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA E PER LA RICOSTRUZIONE											
ZTO	AMBITO UNITARIO D'INTERVENTO	DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA					CATEGORIE D'INTERVENTO art. 6 NTA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE Le norme della disciplina urbanistica per la ricostruzione prevaleggiano sulla disciplina ordinaria	DISCIPLINA URBANISTICA PER LA RICOSTRUZIONE		
		INDICE FONDIARIO	ALTEZZA MAX	SUPERFICIE MIN LOTTI	NUMERO DI PIANI	RAPPORTO COPERTURA			DESTINAZIONI D'USO art. 4 NTA	INTERVENTI IN FORMA AGGREGATA O.C. N.19	INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA O.C. N.111, art.1 "Compendi Immobiliari"
A	AUI 1	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione dei fronti su spazio pubblico: Tav. 14	Aggregato: F7 - P.1, 2, 4, 5, 340, 337, 338	-
A	AUI 2	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione dei limiti dei lotti verso via Longara del Rio: Tav. 11a	Aggregato: F7 - P.20, 21, 22, 23, 25, 371 Aggregato: F7 - P.26, 28, 29, 32, 35 (parte)	-
A	AUI 3	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione volumetrica: Tav. 12, art. 8 NTA	-	Riconfigurazione: F7 - P.31, 34, 35 (parte), 36, 37, 87
B1	AUI 4	1,50 mc/mq	7,5 ml + piano attico	500 mq	2 + piano attico	35%	Re1, Re2, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Per interventi di demolizione e ricostruzione Riconfigurazione dei limiti dei lotti verso via Longara del Rio: Tav. 11a	-	-
B6 Vn3	AUI 5	Volume esist.	H esist.	-	2	-	Re1, Re2, Co2, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione volumetrica: Tav. 12, art. 8 NTA Riconfigurazione dei limiti dei lotti verso via Longara del Rio: Tav. 11a	-	Riconfigurazione: F2 - P.171, 194, 561
A	AUI 6	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione dei fronti su spazio pubblico: Tav. 14	Aggregato: F7 - P.118, 119, 120 Aggregato: F7 - P.115, 116	-
A	AUI 7	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione volumetrica: Tav. 13a, art. 8 NTA	-	Riconfigurazione: F7 - P.117, X1, 150, 152, 153
A	AUI 8	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione dei fronti su spazio pubblico: Tav. 14	Aggregato: F7 - P.146, 147, 148, 149	-
A	AUI 9	Volume esist.	H esist.	-	-	-	Re1, Re2, Co1, Co2, Co3, Ds1, Ds2, Ds3, Ds6, As1, As2, Tr1, Tr2, Ap1, Ap2	TAB. 1	Riconfigurazione volumetrica: Tav. 13a, art. 8 NTA	-	Riconfigurazione: F8 - P.83

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione - Tabella 2:

e) "nella Tabella 1 (quadri 1 e 2) si valuti l'eliminazione della categoria d'intervento "nuova costruzione" riferita alla zona omogenea A, in quanto per le eventuali nuove costruzioni ammesse, dovrà essere verificato il rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 7, comma 1) del DM 1444/68 e definiti gli eventuali relativi parametri urbanistici ed edilizi;"

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione - Tabella 1:

CAPOLUOGO TABELLA 1 QUADRO SINOTTICO DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO									
QUADRO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA									
ZTO PRG vigente e D.M. 1444/68	GRADO DI TUTELA TAV. 09 art. 5b NTA	CATEGORIE D'INTERVENTO D.P.R. N.380/2001 ss. mm.							
		MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA			NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
					RIS 01	RIS 02	RIS 03		
ZTO - A (Zona A0)	T1	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T2	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T3	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T4	SI	SI	SI	SI	No	No	No	No
	T5	SI	SI	SI	SI	SI	No	No	No
ZTO - B (Zona B1-B6)	T1	-	-	-	-	-	-	-	-
	T2	SI	SI	SI	No	No	No	No	No
	T3	SI	SI	SI	SI	SI	Zone B1: SI Zone B6: NO	SI	No
	T4	SI	SI	SI	SI	SI	Zone B1: SI Zone B6: NO	SI	No
	T5	SI	SI	SI	SI	SI	Zone B1: SI Zone B6: NO	SI	SI
Zone EA, Vn3	T5	SI	No	No	No	No	No	No	No

6. "per gli edifici non danneggiati dal Sisma mappati nella tavola 08, nelle NTA del PUA va inserita una disposizione dove si indica che per gli stessi sono consentiti solo gli interventi edilizi previsti dal PRG vigente;"

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA':

## CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE

### SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

#### Art. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA'

##### 5.a DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

....(omiss)

Per gli edifici non danneggiati dal Sisma mappati nella Tav.08, sono consentiti solo gli interventi edilizi previsti dal PRG vigente;"

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

7. "qualora necessario il Comune provveda ad adeguare le previsioni del piano di classificazione acustica comunale coerentemente alle indicazioni del piano attuativo in argomento;"

Verificato dal Comune di Caldarola

8. "il Comune verifichi puntualmente nelle diverse zone urbanistiche inserite nel PUA l'eventuale non applicazione del vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, co 2 del D.Lgs. 42/2004;"

Verificato dal Comune di Caldarola

9. "gli elaborati grafici del PRG e le norme tecniche di attuazione siano aggiornati in base ai contenuti del piano attuativo in argomento, così come adeguato alle prescrizioni della Conferenza permanente."

Verificato dal Comune di Caldarola

**PARERE N.7**

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
7	<b>Commissario Straordinario per la ricostruzione sisma 2016</b> Servizio tecnico per gli interventi di ricostruzione <b>Ing. Francesca Pazzaglia</b>	X		<b>Delega del Commissario straordinario</b> CGRTS0007676 del 25/03/2022	<b>PARERE FAVOREVOLE con indicazioni e prescrizioni</b> come da parere allegato

In relazione all'Istruttoria della Presidenza del Consiglio dei ministri sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche relative alle prescrizioni descritte:

1. *"Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzarne il numero."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA':

**CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'**

....(omiss)

**OBIETTIVI**

Il presente strumento attuativo riconosce titolarità ai soggetti giuridici, ovvero persone fisiche, alle quali la corrente Legislazione Nazionale, nei diversi Ordinamenti, riconosce una posizione o un'azione nell'attività di "Ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 Agosto 2016". L'individuazione cartografica degli edifici non costituisce titolo di legittimità degli immobili. Ogni verifica sarà effettuata ai sensi della legislazione vigente in materia, sia ordinaria che speciale.

Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzare il numero.

Gli incrementi ai contributi sono soggetti alle disposizioni previste dall'Ordinanza 116/2021, a partire dal soddisfacimento dei presupposti e condizioni per l'applicazione delle disposizioni stabilite in Ordinanza per ogni edificio compreso nel PUA.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

2. *"In merito agli arretramenti e allineamenti dei fronti edilizi introdotti dal PUA, e le eventuali conseguenti rimodulazioni planovolumetriche degli immobili coinvolti rispetto allo stato pre-sisma, è competenza del Comune proponente verificare che gli obiettivi di interesse generale del PUA (tra tutti, il miglioramento della qualità e sicurezza degli spazi urbani), conseguiti attraverso tali prescrizioni garantiscano al contempo il diritto alla ricostruzione delle volumetrie originarie legittime danneggiate dal sisma, fermo restando il contributo ammesso ai sensi delle vigenti disposizioni."*

Verificato dal Comune di Caldarola

3. *"Chiarire opportunamente presupposti e normativa di riferimento delle "delocalizzazioni" previste nel PUA, verificando eventuali incoerenze tra le previsioni del PUA con la vigente disciplina della ricostruzione; integrare il Piano con indicazioni dell'area di atterraggio prevista. Il diritto alla ricostruzione delle superfici legittime va in ogni caso garantito. Coerentemente, distinguere esplicitamente nell'elab. 33, attraverso una voce di legenda, gli immobili non soggetti ad esproprio bensì a delocalizzazione (o rimuoverli dall'elaborato citato)."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA:

## CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE

### SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

#### Art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA

Il PUA del Capoluogo individua 5 Ambiti Unitari di Intervento specifici interessati da ingenti danni causati dal sisma e oggetto di specifiche operazioni di demolizione preventive, parziali o complessive, per la messa in sicurezza delle aree circostanti, ovvero: AUI 3; AUI 4; AUI 5 contesto del Corso; AUI 7, dei Vicoli; AUI 9 delle Conce. Il Piano di Ricostruzione fornisce indicazioni sull'organizzazione plano-volumetrica del tessuto urbano e delle infrastrutture e sugli "elementi architettonici, di corredo e/o decorativi" (vedi Ordinanza C. S. n. 107) partecipi dello spazio urbano.

Sono inclusi all'interno degli ambiti di riconfigurazione volumetrica gli edifici individuati all'elaborato Tav.11 denominati:

- interventi privati soggetti a prescrizioni per interesse pubblico;
- edifici da delocalizzare per l'attuazione di interventi di pubblica utilità;
- edifici soggetti a esproprio;
- intervento edilizio per singola unità strutturale

Gli elaborati Normativi Tav.12 (a-b-c) "Carta degli ambiti di riconfigurazione volumetrica" riferita agli Ambiti Unitari di Intervento n.3; n.4; n.5 (Tav. 12a); n.7, (tav.12b); e N.9 (Tav. 12c); costituiscono vincolo preordinato all'esproprio (Tav.33) e ; ove indicato, prevedono attuazione mediante definizione di uno specifico accordo pubblico-privato elaborato sulla base della bozza di convenzione allegate alle presenti NTA e possono essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato in accordo tra le parti. Le previsioni di assetto plano volumetrico a carattere pubblico sono da ritenersi di indirizzo progettuale, il disegno del suolo e le attrezzature pubbliche saranno definite **in fase di progettazione pubblica**.

Al fine di assicurare il reperimento degli spazi pubblici minimi necessari a garantire le adeguate vie di fuga e spazi sicuri nelle aree storiche del Corso e dei Vicoli, il PUA individua con specifico simbolo grafico negli elaborati Carta normativa tavv.10a; 10b, i percorsi sicuri minimi da garantire in fase di ricostruzione al fine di innalzare il livello di sicurezza e qualità urbana degli spazi del centro storico. Tali percorsi e spazi comuni anche se privati, sono parte integrate del disegno del suolo e vengono ricompresi negli ambiti sistemici dello spazio pubblico, l'individuazione dei percorsi non costituisce vincolo preordinato all'acquisizione pubblica se non specificatamente indicato nell'elaborato tav.11.

Le ipotesi volumetriche rappresentate schematicamente agli elaborati Tav. 12a; 12b; 12c, ove presenti, hanno un livello progettuale da considerarsi "preliminare". In accordo con le parti costituite in consorzio, ove necessario, tali indicazioni verranno a qualificarsi per tempi e modi in fase esecutiva mediante Permesso di costruire convenzionato, secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Relativamente agli interventi che prevedono delocalizzazione, il PUA disciplina quanto segue:

- La delocalizzazione avviene tramite accordo pubblico privato e l'immobile dovrà essere delocalizzato su aree edificabili già previste dal PRG vigente.

-Per le aree cedute per pubblica utilità, dovrà essere previsto il cambio di destinazione dell'area in Variante del PRG vigente;

- Qual'ora, per comprovati motivi, l'intervento di delocalizzazione non dovesse trovare attuazione sono consentiti gli interventi di cui alla "disciplina ordinaria", elaborato Tav.12a-12b-12c;

La ricollocazione degli edifici al di fuori della perimetrazione del PUA dovrà seguire quanto previsto nell'allegato 1 "Criteri di indirizzo per la pianificazione finalizzata alla progettazione e realizzazione degli interventi di ricostruzione" all'OCR n.39/2017, dove al punto D.2 prevede che nel caso di rilocalizzazione il procedimento sarà quello previsto dalla legislazione urbanistica ordinaria.

Inoltre, in accordo con quanto previsto dall'ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017 il PUA fornisce un cronoprogramma attuativo del processo di ricostruzione indicandone le priorità della ricostruzione per fasi progressive. Il cronoprogramma delle fasi individuato all'elaborato tav.22 è aggiornabile; le indicazioni fornite dal medesimo documento si intendono valevoli a fine di indirizzo progettuale.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

4. "Dare espressamente atto, nella delibera di approvazione del PUA, che ai sensi dell'art. 7, comma 8, ordinanza 39/2017, "L'approvazione dei piani attuativi equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere pubbliche ivi previste e, per gli ambiti sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i., costituisce innovazione dei piani paesaggistici a norma dell'articolo 11, comma 6, del decreto legge.", nonché fare espresso rinvio alle procedure prescelte per l'acquisizione delle aree interessate da interventi pubblici che non si trovano nella disponibilità dell'amministrazione comunale, per la quale l'amministrazione prediligerà, ove possibile, la via bonaria."
5. "Esplicitare, nella delibera di approvazione del PUA, di dare atto dell'identificazione degli aggregati ai sensi delle ordinanze vigenti come riportati nelle tavole relative."

Verificato dal Comune di Caldarola

6. "Le spese derivanti dagli atti di cessione gratuita e acquisizione al patrimonio comunale di suoli privati per finalità di interesse generale, ivi compresi tutti i conseguenti, eventuali riassetto catastali di proprietà pubbliche e private, sono a carico del Comune. In tal senso va integrato lo schema di convenzione allegato alle NTA."

L'indicazione è stata inserita nell'elaborato dello schema di convenzione allegato alle NTA.

**Comune:**

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il presente Accordo entro \_\_\_\_\_gg dalla sottoscrizione dell'accordo stesso.

**6. SPESE E GARANZIE**

Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

Le spese derivanti dagli atti di cessione gratuita e acquisizione del patrimonio comunale di suoli privati per finalità di interesse generale, ivi compresi tutti i conseguenti, eventuali riassetto catastali di proprietà pubbliche e private, sono a carico del Comune.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

7. "Correggere il quadro economico (Elab. 23) secondo parametri e disposizioni dell'art. 4 dell'Ord. 39/2017 nonché secondo quanto evidenziato nella presente Relazione Istruttoria."

L'indicazione è stata corretta nell'elaborato n.23 Relazione Tecnica Illustrativa e Quadro Tecnico Economica al punto 6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti.

8. "Ai fini dell'approvazione del PUA del capoluogo, aggiornare gli elaborati come indicato nella Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2022 in merito all'accoglimento delle osservazioni nonché secondo le integrazioni all'elab. 23 come trasmesse alla Struttura Commissariale ai fini della Conferenza Permanente."

Verificato dal Comune di Caldarola

9. "L'elab. 11 individua "interventi privati soggetti a prescrizioni per interesse pubblico", dicitura che però non trova riscontro nelle NTA: correggere conseguentemente gli elaborati."

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA

## CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE

### SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

#### Art. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA

Il PUA del Capoluogo individua 5 Ambiti Unitari di Intervento specifici interessati da ingenti danni causati dal sisma e oggetto di specifiche operazioni di demolizione preventive, parziali o complessive, per la messa in sicurezza delle aree circostanti, ovvero: AUI 3; AUI 4; AUI 5 contesto del Corso; AUI 7, dei Vicoli; AUI 9 delle Conce. Il Piano di Ricostruzione fornisce indicazioni sull'organizzazione plano-volumetrica del tessuto urbano e delle infrastrutture e sugli "elementi architettonici, di corredo e/o decorativi" (vedi Ordinanza C. S. n. 107) partecipi dello spazio urbano.

Sono inclusi all'interno degli ambiti di riconfigurazione volumetrica gli edifici individuati all'elaborato Tav.11 denominati:

- interventi privati soggetti a prescrizioni per interesse pubblico;
- edifici da delocalizzare per l'attuazione di interventi di pubblica utilità;
- edifici soggetti a esproprio;
- intervento edilizio per singola unità strutturale

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

10. *"Qualsivoglia parere o autorizzazione per interventi in ambiti sottoposti a tutela è necessaria laddove prescritta dalle norme e ordinanze vigenti."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA':

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

....(omiss)

#### CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutto quanto sopra, fatte salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località interessata, nonché sulla realizzazione di quanto è stato autorizzato. Si ribadisce, ad ogni buon fine, che il parere di competenza di cui alla presente nota non sostituisce i pareri e le autorizzazioni di legge di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii per i singoli interventi previsti dal Programma.

Per gli interventi in ambiti sottoposti a tutela, i pareri o specifiche autorizzazioni sono necessarie laddove prescritte dalle norme e ordinanze vigenti.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

1. *"I costi della ricostruzione pubblica e privata nel piano attuativo, calcolati su base parametrica ai sensi dell'art. 4, comma 3, dell'ordinanza 39/2017, hanno valore esclusivamente ai fini statistici, sono funzionali alla stima sintetica e complessiva dei costi della ricostruzione dell'area perimetrata e non determinano alcun diritto in capo ai proprietari dei singoli edifici. Il soddisfacimento dei diversi fabbisogni descritti dal PUA seguirà le opportune forme e procedure di cui all'art. 14 del DL 189/2016 per la ricostruzione pubblica, e di cui alle ordinanze commissariali per la ricostruzione privata."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav. 23 Relazione Tecnica Illustrativa e Quadro Economico (QTE) al punto 6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti

Per le opere di urbanizzazione primaria, il costo parametrico per una prima stima dei costi del piano è invece stabilito in 150 €/mq con riferimento alla superficie dell'infrastruttura stradale da ripristinare insieme alle reti tecnologiche sottostanti. (art.4 dell'Ordinanza n.39/2017).

I costi della ricostruzione pubblica e privata nel PUA, calcolati su base parametrica ai sensi dell'art. 4, comma 3, dell'Ordinanza 39/2017, hanno valore esclusivamente ai fini statistici, sono funzionali alla stima sintetica e complessiva dei costi della ricostruzione dell'area perimetrata e non determinano alcun diritto in capo ai proprietari dei singoli edifici. Il soddisfacimento dei diversi fabbisogni descritti dal PUA seguirà le opportune forme e procedure di cui all'art. 14 del DL 189/2016 per la ricostruzione pubblica; e di cui alle ordinanze commissariali per la ricostruzione privata.

Gli spazi pubblici sono così suddivisi e dimensionati, alla tab.3:

ASI		Superficie*	Unità	Costo (art.4 Ord. 39/2017)
				<b>150 euro/mq</b>
ASI 1	Spazi pubblici attrezzati su Via Roma	1.535.00	mq	230.250 euro
ASI 2	Spazi pubblici attrezzati su Via Longara del rio	2545.00	mq	381.750 euro
ASI 3	Spazi pubblici attrezzati su Piazza Leopardi e arco	610.00	mq	91.500 euro
ASI 4	Spazi pubblici attrezzati su via Caldorola	106.00	mq	15.900 euro
<b>TOT.</b>				<b>719.400 euro</b>

Vedi Allegato 2: "TAV.23 Relazione Tecnico Illustrativa di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

2. *"I criteri di definizione e individuazione degli Aggregati e delle UMI sono disciplinati dal DL 189/2016, in particolare l'art. 11, e dalle ordinanze del Commissario Straordinario, in particolare Ord. 19/2017, Ord. 39/2017, Ord. 111/2020, nei testi vigenti. In ogni caso, il Piano Attuativo non può derogare le disposizioni contenute nelle ordinanze commissariali in merito all'identificazione degli aggregati o delle UMI."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 7 INTERVENTI EDILIZI IN FORMA AGGREGATA

## CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE

### SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

#### Art. 7 INTERVENTI EDILIZI IN FORMA AGGREGATA

.....(omiss)

Nella formazione degli aggregati vale quanto definito dalla norma vigente in materia di aggregati edilizi.

Per le altre unità catastali individuati nell'elaborato grafico Tav.11 e non ricomprese all'interno degli aggregati imposti è comunque consentita la costituzione volontaria di aggregati edilizi, lettera b, art. 3 Ordinanza 19 del C.S.

I criteri di definizione e individuazione degli Aggregati e delle UMI sono disciplinati dal DL 189/2016, in particolare l'art.11, e dalle ordinanze del Commissario Straordinario, in particolare Ord. 19/2017, Ord. 39/2017, Ord.11/2020, nei testi vigenti. In ogni caso, il Piano Attuativo non può derogare le disposizioni contenute nelle ordinanze commissariali in merito all'identificazione degli aggregati o delle UMI.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

3. *"In merito ai numerosi richiami all'ord. 116/2021 presenti nelle NTA (elab. 11), si ricorda che gli incrementi ai contributi sono in ogni caso soggetti alle disposizioni previste della stessa ordinanza, a partire dal soddisfacimento dei presupposti e condizioni per l'applicazione delle disposizioni stabilite in Ordinanza per ogni edificio compreso nel PUA."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA':

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'**

....(omiss)

###### **OBIETTIVI**

Il presente strumento attuativo riconosce titolarità ai soggetti giuridici, ovvero persone fisiche, alle quali la corrente Legislazione Nazionale, nei diversi Ordinamenti, riconosce una posizione o un'azione nell'attività di "Ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 Agosto 2016". L'individuazione cartografica degli edifici non costituisce titolo di legittimità degli immobili. Ogni verifica sarà effettuata ai sensi della legislazione vigente in materia, sia ordinaria che speciale.

Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzare il numero.

Gli incrementi ai contributi sono soggetti alle disposizioni previste dall'Ordinanza 116/2021, a partire dal soddisfacimento dei presupposti e condizioni per l'applicazione delle disposizioni stabilite in Ordinanza per ogni edificio compreso nel PUA.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

4. *"L'individuazione cartografica degli edifici non costituisce titolo di legittimità degli immobili. Ogni verifica sarà effettuata ai sensi della legislazione vigente in materia, sia ordinaria che speciale."*

L'indicazione è stata integrata nell'elaborato Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA':

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'**

....(omiss)

###### **OBIETTIVI**

Il presente strumento attuativo riconosce titolarità ai soggetti giuridici, ovvero persone fisiche, alle quali la corrente Legislazione Nazionale, nei diversi Ordinamenti, riconosce una posizione o un'azione nell'attività di "Ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 Agosto 2016". L'individuazione cartografica degli edifici non costituisce titolo di legittimità degli immobili. Ogni verifica sarà effettuata ai sensi della legislazione vigente in materia, sia ordinaria che speciale.

Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzare il numero.

Gli incrementi ai contributi sono soggetti alle disposizioni previste dall'Ordinanza 116/2021, a partire dal soddisfacimento dei presupposti e condizioni per l'applicazione delle disposizioni stabilite in Ordinanza per ogni edificio compreso nel PUA.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

5. *"In più punti nel piano, in relazione a diverse previsioni, si ritrova la dicitura "tali previsioni costituiscono vincolo preordinato all'esproprio" o richiami alla "dichiarazione preventiva di pubblica utilità" (es. elab. 14 NTA, art. 3, p.11-12; art. 12, p.33); si invita ad una maggior chiarezza e precisione in occasione di tali espressioni; si invita a valutare, data la presenza dell'elab. 33 "Piano particellare di esproprio", di richiamarlo espressamente in tali passaggi dei testi, al fine di evitare dubbi interpretativi"*

L'indicazione è stata inserita e specificata nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche Attuative in tutte le sezioni in cui si fa riferimento all'elaborato Tav. 33 Piano Particellare di esproprio.

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
8	Ufficio Speciale per la Ricostruzione delle Marche – USR Marche Ing. Andrea Crocioni	X		Designazione delegato CGRTS0038435 del 22/09/2021	CGRTS-0008914 del 07/04/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> , in allegato

In relazione alla relazione dell'Ufficio Speciale di Ricostruzione (CGRTS-00089) che ha come oggetto: "O.C.S.R., n. 39/2017, Comune di Caldarola (MC) - Conferenza permanente in modalità telematica ex.art 16 D.L. n. 189/2016 - "Piano Attuativo per la Ricostruzione CAPOLUOGO" PARERE;, sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

**Elementi di analisi dello stato di fatto:**

- "uso immobili pre-sisma (pubblici e privati): non presente"

All'interno del perimetro del PUA CAPOLUOGO sono presenti solo immobili di proprietà privata.

- "mappa delle reti: non presente"

L'indicazione è presente all'elaborato Tav.16 Carta di inquadramento degli ambiti sistemici di intervento e rilievo del disegno del suolo e delle aree permeabili. Tale elaborato è stato modificato nel titolo in: Tav. 16 Carta di inquadramento degli ambiti sistemici di intervento e rilievo del disegno del suolo e delle reti esistenti, per una maggiore chiarezza delle informazioni.

- "proprietà comunali (suoli) in ambito comunale : non presente, considerato che il PUA identifica negli elaborati normativi Ambiti Sistemici di Intervento (ASI) localizzati su aree di proprietà pubblica, si ritiene opportuno indicarle nel sopracitato elaborato Tav.03 "Carta del sistema delle proprietà"

L'indicazione grafica degli ASI Ambiti Sistemici di Intervento è stata integrata nell'elaborato grafico Tav.03 "Carta del sistema delle proprietà".

- "beni del patrimonio culturale, paesaggistico e naturale e tessuti ed edifici di pregio storico architettonico: parzialmente presente: nella Tav.02 "Carta della pianificazione vigente e vincoli territoriali" sono individuate le zone omogenee del PRG, ma non i vincoli: **Il Piano Regolatore Generale del Comune di Caldarola è adeguato alla pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale, pertanto sarebbe opportuno riportare gli stralci degli elaborati normativi del PRG vigente con eventuale trasposizione dell'ambito territoriale perimetrato ed oggetto di PUA. Inoltre all'art.6 delle NTA del PUA, è evidenziato che "all'interno dei limiti del PUA non sono presenti edifici di rilevante valore storico e architettonico posti sotto tutela ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004.** "

L'indicazione sopracitata è stata completata graficamente nell'elaborato Tav.02 "Carta della pianificazione vigente e vincoli territoriali".

- "mappatura pavimentazioni: non presente, solo pavimentazione di progetto"

L'indicazione è presente alla Tav. 16 Carta di inquadramento degli ambiti sistemici di intervento e rilievo del disegno del suolo e delle reti esistenti.

### **Elementi dello stato di progetto:**

In merito alla Tav. 14 "N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione":

- "art. 7 Interventi edilizi in forma aggregata:
  - gli aggregati normati all'articolo in oggetto sono da considerarsi individuati dal Comune, **pertanto è opportuno rimandare esplicitamente oltre che al D.L. 189/2016 e s.m.i. anche all'art.16 "Aggregati nei Centri storici" dell'O.C.S.R. n. 19/2017 e s.m.i;**
  - viste le modifiche apportate dalle successive ordinanze commissariali, al capoverso "Nella formazione degli aggregati vale quanto definito nell'Ordinanza 19 con tutte le maggiorazioni previste al c. 1, art.15 e all'art.16 dell'Ordinanza 80, relativa al concorso di risorse", **rimandare genericamente alla norma vigente in materia di aggregati edilizi;**
  - L'ultimo periodo dell'articolo dispone che "Al fine di incentivare il ricorso dell'intervento edilizio in forma aggregato e agevolare forme di ricostruzione coordinate tra privati e pubblico-privato, l'atto di costituzione di intervento in forma aggregata proposto su base volontaria di iniziativa privata, sarà approvato con delibera di Giunta Comunale come definito nell'Ordinanza 19 e potranno essere applicate tutte le maggiorazioni previste al c. 1, art. 15 e all'art.16 dell'Ordinanza 80 e ss.mm"; **si ritiene opportuno eliminare la parte indicata poiché, come stabilito dalla norma stessa relativamente agli interventi unitari e agli aggregati, per accedere alle maggiorazioni di contributo non è necessario che l'intervento unitario sia imposto dall'Amministrazione Comunale, bensì dovranno essere presenti i requisiti indicati dagli artt. 15, 15-bis, 16 e 18 della sopracitata ordinanza commissariale n. 19/2017 e s.m.i.;"**

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 7 INTERVENTI EDILIZI IN FORMA AGGREGATA

## **CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE**

### **SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione**

#### **Art. 7 INTERVENTI EDILIZI IN FORMA AGGREGATA**

Ai sensi del c. 1, lettera b, art. 3 Ordinanza 19 del C.S. per la ricostruzione, all'interno della perimetrazione sono stati individuati degli aggregati edilizi definiti come un insieme di almeno tre edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, o derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, interagenti sotto azione sismica.

I comproprietari di un aggregato edilizio o di una Unità minima di intervento (UMI), individuati nell'elaborato grafico:

-TAV. 11 "Carta normativa degli interventi edilizi"

devono procedere a un intervento unitario costituendo consorzio ai sensi dell'art. 11 comma 9, D.L. 189 del 2016, e ai sensi dell'art.16 "Aggregati nei centri storici" dell'O.C.S.R. n. 19/2017 e s.m.i.

....(omiss)

Nella formazione degli aggregati vale quanto definito dalla norma vigente in materia di aggregati edilizi.

Per le altre unità catastali individuati nell'elaborato grafico Tav.11 e non ricomprese all'interno degli aggregati imposti è comunque consentita la costituzione volontaria di aggregati edilizi, lettera b, art. 3 Ordinanza 19 del C.S.

I criteri di definizione e individuazione degli Aggregati e delle UMI sono disciplinati dal DL 189/2016, in particolare l'art.11, e dalle ordinanze del Commissario Straordinario, in particolare Ord. 19/2017, Ord. 39/2017, Ord.11/2020, nei testi vigenti. In ogni caso, il Piano Attuativo non può derogare le disposizioni contenute nelle ordinanze commissariali in merito all'identificazione degli aggregati o delle UMI.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione|NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- "Relativamente alle Norme Tecniche Attuative del Piano in oggetto, è da precisare inoltre che il comma 2 dell'art.4 dell'O.C.S.R. n. 107/2020 (il quale innova i contenuti dei PUA)

indica che "i piani attuativi in via di adozione si adeguano ai principi della presente ordinanza e del decreto legge 17 luglio 2020, n.76, come convertito"; **all'interno delle NTA del Piano si ritiene necessario attuare quanto disposto dall'art.5 della medesima ordinanza, rispettivamente al comma 2 per il regime degli interventi diretti conformi"**

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

#### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

###### AMBITO NORMATIVO

.....(omiss)

Inoltre i piani attuativi si adeguano ai principi dell'O.C.S.R. n. 107/2020 e alla legge 17 luglio 2020, n.76, come convertito. Si ritiene necessario attuare quanto disposto dall'art.5 della medesima ordinanza, rispettivamente al comma 2 per il regime degli interventi diretti conformi, e ai commi 4 e 5 per il regime dei titoli edilizi.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione|NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- "Nella Tav.23 "Relazione Tecnico Illustrativa" al paragrafo 6.1 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana" nel quale si espone i contenuti alla Tav. 11 N.T.A., è da stralciare l'ultimo capoverso **"Compete all'USR la valutazione del comportamento meccanico degli aggregati al fine di formulare le più idonee modalità di intervento a conseguire adeguatezza del comportamento sismico delle strutture"**. Si segnala a margine un errore di numerazione in quanto si ripete due volte il numero del paragrafo 6.1."

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 23 Relazione Tecnica Illustrativa al paragrafo, ora paragrafo 6.2 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana" correggendo l'errore di numerazione.

Vedi Allegato 2: "TAV.23 Relazione Tecnico Illustrativa di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- "prima valutazione dei costi: presente, il QTE è stato ricompreso negli elaborati Tavv.23 "Relazione Tecnico Illustrativa con QTE" e "Integrazione Quadro Economico", il quale indicano i costi per le opere di urbanizzazione (viabilità, reti e sottoservizi), gli spazi pubblici, le opere pubbliche e la stima per le opere per edifici privati, **si ritiene opportuno unificare in un unico elaborato gli elaborati 23.**"

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 23 Relazione Tecnica Illustrativa al paragrafo.

- "nuova pianificazione delle aree sottoposte a vincolo, utilizzando il PRG e documenti comunali espropriativi decaduto: non presente"

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato grafico Tav. 02 Carta della pianificazione vigente e vincoli territoriali.

- "percorsi e spazi strategici, storici ed identità: non presenti"

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato grafico Tav. 17 Carta degli spazi aperti: contesto del "corso" e dei "vicoli".

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
9	ASSM Azienda Specializzata Settore Multiservizi		X		CGRTS-0008690 del 26/01/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni</b> , in allegato

In relazione al Protocollo n.0001856 (CGRTS-0008690) trasmesso dall' A.S.S.M. S.p.a. che ha come oggetto: "INDICAZIONE E CONVOCAZIONE CONFERENZA PERMANENTE IN MODALITA' TELEMATICA ex. Art. 16 D.L. 189/2016 - O.C. n. 39/2017 "Piano Attuativo del Capoluogo di Caldarola. Parere di competenza."; sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

- *"Nella tavola degli "Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti - Carta delle reti e delle infrastrutture previste", sono contenute le planimetrie delle aree interessate dalla previsione di realizzazione di un cunicolo tecnologico per la via principale con l'indicazione del particolare della sezione trasversale.*

*In riferimento a questo elemento caratterizzante, si segnala la necessità che:*

- *sia eseguita la posa delle condotte dell' acqua potabile su entrambi i lati del cunicolo, così come gli edifici si troveranno su entrambi i lati della strada, come già ipotizzato per le fognature nere;*
- *si sia tenuto conto da un punto di vista altimetrico che vi sono delle quote fisse (soprattutto nel servizio fognatura) di parti di impianto che possono trovarsi anche all'esterno del perimetro del Piano e che quindi non è possibile essere certi possano essere mantenute;*
- *sia tenuto in debita considerazione l'incremento degli oneri di esercizio comportati dall'esecuzione delle manutenzioni in un cunicolo tecnologico, per via della sua natura di spazio confinato, sia per l'accesso che per l'operatività al suo interno.*

**Servizio idrico:**

*Nel rilascio delle autorizzazioni agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, ecc., di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, dovrà essere rispettato il regolamento di distribuzione del servizio idrico dell'Ato3 Macerata Marche Centro; il titolare dell'autorizzazione, il proprietario o l'avente titolo generale, dovrà richiedere sopralluogo del personale tecnico-operativo dell'ASSM Spa, per la verifica sul posto dell'ubicazione, della modalità di esecuzione della fornitura idrica e per le prescrizioni e dimensioni dell'alloggio contatori, secondo i contenuti del Regolamento suddetto.*

**Servizio fognatura:**

*Anche per il servizio fognatura, nel rilascio delle autorizzazioni agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ecc. di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, dovrà essere rispettato il Regolamento di distribuzione del servizio idrico dell'Ato3 Macerata Marche Centro, il titolare dell'autorizzazione, il proprietario o l'avente titolo generale, dovrà richiedere il "Parere preventivo sullo schema fognario".*

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO al comma delle "INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE"

### SEZIONE III |

#### Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione

#### Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO

....(omiss)

INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE

....(omiss)

#### CUNICOLO TECNOLOGICO:

In riferimento al cunicolo tecnologico, si precisa che:

- Deve essere eseguita la posa delle condotte dell' acqua potabile su entrambi i lati del cunicolo, così come gli edifici si troveranno su entrambi i lati della strada, come già ipotizzato per le fognature nere;
- Deve essere tenuto conto da un punto di vista allimetrico che vi sono delle quote fisse (soprattutto nel servizio fognatura) di parti di impianto che possono trovarsi anche all'esterno del perimetro del Piano e che quindi non è possibile essere certi possano essere mantenute;
- Bisogna tenere in debita considerazione l'incremento degli oneri di esercizio comportati dall'esecuzione delle manutenzioni in un cunicolo tecnologico, per via della sua natura di spazio confinato, sia per l'accesso che per l'operatività al suo interno.

....(omiss)

#### Servizio idrico:

Nel rilascio delle autorizzazioni agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, ecc., di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, dovrà essere rispettato il regolamento di distribuzione del servizio idrico dell'Ato3 Macerata Marche Centro; il titolare dell'autorizzazione, il proprietario o l'avente titolo generale, dovrà richiedere sopralluogo del personale tecnico-operativo dell'ASSM Spa, per la verifica sul posto dell'ubicazione, della modalità di esecuzione della fornitura idrica e per le prescrizioni e dimensioni dell'alloggio contatori, secondo i contenuti del Regolamento suddetto.

#### Servizio fognatura:

Anche per il servizio fognatura, nel rilascio delle autorizzazioni agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ecc. di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, dovrà essere rispettato il Regolamento di distribuzione del servizio idrico dell'Ato3 Macerata Marche Centro, il titolare dell'autorizzazione, il proprietario o l'avente titolo generale, dovrà richiedere il "Parere preventivo sullo schema fognario"

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
11	Monti Azzurri Gas		X		CGRTS-0008337 del 31/03/2022 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> con indicazioni, in allegato.

In relazione al Protocollo n.040(CGRTS-0008337) trasmesso dai Monti Azzurri Gas. che ha come oggetto: " CONVOCAZIONE CONFERENZA PERMANENTE IN MODALITA' TELEMATICA ex. Art. 16 D.L. 189/2016 - O.C. n. 39/2017 "Piano Attuativo del Capoluogo di Caldarola."; sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

- "Trattandosi di lavori di rifacimento di alcune vie del centro storico non si ravvisano interventi specifici che interessino le condotte di distribuzione gas metano ad oggi (Tavola 17 "Carta delle reti e delle attrezzature previste").*

*Si ritiene però indispensabile che in fase di progettazione esecutiva il progettista incaricato effettui con la scrivente tracciatura delle condotte e relativi allacci al fine di evitare che successivamente l'impresa esecutrice durante i lavori danneggi le stesse.*

*Ricordiamo infatti che la progettazione della pavimentazione e l'eventuale rifacimento dei sottoservizi dovrà tener conto che gli impianti di distribuzione gas-metano devono rispondere alle norme del D.M. 16/04/2008 e delle Direttiva del Consiglio dei Ministri del 3/3/1999 dal titolo "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" nonché, qualora fossero da realizzare nuove opere nel sottosuolo in prossimità di infrastrutture del servizio di distribuzione gas metano, dovrà sempre essere attivato il processo di coordinamento con la scrivente previsto dalla norma UNI 10576 (Luglio 2018) finalizzato a mantenere inalterate le condizioni di sicurezza preesistenti all'intervento e prevenire, per quanto possibile i danneggiamenti accidentali.*

*Nel caso in cui i lavori di rifacimento della pavimentazione stradale necessitino di una modifica di quota della rete del gas metano, siamo disponibili ad eseguire le sole opere idrauliche in coordinamento con la ditta che si occuperà degli scavi e rinterri necessari."*

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO al comma delle "INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE"

**SEZIONE III |**

**Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione**

**Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO**

....(omiss)

INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE

....(omiss)

Trattandosi di lavori di rifacimento di alcune vie del centro storico non si ravvisano interventi specifici che interessano le condotte di distribuzione gas metano. In fase di progettazione esecutiva, però, è indispensabile che il progettista incaricato effettui una tracciatura delle condotte e relativi allacci al fine di evitare che successivamente l'impresa esecutrice durante i lavori danneggi le stesse. La progettazione della pavimentazione e l'eventuale rifacimento dei sottoservizi dovrà tener conto che gli impianti di distribuzione gas metano devono rispondere alle norme del DM 16/04/2008 e delle Direttiva del Consiglio dei Ministri del 3/3/1999 dal titolo "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" nonché, qualora fossero da realizzare nuove opere nel sottosuolo in prossimità di infrastrutture del servizio di distribuzione gas metano, dovrà sempre essere attivato il processo di coordinamento con la scrivente previsto dalla norma UNI 10576 (Luglio 2018) finalizzato a mantenere inalterate le condizioni di sicurezza preesistenti all'intervento e prevenire, per quanto possibile i danneggiamenti accidentali.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- *"Si consiglia di stimare sul quadro economico tra le somme a disposizione dell'Amministrazione un importo di massima pari a circa 15.000 euro per Km di impianto distribuzione gas metano interessato ai lavori di pavimentazione."*

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 23 Relazione Tecnica Illustrativa e quadro tecnico economico al paragrafo 6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti

**6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti**

....(omiss)

Per le opere di urbanizzazione primaria, il costo parametrico per una prima stima dei costi del piano è invece stabilito in 150 €/mq con riferimento alla superficie dell'infrastruttura stradale da ripristinare insieme alle reti tecnologiche sottostanti. (art.4 dell'Ordinanza n.39/2017).

Vedi Allegato 2: "TAV.23 Relazione Tecnico Illustrativa di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

**PARERE N. 17**

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
17	<b>Aato3</b> Assemblea di Ambito Territoriale Ottimale n.3 MACERATA CENTRO-MACERATA		X		Prot. n. 1118/2019 del 17/10/2019 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> con indicazioni.

In relazione al Protocollo n.1118/2019 trasmesso dalla aato3 che ha come oggetto: " Progetti di ristrutturazione e ricostruzione post sisma e rispetto delle prescrizioni relative agli impianti connessi ai servizi idrico integrato"; sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

- *"A seguito di segnalazioni, da parte dei gestori del servizio idrico integrato (s.i.i.) operanti nel territorio di ns. competenza, di difformità interpretative e difficoltà nell'imporre la piena applicazione delle norme di settore e del Regolamento del s.i.i., con riferimento agli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione conseguenti al sisma 2016 con la presente si intende rappresentare, presso le sedi competenti all'approvazione dei progetti alla base di tali interventi, quanto di seguito specificato.*

*Premesso che il Regolamento in questione, approvato con delibera di Assemblea A.A.t.o 3, n.5 del 23 aprile 2018, come specificato all'art.2 dello stesso "dovrà costruire parte integrante limitatamente alla materia oggetto delle sue disposizioni, dei Regolamenti Edilizi e di Igiene vigenti nei Comuni appartenenti all'ATO n.3 Marche Centro-Macerata", si sottolinea la necessità di prevedere già in fase di progetto, adeguato alloggiamento per i contatori dell'acqua potabile (da installare, di regola, al confine di proprietà in nicchie realizzate su muro esterno o sulla recinzione, ai sensi dell'art. 27 del Regolamento). Si richiama in particolare l'obbligo, in caso di ristrutturazione di un edificio, di interventi che coinvolgano le derivazioni poste nella proprietà privata o comunque di necessità dello spostamento segnalata dal gestore, di adeguare la posizione dei contatori, che dovranno essere installati al limite di proprietà privata con accesso dall'area pubblica. (art.80 bis del Regolamento)."*

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO al comma delle "INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE"

**SEZIONE III |****Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione****Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO**

....(omiss)

INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE

....(omiss)

Rispetto alle prescrizioni relative agli impianti connessi al servizio idrico, con riferimento agli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione conseguenti al sisma 2016, si sottolinea la necessità di prevedere, già in fase di progetto, un adeguato alloggiamento per i contatori dell'acqua potabile. Si richiama l'obbligo, in caso di ristrutturazione di un edificio, di interventi che coinvolgano le derivazioni poste nella proprietà privata o comunque di necessità di spostamento segnalata dal gestore, di adeguare la posizione dei contatori, che dovranno essere installati al limite di proprietà privata con accesso dall'area pubblica.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

- *"Anche in relazione agli impianti fognari, da allacciare alla pubblica fognatura, si sottolinea che (art.62 del Regolamento) i progetti di costruzione, ampliamento o ristrutturazione di qualunque tipologia d'insediamento, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, devono contenere lo schema fognario interno alla proprietà con i relativi allacci alla pubblica fognatura e va presentata al gestore del s.i.i. la richiesta "Parere preventivo sullo Schema fognario", ciò salvo il caso in cui lo scarico pre-esistente sia provvisto di autorizzazione o nulla osta rilasciati dal Comune o dal gestore del s.i.i. e i lavori non*

*interessino in alcun modo gli impianti interni di fognatura ed i relativi allacci alla pubblica fognatura né vadano a modificare le caratteristiche delle acque reflue scaricate, tanto dal punto di vista qualitativo che quantitativo (condizione da attestare da parte del richiedente, tramite apposita dichiarazione, a corredo della documentazione progettuale presentata).*

*Senza alcuna intenzione di complicare ulteriormente le procedure di Vs. rispettiva competenza, ma anzi con l'auspicio di fornire indicazioni chiare e specifiche, che scongiurino la necessità di successivi interventi sui medesimi edifici oggetto di ristrutturazione o ricostruzione, si invita quindi a tenere nella dovuta considerazione le norme richiamate in sede di approvazione dei progetti di ristrutturazione e ricostruzione post sisma. Il rispetto di tali norme in occasione della massiccia opera di ristrutturazione e rinnovo del tessuto edilizio che si prospetta rappresenta un'importante e forse irripetibile occasione di adeguamento degli impianti connessi alla gestione del s.i.i., in particolare nei centri storici e nelle zone dove è più concentrata la necessità di interventi, con ricadute positive sull'efficienza, efficacia ed economicità del servizio negli anni a venire."*

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione all'art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO al comma delle "INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE"

### **SEZIONE III |**

#### **Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione**

#### **Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO**

....(omiss)

INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE

....(omiss)

I progetti di costruzione, ampliamento o ristrutturazione di qualunque tipologia d'insediamento, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, devono contenere lo schema fognario interno alla proprietà con i relativi allacci alla pubblica fognatura e va presentata al gestore del s.i.i. la richiesta di "Parere preventivo sullo schema fognario", ciò salvo il caso in cui lo scarico pre-esistente sia provvisto di autorizzazione o nulla osta rilasciati dal Comune o dal gestore del s.i.i. e i lavori non interessino in alcun modo gli impianti interni di fognatura ed i relativi allacci alla pubblica fognatura né vadano a modificare le caratteristiche delle acqua reflue scaricate, tanto dal punto di vista qualitativo che quantitativo (condizione da attestare da parte del richiedente, tramite apposita dichiarazione, a corredo della documentazione progettuale presentata).

E' fatto dovere tenere in considerazione le norme richiamate in sede di approvazione dei progetti di ristrutturazione e ricostruzione, poiché è un importante occasione di adeguamento degli impianti connessi alla gestione del s.i.i., in particolare nei centri storici e nelle zone dove è più concentrata la necessità di interventi, con ricadute positive sull'efficienza, efficacia ed economicità del servizio degli anni a venire.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

**PARERE N. 18**

n.	ENTE/RAPPRESENTANTE	PRES.		NOMINA DELEGA	PARERE
		SI	NO		
18	Regione Marche		X		Parere di conformità geomorfologica art. 89 D.P.R. n. 380/2001 Valutazione in ordine compatibilità idraulica art. 10 L.R. n. 22/2011 Piani attuativi del capoluogo del Comune di Caldarola, connessi agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani a seguito degli eventi sismici 2016 (Ord. n. 25 del 23/05/2017 e Ord. n. 39 dell'08/09/2018) Comune di Caldarola (MC) – Capoluogo. <b>PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI</b>

In relazione della documentazione trasmessa dal Comune di Caldarola in data 17/11/2021, prot. 1414767 del 17/11/2021 della Regione Marche, in merito ai Piani attuativi del Capoluogo, connessi agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani a seguito degli eventi sismici 2016 (Ord. n. 25/2017 e Ord. n. 39/2018), la Regione Marche ha comunicato il proprio parere. oggetto della comunicazione: " Parere di conformità geomorfologica art. 89 D.P.R. n. 380/2001 Valutazione in ordine compatibilità idraulica art. 10 L.R. n. 22/2011 Piani attuativi del capoluogo del Comune di Caldarola, connessi agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani a seguito degli eventi sismici 2016 (Ord. n. 25 del 23/05/2017 e Ord. n. 39 dell'08/09/2018) Comune di Caldarola (MC) – Capoluogo."; sono state riportate al PUA CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CALDAROLA le seguenti modifiche:

- "a) ogni singolo intervento edificatorio del Piano Attuativo "Contesto1 il Corso" e "Contesto\_2: i Vicoli" dovrà essere preceduto da dettagliati studi geologici e geotecnici, con indagini geognostiche idonee a caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni approvate con DM del 17/01/2018;
- b) prima di ogni intervento dovranno essere effettuate specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavità ipogee che possano interagire negativamente con gli edifici oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalità di intervento più idoneo;
- c) per la progettazione dei manufatti, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale;
- d) si dovrà tener conto di quanto dettato dalla LR 22/2011 e DGR 53/2014 in merito all'invarianza idraulica della trasformazione;
- e) per le sole delocalizzazioni poste all'interno del Contesto\_3 Le Conce.

Le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del principio di invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata; la verifica del rispetto di tali prescrizione è di competenza dell'Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere."

Le indicazioni sono state integrate nell'elaborato Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione alla Sezione II Norme generali per l'attuazione del Piano:

## SEZIONE II

### Norme generali per l'attuazione del Piano

---

Ogni singolo intervento edificatorio del Piano Attuativo "Contesto1 il Corso" e "Contesto\_2: i Vicoli" dovrà essere preceduto da dettagliati studi geologici e geotecnici, con indagini geognostiche idonee a caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni approvate con DM del 17/01/2018.

Prima di ogni intervento dovranno essere effettuate specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavità ipogee che possano interagire negativamente con gli edifici oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalità di intervento più idoneo.

Per la progettazione dei manufatti, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale;

Si dovrà tener conto di quanto dettato dalla LR 22/2011 e DGR 53/2014 in merito all'invarianza idraulica della trasformazione; per le sole delocalizzazioni poste all'interno del Contesto\_3 Le Conce.

Le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del principio di invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera ; la verifica del rispetto di tali prescrizione è di competenza dell'Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

Vedi Allegato 1: "TAV.14 Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento dei pareri della Conferenza Permanente".

**ALLEGATO 1**

**TAV.14**

**Norme Tecniche di Attuazione | NTA di raffronto a seguito del recepimento  
dei pareri della Conferenza permanente**

---

# COMUNE DI CALDAROLA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RICOSTRUZIONE

## PUA | CAPOLUOGO Il corso, i vicoli, le conce

Ai sensi del decreto del Vice Commissario  
n. 21/VCOMMS16 del 10.09.2019

Ordinanze n.25/2017,  
36/2017 e n.39/2017

Adottato con D.C.C. n.33 del 30/11/2021  
ai sensi dell art.11 comma 4 del D.L. 1/201 e s.m.i.  
ai sensi dell art. comma 3 dell O.C.S.R. 3/201 e s.m.i

Adottato definitivamente con D.C.C. n.3 del 04/02/2022  
Elaborati modificato/integrati a seguito delle osservazioni accolte

*Adeguato al parere della Conferenza permanente del 07/04/2022  
trasmessi in data 27/04/2022 Protocollo n. 4095*

**TAV.14**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | NTA**

---

Aggiornamento Maggio 2022

---

#### **LEGENDA COMPARATIVA:**

In rosso barrato TESTI ELIMINATI | ~~testo eliminato~~

In giallo in evidenza i TESTI INTEGRATIVI | **Testo integrativo**

---

## INDICE

ABBREVIAZIONI e AVVERTENZE

### CAPO I | DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO, INDICI E PARAMETRI

Art. 3 STRUTTURA DEL PIANO E ARTICOLAZIONE NORMATIVA

### CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE

#### SEZIONE I | Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PERTINENZIALI

ART. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA'

ART. 6 AMBITI UNITARI DI INTERVENTO, NORME SPECIFICHE

ART. 7 INTERVENTI EDILIZI IN FORMA AGGREGATA

ART. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA

ART. 9 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE DEI FRONTI SU SPAZIO PUBBLICO

#### SEZIONE II | Norme generali per l'attuazione del Piano

#### SEZIONE III | Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana

Art. 10 NORME GENERALI SU ELEMENTI ARCHITETTONICI, DI CORREDO E/O DECORATIVI

ART 11 ABACO NORMA DEI MODELLI E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

#### SEZIONE IV | Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione

Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO

Art. 13 MODALITÀ E TEMPI DELLA RICOSTRUZIONE

### CAPO III. NORME TRANSITORIE

Art. 14 LIMITAZIONI E NORME FINALI

### ALLEGATI alle NTA

## ABBREVIAZIONI e AVVERTENZE

### ABBREVIAZIONI

---

Nelle presenti NTA sono usate delle abbreviazioni e sigle di seguito specificate:

- PUA: Piano Urbanistico Attuativo di Ricostruzione
- NTA: Norme Tecniche di Attuazione
- REC: Regolamento Edilizio Comunale
- PRG: Piano Regolatore Generale
- TU: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni
- TU(BBCCAA): testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali vigente (D.lgs. 42/2004)
- PdC: Permesso di Costruire
- SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- CILA: Comunicazione inizio Lavori asseverata
- AUI: Ambiti Unitari di Intervento del PUA
- ASI: Ambiti Sistemici di Intervento, infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati del PUA

### AVVERTENZE

---

In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta; parimenti in caso di dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche, prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

Si precisa inoltre che per la redazione del PUA sono stati eseguiti specifici rilievi geometrici dell'area con fedele restituzione grafico dimensionale dello stato dei luoghi, non sempre coincidenti con le mappe catastali; verifiche puntuali dovranno essere eseguite dal tecnico incaricato in fase di predisposizione del progetto edilizio.

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 OBIETTIVI, APPLICAZIONE, AMBITO NORMATIVO, VALIDITA'

#### OBIETTIVI

strategia per la riqualificazione urbana	<p>La finalità del Piano è quella di disciplinare la ricostruzione dei tessuti urbani lesionati dal sisma del Capoluogo di Caldarola individuati in tre contesti perimetrati, denominati: del "Corso", corrispondente all'edificato lungo via Roma; dei "Vicoli", porzione di via Pallotta e via Caldoro; e delle "Conce" interessato principalmente dalla realizzazione della nuova infrastruttura di viabilità a servizio del Centro Storico e dei comuni interni verso i Sibillini. Il Piano Urbanistico attuativo si pone quindi come strumento di ricostruzione e gestione a coordinamento degli interventi di ricostruzione su edifici privati, pubblici, di uso pubblico, nonché sulle opere di urbanizzazione.</p> <p>Il PUA, superando ove possibile la frammentazione di un elevato numero dei soggetti impegnati, promuove la possibile dilazione temporale e la sincronia degli interventi di ricostruzione per completare con speditezza gli interventi di ripristino dei fabbricati lesionati e tornare ad abitare con qualità e sicurezza il capoluogo di Caldarola.</p> <p>Il Piano interessa le due aree del centro storico e l'area della nuova infrastruttura, delimitate e approvate con Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Post Sisma 2016 numero 1990 del 23 luglio 2019 con il quale è stato adottato lo schema di atto di perimetrazione (allegato unico A – Comune di Caldarola, perimetrazione Capoluogo) e successivamente con Decreto del Vice Commissario delegato per gli interventi di ricostruzione post Sisma 2016 numero 21 del 10 Settembre 2019.</p> <p>Sono obiettivi specifici del Piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione e la valorizzazione dell'impianto urbanistico e della sua evoluzione storica, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione dei suoi caratteri strutturanti, componente essenziale del senso di appartenenza identitario della popolazione;</li> <li>- il miglioramento delle condizioni di sicurezza, resistenza e capacità di mantenersi in efficienza degli insediamenti in caso di evento calamitoso, riducendone complessivamente la vulnerabilità sismica urbana, anche attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici;</li> <li>- la qualificazione tipologica, architettonica, funzionale, estetica del capoluogo anche mediante la ridefinizione di parti edificate con il fine di migliorare l'immagine urbana complessiva, la riconoscibilità morfo tipologica e funzionale e alla riqualificazione architettonica, nel rispetto dei valori storico-morfologici e ambientali;</li> <li>- il diffuso miglioramento della resistenza antisismica, dell'efficienza energetica e della qualità architettonica del patrimonio edilizio oggetto di riparazione o ricostruzione;</li> <li>- la riconfigurazione e la valorizzazione degli spazi aperti pubblici o</li> </ul>
--	--

di uso pubblico (percorsi e spazi di relazione), come spazi sicuri, e di qualità, ovvero: accessibili, confortevoli, di valore estetico e capaci di favorire le relazioni tra le persone e con il contesto paesaggistico;

- il miglioramento della offerta di attività e funzioni legate ai servizi per la comunità, alle produzioni locali, all'accoglienza dei visitatori, alle nuove attività economiche e forme dell'abitare e del lavorare, compatibili con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e paesaggistico-ambientali del capoluogo nelle sue diverse articolazioni insediative.

Il presente strumento attuativo riconosce titolarità ai soggetti giuridici, ovvero persone fisiche, alle quali la corrente Legislazione Nazionale, nei diversi Ordinamenti, riconosce una posizione o un'azione nell'attività di "Ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 Agosto 2016".

L'individuazione cartografica degli edifici non costituisce titolo di legittimità degli immobili. Ogni verifica sarà effettuata ai sensi della legislazione vigente in materia, sia ordinaria che speciale.

Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonizzazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzare il numero.

Gli incrementi ai contributi sono soggetti alle disposizioni previste dall'Ordinanza 116/2021, a partire dal soddisfacimento dei presupposti e condizioni per l'applicazione delle disposizioni stabilite in Ordinanza per ogni edificio compreso nel PUA.

## CAMPO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Ricostruzione è disciplinato dal D.L. 189/2016 e dalle Ordinanze del Commissario Speciale per la Ricostruzione. Nel dettaglio i criteri per la perimetrazione e la pianificazione attuativa delle aree colpite dal sisma, riferiscono alle Ordinanze del C.S. n. 25 del 23 maggio 2017 e n. 39 dell'8 Settembre 2017 e s.m.i.

1. Il PUA è predisposto ai sensi dell'art. 11 del D.L. n. 189 del 17 ottobre 2016 ed esplicita i seguenti contenuti:

- a. definizione plano-volumetrica degli insediamenti interessati;
- b. analisi dei danni subiti dagli immobili e dalle opere;
- c. sintesi degli interventi proposti;
- d. prima valutazione dei costi;
- e. tempi, procedure e criteri per l'attuazione del piano stesso.

2. Il PUA, ai sensi dell'art. 2 dell'ordinanza n.39:

- a. disciplina la ricostruzione dei centri e nuclei di particolare interesse, o parti di essi, che risultano maggiormente colpiti e che necessitano, per l'esecuzione degli interventi, di modifiche alla vigente strumentazione urbanistica;

- b. promuove la riqualificazione ambientale e architettonica del centro o del nucleo perimetrato;
- c. definisce gli interventi idonei a garantire la sicurezza delle costruzioni;
- d. favorisce il reinsediamento delle attività produttive e dei servizi pubblici e privati e il rientro della popolazione nelle abitazioni recuperate.

3. Il PUA individua, a seguito di indagini cartografiche urbanistiche, tenuto conto delle cartografie di microzonazione sismica e delle indagini geologiche e degli esiti delle schede di agibilità, gli interventi idonei a garantire i livelli idonei di sicurezza delle costruzioni.

4. Il PUA contiene informazioni in merito alle opere di urbanizzazione previste per l'area interna alla perimetrazione; prevedendola riparazione o la ricostruzione di quelle danneggiate dagli eventi sismici o dagli interventi di ricostruzione eseguiti in conseguenza di detti eventi ed ammissibili a contributo in quanto non imputabili a dolo o colpa degli operatori economici, qualora ciò sia necessario per il ripristino della funzionalità dell'intero centro.

#### **5. Ambito di applicazione: beni culturali/archeologia**

Per le opere rientranti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 e in particolare per quelle di ricostruzione degli impianti urbani (opere di urbanizzazione primaria mediante cunicolo tecnologico, di realizzazione reti di sottoservizi e dei punti luce a terra), di ridefinizione degli spazi aperti (quali pavimentazioni, verde pubblico, parcheggi e aree permeabili, sistema degli arredi e delle attrezzature, sistema delle infrastrutture per lo spazio pubblico), di realizzazione di interventi su edifici pubblici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici pubblici, comprese le annesse opere di cantierizzazione che comportino movimentazioni di terreno o scavi a quote più profonde di quelle già impegnate da manufatti esistenti, dovrà essere attivata la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'Art. 25 comma 1 del citato D.Lgs. 50/2016. In particolare dovranno essere sottoposte alla suddetta verifica: le opere di livellamento del terreno anche a seguito della demolizione di edifici esistenti; le opere di scavo o livellamento del terreno per la predisposizione delle aree di cantiere, per la posa in opera delle fondazioni delle gru e per la realizzazione degli allacci ai sottoservizi. In caso di delocalizzazione di edifici la scelta dell'area di atterraggio dovrà tenere conto delle eventuali interferenze accertate in fase di verifica preventiva dell'interesse archeologico. Eventuali indagini archeologiche potranno essere prescritte e concordate preliminarmente con la SABAP territorialmente competente sulla base delle risultanze della verifica preventiva dell'interesse archeologico. In caso di

rinvenimenti di interesse archeologico, la competente Soprintendenza ABAP potrà richiedere le necessarie varianti al progetto. Per gli interventi previsti all'interno del Contesto 2 - "I vicoli," che comportino opere di demolizione e ricostruzione, in fondazione, scavi o movimentazione terra condotti al di sotto degli attuali piani di calpestio interni ed esterni, in fase di autorizzazione del progetto, la Soprintendenza ABAP territorialmente competente potrà richiedere indagini archeologiche mirate ovvero l'assistenza archeologica in corso d'opera. In caso di rinvenimenti di interesse archeologico nel corso dei lavori, la competente Soprintendenza ABAP potrà richiedere le necessarie varianti al progetto. Gli scavi necessari alla realizzazione di nuovi allacci o collegamenti alle reti dei sottoservizi dovranno obbligatoriamente essere eseguiti con l'assistenza di archeologi in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali che incaricati dalla committenza opereranno sotto la direzione scientifica della Soprintendenza ABAP territorialmente competente. Le indagini e l'assistenza archeologica per le attività sopra evidenziate dovranno essere svolte da archeologi specializzati in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014.

#### **6. Ambito di applicazione: beni culturali/paesaggio**

- Per gli edifici ricadenti in centri e nuclei storici nelle zone omogenee A, e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico in considerazione del valore culturale del centro storico di Caldarola, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione completa, così come declinata all'art.3 lett. d) del DL 380 2001 come modificato dal DL n.76/2020 e dalla Legge n. 120/2020, va presa in considerazione solo qualora non sia possibile in nessun modo effettuare il recupero dell'immobile attraverso un intervento di consolidamento e restauro che comporti il raggiungimento di un adeguato livello di sicurezza sismica. Quanto sopra anche in relazione a quanto già previsto dall'O.C.S.R. n. 19 del 07/04/2017 all'art. 3 co.1, lett. c), all'art.15, co.2 e "Allegato 1, Tabella5-Livelli Operativi", così come modificata dall'art. 7 co.1 dell'O.C.S.R. n. 80 del 06/06/2019.
- Nei casi in cui, a causa del livello di danno, non possa attuarsi la conservazione dell'immobile o di parte di questo, la demolizione dovrà avvenire attraverso lo smontaggio controllato, ponendo ogni cura alla conservazione degli elementi identitari, quali ad esempio mensole di pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano, balaustre, frontespizi, cornici, cornicioni, mostre, stemmi, affreschi, edicole o altri elementi decorativi, già in parte identificati nell'elaborato del PUA "TAV.15 Norme per gli interventi edilizi e qualità

dell'immagine urbana", per il loro riutilizzo nella ricostruzione. Quanto sopra in linea con le disposizioni di questo Ministero e in particolare, con la "Circolare MiBACT prot. 11087 del 12/08/2016", sulla rimozione e recupero delle macerie di tipo b (macerie di edilizia storica) e con le "Linee di indirizzo metodologiche e tecniche per la ricostruzione del patrimonio culturale danneggiato dal sisma del 24 agosto 2016 e seguenti" e come requisito per l'ammissione ai contributi specificatamente previsti dall'O.C.S.R. n.116 del 6 maggio 2021, per le lavorazioni volte al recupero ovvero al restauro di beni ed elementi architettonici e storico-artistici di pregio e al riutilizzo degli elementi recuperati.

- Considerando che costituiscono beni culturali anche le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 4 lettera g) del D.lgs. n.42 del 2004, le variazioni di tracciati urbani ricadenti nelle aree zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, derivanti da modifiche di sedime e/o di ingombro planivolumetrico degli immobili, vanno mantenute nell'ambito del minimo indispensabile alle necessità connesse con la pubblica sicurezza.

Tutto quanto sopra, fatte salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località interessata, nonché sulla realizzazione di quanto è stato autorizzato. Si ribadisce, ad ogni buon fine, che il parere di competenza di cui alla presente nota non sostituisce i pareri e le autorizzazioni di legge di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii per i singoli interventi previsti dal Programma.

Per gli interventi in ambiti sottoposti a tutela, i pareri o specifiche autorizzazioni sono necessarie laddove prescritte dalle norme e ordinanze vigenti.

## AMBITO NORMATIVO

### Preambolo

Il presente PUA soggiace alla normazione vigente, altresì emanata dalla "Presidenza del Consiglio dei Ministri – Commissario Straordinario ai fini della Ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 Agosto 2016" o altresì e là dove di cogenza, secondo principio di sussidiarietà di cui all'art. 5 Costituzione Repubblica Italiana.

All'interno delle NTA del PUA si ritiene necessario attuare quanto disposto dall'art. 5 dell'O.C.S.R. n. 107/2020, rispettivamente al comma 2 per il regime degli interventi diretti conformi, e ai commi 4 e 5 per il regime dei titoli edilizi.

Riferimenti normativi  
"Sisma 2016"

In particolare, per la redazione del PUA e delle Norme Tecniche di Attuazione si riferisce alla seguente normativa "Sisma 2016":

- DECRETO-LEGGE n. 189 del 17 ottobre 2016, "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016";
- Ordinanza n.4 del 17 novembre 2016, "Riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi, temporaneamente inagibili e s.m.i.";
- Ordinanza n.8 del 14 dicembre 2016, "Determinazione del contributo concedibile per gli interventi immediati di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi";
- Ordinanza n.19 del 7 aprile 2017, "Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.25 del 23 maggio 2017, "Criteri per la perimetrazione dei centri e nuclei di particolare interesse che risultano maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017, "Principi di indirizzo per la pianificazione attuativa connessa agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.90 del 24 gennaio 2020, "Ruderi ed edifici collabenti: criteri per l'individuazione – modalità di ammissione a contributo dei collabenti vincolati in attuazione dell'Art. 10 del D.L. n. 189/2016 e ss.mm.ii. e dell'art. 18 Ordinanza n. 19/2017– Approvazione delle Linee Guida e modifica della tabella allegata alla circolare CGRTS 713 del 23 maggio 2018";
- Ordinanza n. 101/2020, "Individuazione dei Comuni maggiormente colpiti dagli eventi sismici del 2016 ai sensi dell'art. 3 bis del decreto legge 123 del 2016";
- Ordinanza n. 107/2020, "Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata";
- Ordinanza n.110/2020 "Indirizzi per l'esercizio dei poteri commissariali di cui all'articolo 11, comma 2, del Decreto legge n. 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120".
- Ordinanza n.111/2020 "Norme di completamento ed integrazione della disciplina sulla ricostruzione privata".
- Ordinanza 116/2021 "Riordino e razionalizzazione delle vigenti disposizioni in materia di riparazione, restauro, ripristino e ricostruzione degli immobili di interesse culturale e paesaggistico appartenenti a soggetti privati"

Riferimenti normativi

In aggiunta, per quanto non specificato in preambolo e riferimenti

vigenti

normativi, si applicano la Legislazione e /o Normazione vigente pertanto (quale esempio, ma non esaustivamente):

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica";
- Decreto Ministeriale n. 1444, Aprile 1968;
- Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 197
- Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
- Testo Unico dell'Ambiente D.Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i.;
- Il D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";
- Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17 "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia";
- PRG Vigente e REC del Comune di Caldarola.

Inoltre i piani attuativi si adeguano ai principi dell'O.C.S.R. n. 107/2020 e alla legge 17 luglio 2020, n.76, come convertito. Si ritiene necessario attuare quanto disposto dall'art.5 della medesima ordinanza, rispettivamente al comma 2 per il regime degli interventi diretti conformi, e ai commi 4 e 5 per il regime dei titoli edilizi.

## VALIDITÀ ED EFFICACIA

---

Il PUA si applica all'interno delle aree perimetrate circoscritte nel Decreto del Vice Commissario numero 21 del 10/09/2019, e costituisce uno Strumento Urbanistico operativo conforme agli strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale per le specifiche aree interessate dalla ricostruzione.

Al fine di incentivare l'avvio del percorso di ricostruzione, **favorire favorendo** un processo ordinato e celere di riparazione dei fabbricati lesionati e permettere nel tempo di gestire l'ordinaria attuazione e applicazione del Piano nella fase successiva alla ricostruzione, il PUA definisce **due livelli normativi complementari**:

LA DISCIPLINA URBANISTICA PER LA RICOSTRUZIONE: finalizzata a regolare e guidare gli interventi di ricostruzione o riparazione degli edifici privati, dei beni culturali, delle infrastrutture e reti tecnologiche, delle dotazioni e degli spazi pubblici **lesionati a seguito degli eventi sismici**.

LA DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA: finalizzata **a regolare e guidare gli interventi su edifici non lesionati dal sisma e alla successiva** gestione urbanistico-edilizia nel tempo delle componenti ricostruite, riparate e non danneggiate (edifici privati, infrastrutture, dotazioni e spazi pubblici).

Durata

Con l'entrata in vigore del PUA sono abrogate **per le aree disciplinate dal presente strumento**, le disposizioni **del Piano Attuativo del Centro Storico** previgenti ed ogni altra disposizione

---

comunale incompatibile. Il presente PUA è assoggettato alla procedura delle Ordinanze del Commissario speciale per la ricostruzione; l'entrata in vigore è legata dell'atto di approvazione del Consiglio Comunale, previa adozione. Infine, le previsioni del PUA, in quanto piano attuativo ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34, hanno validità giuridica decennale a partire dalla data di approvazione. È facoltà dell'amministrazione Comunale prorogare la vigenza del PUA in relazione allo stato di avanzamento degli interventi di ricostruzione o ulteriori eventi calamitosi che dovessero interessare il capoluogo.

---

## Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO, INDICI E PARAMETRI

### ELENCO DEGLI ELABORATI PUA

---

#### Elaborati di analisi e inquadramento dello stato dei luoghi

TAV. 01	Carta di inquadramento territoriale
TAV. 02	Carta della Pianificazione vigente e vincoli territoriali
TAV. 03	Carta del sistema delle proprietà
TAV. 04	Carta di inquadramento orto fotometrico
TAV. 05	Carta di rilievo planimetrico dello stato dei luoghi
TAV. 06.a	Carta di rilievo dei prospetti. Via del Lago - Via Roma
TAV. 06.b	Carta di rilievo dei prospetti. Via Roma
TAV. 06.c	Carta di rilievo dei prospetti. Via Pallotta
TAV. 06.d	Carta di rilievo dei prospetti. Via de Magistris
TAV. 07	Carta di classificazione dei fronti edilizi sugli spazi pubblici
TAV. 08	Carta dei livelli operativi preventivi

#### Elaborati normativi

TAV. 09	Carta di classificazione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio
TAV. 10.a	Carta normativa dei contesti del "Corso" e dei "Vicoli"
TAV. 10.b	Carta normativa del contesto delle "Conce"
TAV. 11	Carta normativa degli interventi edilizi
TAV. 12.a	Carta degli ambiti di riconfigurazione volumetrica_AUI 3, 4 e 5
TAV. 12.b	Carta degli ambiti di riconfigurazione volumetrica_AUI 7
TAV. 12.c	Carta degli ambiti di riconfigurazione volumetrica_AUI 9
TAV. 13.1	Carta normativa di riconfigurazione dei prospetti. Via del Lago - Via Roma
TAV. 13.2	Carta normativa di riconfigurazione dei prospetti. Via Roma
TAV. 13.3	Carta normativa di riconfigurazione dei prospetti. Via Pallotta
TAV. 13.4	Carta normativa di riconfigurazione dei prospetti. Via de Magistris
TAV. 14	Norme Tecniche di Attuazione
TAV. 15	Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana

### **Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti**

TAV. 16	Carta di inquadramento degli Ambiti Sistemici d'Intervento e rilievo del disegno del suolo e delle aree permeabili
TAV. 17	Carta degli spazi aperti dei contesti del "Corso" e dei "Vicoli"
TAV. 18	Carta degli spazi aperti del contesto delle "Conce"
TAV. 19	Sezioni ambientali e prefigurazioni di indirizzo progettuale
TAV. 20	Carta delle reti e delle attrezzature previste

### **Elaborati descrittivi**

TAV. 21	Planovolumetrico
TAV. 22	Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione
TAV. 23	Relazione Tecnico Illustrativa con QTE (Quadro Tecnico Economico)

### **Aspetti geologici-geomorfologici** a cura del Dott. Geologo Mauro Cataldi

TAV.24 G01.	Relazione geologica;
TAV.25 G02.	Carta geologica geomorfologica;
TAV.26 G03.	Carta litotecnica;
TAV.27 G04.	Carta pericolosità geomorfologiche idrauliche;
TAV.28 G05.	Carta pericolosità sismiche;
TAV.29 G06.	Carta indagini;

### **Aspetti botanico-vegetazionali** a cura dello Studio ForestAmbiente

TAV.30 BV1	Carta botanico-vegetazionale;
TAV.31 BV2	Carta valore ambientale;
TAV.32 BV3	Relazione botanico vegetazionale;

### **Piano particellare**

TAV.33	Piano Particellare di Esproprio
--------	---------------------------------

---

Ai fini della Disciplina urbanistica ordinaria e di ricostruzione hanno valore prescrittivo tutti i contenuti del Piano, salvo specifiche indicazioni, e in particolare assumono:

Valore prescrittivo i contenuti degli "Elaborati Normativi": Tavv. 09 -10 (a-b)-11-12 (a-b-c)-13(1-2-3-4)-14-15;

Valore di indirizzo, per le successive fasi di progettazione, le indicazioni per gli spazi pubblici, le opere di urbanizzazione e le reti tecnologiche di cui agli "Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti": Tavv. 16-17-18-19-20, e valore descrittivo, gli elaborati: Tavv. 21-22-23.

## INDICI E PARAMETRI

**Disciplina urbanistica ordinaria**

## Definizioni generali

La disciplina urbanistica ordinaria è regolata dal PUA con gli indici e i parametri definiti dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale REC assunto dal Comune di Caldarola. Eventuali successive modifiche previste dal legislatore nazionale e regionale sono da intendersi prevalenti sulle definizioni richiamate nel presente PUA.

**Disciplina per la ricostruzione:**

## Definizioni generali

Ai fini della progettazione degli interventi di ricostruzione, le definizioni sono quelle contenute nelle Ordinanze Commissariali vigenti fino all'entrata in vigore del Testo Unico della ricostruzione privata, Titolo I: Disposizioni generali: Principi, regime transitorio, abrogazioni capo I: Disposizioni generali, Art. 4 – Definizioni; e normativa Sisma 2016, Ordinanze 110/2020 e 111/2020 e successive modifiche.

**Art. 3 STRUTTURA DEL PIANO E ARTICOLAZIONE NORMATIVA**

## STRUTTURA DEL PIANO

## Elementi generali

Il piano all'interno delle aree perimetrare individua tre distinti contesti di pianificazione:

## 1. Il "Corso"

Classificata dal PUA in parte come ZTO A D.M. 1444/68 di valore storico testimoniale caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio compatto a cortina continua su via Roma, ben riconoscibile nell'impianto storico e caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici storici di pregio; in parte come ZTO B, D.M. 1444/68, ove sono presenti edifici di edilizia storicizzata con impianto insediativo frammentato composto da fabbricati pertinenziali, edifici isolati con giardini privati su versante e fabbricati lesionati dagli eventi sismici in parte già demoliti per messa in sicurezza pubblica;

## 2. I "Vicoli"

classificata dal PUA come ZTO A D.M. 1444/68 di valore storico testimoniale ma da recuperare; caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio compatto lungo l'antica trama dei vicoli che uniscono la piazza principale e il Castello, ben riconoscibile dai documenti storici. Il tessuto, per dimensioni e sagoma volumetrica conserva i caratteri storici tipici del borgo antico ma presenta minori qualità architettoniche rispetto al resto del tessuto. In molti casi risultano da recuperare i

prospetti fronti strada e prospetti minori;

### 3. Le "Conce"

classificata dal PUA come ambito prevalente rurale , ZTO E; composto da aree agricole di valore paesaggistico e verde privato a tutela integrale del Centro Storico (zone EA, Agricole Ambientali art.22.2 Nta di PRG e Vn3, Verde di rispetto art. 35 NTA del PRG vigente).

l'ambito n.3 delle Conce ha la finalità esclusiva di normare gli interventi edilizi privati di ricostruzione per i fabbricati esistenti ricadenti nell'ambito di progettazione della nuova infrastruttura di collegamento del centro storico di Caldarola e a servizio del territorio per il collegamento tra la ss.77 e i comuni interni verso i Sibillini. Il progetto della strada finanziato nell'ambito del PNRR e attuato da ANAS sarà oggetto di specifica progettazione e valutazione. Il presente PUA non include il progetto infrastrutturale, ma fornisce unicamente indicazioni per il progetto di ricostruzione in merito a:

- norme per gli edifici esistenti;
- indirizzi di assetto degli interventi pubblici per la sosta e l'accessibilità in sicurezza nelle aree urbane a servizio del centro storico;
- interventi di messa in sicurezza e adeguamento delle strade di collegamento verso la nuova infrastruttura.

All'interno dei 3 ambiti di pianificazione, la struttura del piano è articolata in:

#### 1. **Ambiti Unitari di Intervento (AUI):**

Identificano porzioni di territorio all'interno del PUA; Gli ambiti unitari regolano gli interventi sugli edifici e le modalità di intervento unitarie su tessuti e parti edificate. Tali ambiti comprendono uno o più interventi edilizi e sono funzionali alla definizione degli indirizzi per la cantierizzazione delle opere di ricostruzione

#### 2. **Ambiti Sistemici di Intervento (ASI), infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati:**

Identificano e disciplinano sistemi selezionati su base funzionale:

- Sistema delle pavimentazioni e disegno del suolo
- Sistema del verde, parcheggi e aree permeabili pertinenziali
- sistema degli arredi e attrezzature per lo spazio pubblico
- sistema delle infrastrutture e attrezzature per lo spazio pubblico
- sistema della sicurezza

Negli ambiti sono previste sia opere di urbanizzazione destinate alle infrastrutture nonché gli spazi pubblici ed infrastrutturali sia aree

---

private, consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori. Gli interventi sottopongono le aree a vincolo preordinato all'esproprio (Tav.33), salvo esplicita previsione ne costituiscono dichiarazione di pubblica utilità.

Ove puntualmente esplicitato dal PUA, alle Tav.12.a-12.b-12.c, potranno anche essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Gli ASI localizzati su aree di proprietà pubblica, previsti nel presente PUA, concorrono al ridisegno complessivo dello spazio urbano e costituiscono le DOTAZIONI pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68;

Gli ASI sono sviluppati in relazione diretta con gli altri spazi pubblici esistenti e aree verdi poste in prossimità del centro storico, esterne al PUA. Tali aree saranno oggetto di specifica programmazione e sono ricompresi nel telaio generale del redigendo PSR. Le aree pubbliche del centro storico possono rappresentare un'opportunità unica per la costituzione di una dotazione pubblica unitaria di spazi aperti ed attrezzature. L'obiettivo generale del progetto dello spazio pubblico, dentro e fuori dal limite del PUA, è quello di superare la frammentazione degli spazi urbani comuni e ricucire una trama continua attrezzata di spazi più sicuri e di maggiore qualità nel rispetto della memoria storica dei luoghi e capaci di favorire al contempo occasioni di rigenerazione delle attività commerciali ed artigianali del capoluogo, ovvero: creando le condizioni per il rientro delle attività esistenti e prevedendo, ove possibile, l'insediamento di nuove attività che migliorino la qualità dell'abitare e l'offerta turistico ricettiva e di servizi del capoluogo.

Gli Ambiti Unitari e gli Ambiti Sistemici, nel rispetto delle zone del D.M. 1444/68 e L.R. Marche m.34/92 sono tra loro complementari. Le norme degli Ambiti Sistemici integrano e completano quelle degli Ambiti Unitari e viceversa.

---

## ARTICOLAZIONE NORMATIVA

---

La disciplina del Piano Attuativo si esprime attraverso indirizzi e prescrizioni. Gli indirizzi o indicazioni sono intesi come disposizioni cui attenersi e da sviluppare nelle successive fasi di progettazione e realizzazione. Le prescrizioni sono disposizioni cogenti, direttamente vincolanti e conformative della proprietà privata, relativamente agli usi e alle trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili e delle aree.

### **Le Norme Tecniche di Attuazione si articolano in tre Sezioni:**

Prima sezione:

**Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione**, le quali stabiliscono:

- a- La classificazione delle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree pertinenziali, **art.4**;
- b- Definizione delle categorie di intervento in relazione allo stato di conservazione del patrimonio edilizio, categorie da T1 a T5, **art.5b**, associata alle norme specifiche localizzate alle tavole grafiche del Piano denominate Carte Normative, Tav. n. 09;
- c- Norme, prescrizioni ed indirizzi per gli Ambiti Unitari di Intervento, AUI individuati dal n.1 al n.9; **art.6**, Tav.10(a,b), l'individuazione degli interventi in forma aggregata; **art.7** e le modalità d'intervento ammesse nelle aree perimetrate, (tav.11);
- d- Norme, Indirizzi e prescrizioni per interventi di riconfigurazione volumetrica per ambiti di ricostruzione oggetto di crolli e demolizioni preventive di messa in sicurezza pubblica; **art. 8**, con riferimento a specifici elaborati scritto grafici, Carte Normative: Tav. 12a;12b;12c;
- e- Norme, Indirizzi e prescrizioni per interventi di riconfigurazione dei fronti degli edifici su spazio pubblico non integrati con il tessuto esistente; **art.9**, con riferimento a specifici elaborati scritto grafici, Tavv. 13.1; 13.2; 13.3; 13.4.

Seconda sezione:

**Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana**

le quali stabiliscono:

- a- Norme generali per gli interventi su elementi architettonici, di corredo e/o decorativi, **art.10**;
- b- Abaco dei modelli e degli elementi architettonici, contenente Norme, prescrizioni ed indirizzi su elementi di finitura, materiali, costruttivi, paramenti murari, elementi tipo-morfologico, elementi architettonici, di corredo e/o decorativi, **art.11**;

Le norme sono descritte ed illustrate con specifico elaborato normativo cogente: Tav. 15 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana".

**Entrambe le Sezioni I e II;** hanno valore normativo prescrittivo, salvo ove specificatamente indicato, e costituiscono riferimento per gli interventi locali di miglioramento e adeguamento sismico ai sensi dell'art. 5 del DL 189/2016 e s.m.i. Si riferiscono dunque a quegli edifici ricompresi nella perimetrazione del Piano di Ricostruzione (Decreto del Vice Commissario delegato per gli interventi di ricostruzione post Sisma 2016 numero 39 del 09.07.2018), fatta salva la facoltà di verifica finale effettuata a seguito del rilievo e delle analisi da effettuarsi in occasione del progetto esecutivo e/o degli

adeguamenti alle prescrizioni imposte dagli Enti sovraordinati.  
 E' comunque possibile l'eventuale approvazione, con specifici provvedimenti, di altri strumenti di pianificazione o specifici progetti di ricostruzione pubblico-privati di maggior dettaglio qualificabili come complementari al PUA (piani e progetti di ricostruzione ai sensi dell'ordinanza 110; ord. 111 etc....)

Terza sezione

### **Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti**

le quali stabiliscono:

- a- Norme generali per gli interventi di ripristino e riqualificazione della qualità dello spazio urbano aree pubbliche e aree private che concorrono alla qualità dello spazio comune per posizione e caratteristiche tipo morfologiche, art.12;
- b- Norme per Ambiti Sistemici di Intervento, ASI, infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati del PUA, contenenti:
  - gli indirizzi specifici per ogni singolo Ambito,
  - le tipologie per disegno del suolo,
  - le pavimentazioni ed aree permeabili, reti ed attrezzature dello spazio pubblico,
  - i percorsi pedonali e spazi comuni che concorrono a migliorare la sicurezza e la qualità urbana delle aree del Corso e dei Vicoli.

Le disposizioni sono correlate agli elaborati: Tavole grafiche del Piano, Elaborati di Indirizzo per gli spazi aperti

Tavv. 16;17;18;19; 20.

Norme di settore

### **Aspetti Geologico-geomorfologici e Botanico-vegetazionali**

Con due specifici allegati alle presenti NTA vengono disciplinati le indicazioni e i contenuti normativi per gli aspetti: Geologico-geomorfologici e Botanico vegetazionali che dovranno essere considerati in fase di redazione dei progetti edilizi.

Gli allegati costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzarne il numero.

## CAPO II. DISPOSIZIONI NORMATIVE

### SEZIONE I |

### Disposizioni generali disciplina urbanistica Ordinaria e per la ricostruzione

#### ART. 4 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PERTINENZIALI

Usi degli edifici 1) Gli usi degli edifici sono articolati secondo le seguenti categorie funzionali ai sensi del DPR 380/2001:

- Residenziale
- Commerciale
- Direzionale
- Turistico-ricettivo
- Artigianato e di servizio

2) Allo scopo di riutilizzare gli edifici e potenziare la dotazione commerciale e di servizi riattivando gli spazi esistenti e ove possibile incentivare il recupero dei piani terra adibiti a depositi e magazzini promuovendo l'insediamento di nuove attività legate a forme dell'artigianato locale tradizionale, a nuove funzioni di co-working, servizi e forme dell'abitare sociale; le destinazioni d'uso relative alle funzioni di cui al precedente comma 1, sono così specificate:

Residenziale-  
abitative:

**Re1** - abitazione civile

**Re2**- abitazione collettiva

(comunità, studentati, collegi, convitti, case per anziani, forme di housing e co-housing anche sociale, ecc)

Commerciali:

**Co1**- esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, ecc.)

**Co2** -ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, ecc.) fino a max. di 250 mq complessivi;

**Co3**- esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250;

Direzionale e servizi:

Direzionale e servizi, di carattere pubblico e privato:

**Ds1**- spazi per la formazione (scuole di specializzazione, spazi per la didattica, laboratori sperimentali, spazi di co-working e laboratori creativi)

**Ds2** – assistenza, sanità e servizi di carattere sociale e spazi per la cura;

**Ds3** – culturali, ricreativi, espositivi e spazi per meeting e assembleari;

**Ds4** – Locali comunali per servizi e uffici

**Ds5** - servizi per il culto e servizi religiosi e sociali

**Ds6** - Uffici e Studi professionali

Artigianali e di servizio:

**As1**- Lavorazione, commercializzazione e valorizzazione a carattere familiare di trasformazione dei prodotti con provenienza agricola e artigianali della tradizione e con carattere innovativo legati ai servizi alla persona e alimentari;

**As2**- produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano (non inquinante sotto il profilo atmosferico, acustico, idrico e del suolo);

I locali interrati e seminterrati se esistenti, posti in diretta comunicazione con unità immobiliari collocate al piano terra degli edifici, o ad essa esternamente collegati destinati agli usi commerciale, direzionale e artigianale di servizi, potranno essere adibiti ad usi accessori, nel rispetto integrale delle norme igienico-sanitarie e norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con esclusione – fatti salvi gli immobili tutelati come BB.CC. ai sensi della parte seconda del D.lgs. n.42/2004 – dell'applicazione delle deroghe previste in tema di accessibilità condizionata;

Turistico-ricettive:

**Tr1** - attività alberghiere: alberghi, hotel, alberghi diffusi

**Tr2** - strutture ricettive a gestione non imprenditoriale: affittacamere, bed & breakfast, case ed appartamenti locati ad uso turistico;

Indirizzi generali per gli usi:

All'interno del PUA, pur mantenendo i caratteri tipologici, strutturali e formali d'origine, nel rispetto della normativa antisismica vigente e purché rispondenti ad esigenze funzionali nel rispetto dei corpi-fabbrica d'origine:

- possono realizzarsi interventi che comportino l'aggregazione ed il frazionamento di unità immobiliari.

- per porzioni di edifici o di aggregati, sono consentiti cambi di destinazione d'uso, purché la mutazione non contrasti con le destinazioni d'uso ammesse e la Normazione vigente

Aree di pertinenza degli edifici:

Il Piano assume la seguente classificazione degli usi delle aree di pertinenza degli edifici:

**Ap1**- spazi a giardino, orto e relative opere pertinenziali (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato, ecc.) nel rispetto di quanto previsto dal Codice civile e fatti salvi diritti di terzi;

**Ap2** - sistemazioni pavimentate e parcheggi pertinenziali

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Sono ammesse destinazioni d'uso degli immobili aggiuntive e/o modificate rispetto alle destinazioni d'uso attuali; quest'ultime sono condizionate al reperimento degli standard minimi previsti ai sensi del DM 1444/68, qualora si dimostri l'impossibilità di raggiungere le quantità minime, per mancata disponibilità di aree idonee alla loro monetizzazione.

## ART. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA'

### 5.a DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono definite ai sensi dell'Art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i., secondo le specifiche di cui all'Ord. 107/2020 e, per quanto conforme, del Regolamento Edilizio Comunale:

- a. La manutenzione ordinaria;
- b. La manutenzione straordinaria;
- c. Il restauro ed il risanamento conservativo;
- d. La ristrutturazione edilizia;
- e. La nuova costruzione;
- f. La ristrutturazione urbanistica.

Ferme restando le previsioni normative delle Leggi statali, Regionali e la giurisprudenza consolidata a titolo indicativo di seguito sono gli interventi nelle singole categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Le definizioni di seguito descritte sono da intendersi subordinate ad eventuali successive modifiche normative operate a livello nazionale, regionale o con specifiche Ordinanze Commissariali. Le presenti definizioni sono quindi da intendersi soggette a modifiche da disposizioni prevalenti rispetto alle attuali:

<b>Manutenzione ordinaria (MO)</b>	gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
<b>Manutenzione straordinaria (MS)</b>	le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.;

### Restauro e risanamento conservativo (RS)

Ovvero: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### Ristrutturazione Edilizia (RIS 01; 02; 03)

Ovvero: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le 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. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia. **Soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.**

**Per gli edifici non danneggiati inseriti nel PUA gli interventi di ristrutturazione sono solo quelli definiti dall'articolo 3 lettera d) del DPR 380/2001.**

Per gli edifici non danneggiati dal Sisma mappati nella Tav.08, sono consentiti solo gli interventi edilizi previsti dal PRG vigente;"

**Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono così codificati dal PUA:**

- RIS.01                      Comprensiva di demolizione e ricostruzione, anche per ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti a seguito di eventi calamitosi, **ove siano mantenuti** sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente salvo le innovazioni necessarie per l'adeguamento o applicazione di normative specifiche (antisismica, igienico-sanitaria, sicurezza, accessibilità), **senza aumento di volumetria** e nel rispetto delle prescrizioni specifiche del presente PUA;
- RIS.02                      Comprensiva di demolizione e ricostruzione, anche per ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti a seguito di eventi calamitosi, **ove siano modificati** sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente incluse opere innovazioni necessarie per l'adeguamento o applicazione di normative specifiche (antisismica, igienico-sanitaria, sicurezza, accessibilità), **senza aumento di volumetria** e nel rispetto delle prescrizioni specifiche del presente PUA;
- RIS.03                      Comprensiva di demolizione e ricostruzione, anche per ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti a seguito di eventi calamitosi, **ove siano modificati** sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente incluse opere innovazioni necessarie per l'adeguamento o applicazione di normative specifiche (antisismica, igienico-sanitaria, sicurezza, accessibilità), **con aumento di volumetria** e nel rispetto delle prescrizioni specifiche del presente PUA;
- Nuova costruzione (NC)                      Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti e ricomprendenti quelli di cui all'Art.3 c.1 lett.e) del DPR 380/2001 e s.m.
- Ristrutturazione urbanistica (RU)                      Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## 5b. APPLICAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO IN RELAZIONE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sulla base della Normazione vigente (linee guida Ordinanza C.S. n.107) Il PUA effettua una classificazione del patrimonio edilizio attribuendo per grado di interesse e stato di conservazione le categorie di intervento definite al precedente punto a.

L'attribuzione del grado di tutela è assegnato con specifico elaborato scritto grafico: Normativo

### **Tav.09” Carta di classificazione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio”.**

L'elaborato assegna un proprio grado di tutela ad ogni unità catastale all'interno del PUA del capoluogo, secondo la seguente articolazione in cinque categorie, da T1 a T5:

*T1 - Grado di tutela 1:*

Edifici di rilevante valore storico-architettonico, con vincolo espresso e/o tutelati.

*T2 - Grado di tutela 2:*

Edifici di rilevante valore storico-architettonico.

*T3 - Grado di tutela 3:*

Edifici privi di elementi di pregio, ma integrati nel patrimonio edilizio storico-ambientale.

*T4 - Grado di tutela 4:*

Edifici privi di elementi di pregio, estranei al tessuto edilizio storico-ambientale.

*T5 - Grado di tutela 5:*

Edifici estranei al tessuto edilizio storico-ambientale, con eventuale parziale trasposizione del sedime.

In relazione al grado di tutela sono definiti dal PUA gli interventi da attuare con riferimento alle discipline così come specificato al precedente art.1 Validità ed efficacia, ovvero:

- Disciplina Urbanistica per la Ricostruzione per gli interventi su edifici lesionati a seguito del sisma;

- Disciplina Urbanistica Ordinaria riferita ad edifici non lesionati ed edifici riparati a seguito degli interventi di ricostruzione post sisma;

Sono di seguito declinate le categorie di intervento Capo IV della Parte II del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., declinate dal PUA, di cui al precedente punto a:

**T1 - Grado di tutela 1**

Comprende edifici di rilevante valore storico ed architettonico posti sotto tutela della Soprintendenza ai sensi della Parte II del D.lgs. n°42 del 22.01.2004 per i quali si prevede la conservazione del manufatto. Sono previsti solo interventi di restauro e risanamento conservativo ed al rispetto delle vigenti norme antisismiche. Tutti gli interventi dovranno in ogni caso acquisire il nulla osta di competenza della Soprintendenza.

DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA

Le categorie di intervento ammesse sono individuate alla TAB.1 Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana.

SPECIFICHE PER LA RICOSTRUZIONE:

tali edifici sono ricompresi all'articolo n,1 dell'ordinanza n.116, lettere:

- lettera a) "immobili dichiarati di interesse culturale;
- lettera b) "Immobili sottoposti a tutela ope legis"

Ai sensi del piano è ammessa la fedele ricostruzione con il mantenimento di sagoma prospettica, planimetrica e del volume, fatti salvi edifici già demoliti o crollati e specifiche previsioni del piano.

**T2 - Grado di tutela 2**

Comprende unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale, morfologica permettendone il completo o parziale recupero. Tali unità sono sottoposte ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre prescritti tutti gli interventi sulle strutture necessari all'osservanza delle norme antisismiche, sempre in modo conforme alle norme tecniche in materia di costruzioni.

Se documentato, è sempre possibile ripristinare elementi architettonici esistenti in tempi passati caratteristici della tipologia e non più esistenti al momento del sisma.

Sono in ogni caso obbligatori tutti gli interventi finalizzati al rispetto della normativa antisismica.

DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA

Le categorie di intervento ammesse sono individuate alla TAB.1 Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana

SPECIFICHE PER LA RICOSTRUZIONE: tali edifici sono ricompresi all'articolo n,1 dell'ordinanza n.116:

lettera e) "immobili qualificati di interesse culturale dagli strumenti di pianificazione urbanistica".

Nel caso in cui le unità edilizie in oggetto presentino situazioni di forte degrado di parti di esse tale da impedirne un ripristino integrale, è ammessa anche la demolizione anche parziale dell'edificio e di ricostruzione nel rispetto dei caratteri tipologici, ove necessario, anche attraverso l'utilizzo di tecnologie diverse da

quelli tradizionali, con osservanza delle sagome e delle volumetrie e con rispetto delle facciate originali poste lungo gli spazi pubblici (da salvaguardare o ripristinare a seconda dei casi e in osservanza con la categoria di fronte strada).

Sono ammessi interventi per ripristino e/o demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi crollati e/o demoliti a seguito di dissesti strutturali e/o eventi catastrofici le categorie di cui alla TAB.1 parte 2.

Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana.

### **T3 - Grado di tutela 3**

Comprende unità che, pur essendo in mediocre stato di conservazione e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale. In questi edifici devono essere mantenuti intatti i caratteri architettonici, decorativi e tipologici, in particolare delle facciate disposte sui fronti pubblici. Sono tuttavia possibili opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale e strutturale dell'edificio e apportano modifiche all'impianto distributivo originale, ciò anche per meglio interagire con le nuove circostanze ambientali derivanti dalla ricostruzione.

Sono in ogni caso obbligatori tutti gli interventi finalizzati al rispetto della normativa antisismica.

Se documentato, è sempre possibile ripristinare elementi architettonici esistenti in tempi passati caratteristici della tipologia e non più esistenti al momento del sisma.

#### DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA

Le categorie di intervento ammesse sono individuate alla TAB.1

Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana

SPECIFICHE PER LA RICOSTRUZIONE: Unicamente per gli edifici classificati come T3, con fronti su spazio pubblico posti in adiacenza e continuità visiva di edifici classificati con grado di tutela T1 (Beni con vincolo espresso) dal PUA, sono ricompresi all'articolo n.1, lettera e) dell'ordinanza n.116.

Nel caso in cui le unità edilizie in oggetto presentino situazioni di forte degrado di parti di esse tali da mettere in discussione la possibilità di un ripristino integrale, è ammessa la demolizione anche parziale dell'edificio e di ricostruzione nel rispetto dei caratteri tipologici, anche attraverso l'utilizzo di tecnologie e linguaggi diversi dai tradizionali, con osservanza delle sagome e delle volumetrie e con rispetto delle facciate originali poste lungo gli spazi pubblici (da salvaguardare o ripristinare a seconda dei casi e in osservanza con la categoria di fronte strada). Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana

**T4 - Grado di tutela 4**

Comprende edifici privi di valore storico o architettonico e con caratteristiche tipo morfologiche in contrasto con il tessuto storico ambientale del quale fanno parte. Sono possibili interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione, devono essere rispettate le regole del PUA

In ogni caso, i fronti degli edifici ricompresi nell'ambito del nucleo storico del Corso e dei Vicoli posti a diretto contatto con gli spazi pubblici dovranno armonizzarsi alle regole tipo-morfologiche degli elementi architettonici normati dal PUA eliminando o sostituendo materiali ed elementi architettonici e di corredo incongrui con i caratteri architettonico-decorativi del fabbricato e con il comparto urbano in cui il manufatto è localizzato. In particolar modo, devono essere rimosse zoccolature (marmo, ceramica, alluminio o altro materiale) che appaiono chiaramente non pertinenti col contesto e in contrasto con la definizione dell'immagine urbana. Sono in ogni caso obbligatori tutti gli interventi finalizzati al rispetto della normativa antisismica.

DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA

Le categorie di intervento ammesse sono individuate alla TAB.1 Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana

SPECIFICHE PER LA RICOSTRUZIONE: Con l'obiettivo di valorizzare gli edifici di pregio storico-artistico e culturale e migliorare la qualità del contesto urbano nel quali si inseriscono, Unicamente per gli edifici classificati come T4, con fronti su spazio pubblico posti in adiacenza e continuità visiva con edifici classificati con grado di tutela T1 (Beni con vincolo espresso) dal PUA, sono ricompresi all'articolo n.1, lettera e) dell'ordinanza n.116.

Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana

**T5- Grado di tutela 5**

Comprende edifici e manufatti privi di particolare valore architettonico, storico ed ambientale e gli edifici crollati o già demoliti per messa in sicurezza preventiva dello spazio pubblico e privato, per cui sono possibili:

per le parti non lesionate, se presenti, interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione con eventuale parziale trasposizione del sedime secondo quanto disciplinato nelle NTA vigenti.

Sono in ogni caso obbligatori tutti gli interventi finalizzati al rispetto della normativa antisismica.

DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA

Le categorie di intervento ammesse sono individuate alla TAB.1 Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana.

SPECIFICHE PER LA RICOSTRUZIONE:

Possibilità di traslare il volume esistente entro i limiti stabiliti dell'AUI, da attuare con permesso di costruire convenzionato finalizzato all'ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici accessibili, percorsi e vie di fuga sicure. Gli interventi sono normati dal PUA con specifici elaborati grafici:

- Riconfigurazione dei fronti su spazio pubblico: Tav. 13 (1-2-3-4)
- Riconfigurazione volumetrica: Tav. 12 (a-b-c). Dovranno essere sempre rispettate e verificate le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana.

**Il PUA con la TAB. 1 “Quadro sinottico delle categorie di intervento”, allegata alle presenti NTA,** disciplina le categorie di intervento di cui al Capo IV della Parte II del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., specificatamente distinte dal PUA per interventi da attuare con Disciplina urbanistica ordinaria, quadro 1 e per la ricostruzione, quadro 2 con riferimento alle differenti ZTO D.M. 1444/68.

Si precisa inoltre che con riferimento all'Ordinanza 116/2021 gli incrementi ai contributi sono in ogni caso soggetti alle disposizioni previste della stessa ordinanza, a partire dal soddisfacimento dei presupposti e condizioni per l'applicazione delle disposizioni stabilite in Ordinanza per ogni edificio compreso nel PUA.

## ART. 6 AMBITI UNITARI DI INTERVENTO, NORME SPECIFICHE

Il PUA individua 9 Ambiti Unitari di Intervento, specificando gli obiettivi, la disciplina normativa urbanistica ordinaria di riferimento e la disciplina speciale per la ricostruzione:

### AUI - AMBITI UNITARI DI INTERVENTO

n.	Composizione catastale, part. di cui al foglio n.7 Comune di Caldarola:
<b>AUI 1</b>	1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 337, 338
<b>AUI 2</b>	20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 35, 38, 39, 41, 371
<b>AUI 6a</b>	115, 116
<b>AUI 6b</b>	118, 119, 120
<b>AUI 8</b>	146, 147, 148, 149

### AUI - AMBITI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA

n.	Composizione catastale, part. di cui al foglio n.7 Comune di Caldarola:
<b>AUI 3</b>	31, 34, 36, 37, 87
<b>AUI 4</b>	(foglio n.2) 167, 168, 170, 254, 752
<b>AUI 5a</b>	(foglio n.2): 171
<b>AUI 5b</b>	(foglio n.2): 194
<b>AUI 7</b>	116, 117, X1, 150, 152, 153
<b>AUI 9</b>	83 (foglio n.8)

L'individuazione cartografica degli AUI è definita agli elaborati del PUA, Elaborati Normativi: TAV.10 a-b Ambiti Unitari di Intervento.

**Il PUA, all'allegato TAB.2 delle presenti Nta "Quadro sinottico AUI", disciplina gli aspetti normativi specifici di intervento suddivisi in urbanistica ordinaria e specifiche per la ricostruzione":**

#### DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA

- Parametri Urbanistici
- Destinazioni d'uso consentite
- Categorie di Intervento (con riferimento alla tab.1 allegata alle presenti Nta)

#### DISCIPLINA URBANISTICA PER LA RICOSTRUZIONE

- interventi in forma aggregata O.C. n.19
- interventi in forma coordinata, permesso di costruire convenzionato, O.C. n.111
- interventi di riconfigurazione volumetrica, compendio immobiliare, O.C. n.111
- interventi coordinati pubblico-privato, O.C. n.110

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'art.1, il PUA definisce **specifiche prescrizioni** per ogni ambito unitario di intervento in relazione a:

- Interventi in forma aggregata, di cui al successivo art.7
- Interventi di riconfigurazione volumetrica, di cui al successivo art.8
- Interventi di riconfigurazione dei fronti su spazio pubblico, di cui al successivo art.9

Tutte le disposizioni normative per gli Ambiti Unitari Intervento sono da ritenersi prescrittive, sono da ritenere di indirizzo le previsioni di assetto dello spazio pubblico ove specificatamente

indicato dal PUA e per gli interventi subordinati a forme di accordo pubblico privato che, ove necessario, potranno essere precisati in fase di accordo. Per gli edifici non danneggiati dal Sisma mappati alla Tav.08 sono consentiti solo gli interventi edilizi previsti dal PRG Vigente.

### Beni storico-culturali

Si evidenzia che all'interno dei limiti del PUA **non sono presenti** edifici di "Rilevante Valore Storico e Architettonico posti sotto tutela ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004" (art. 10 D.lgs. 42 del 2004).

## ART. 7 INTERVENTI EDILIZI IN FORMA AGGREGATA

Ai sensi del c. 1, lettera b, art. 3 Ordinanza 19 del C.S. per la ricostruzione, all'interno della perimetrazione sono stati individuati degli aggregati edilizi definiti come un insieme di almeno tre edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, o derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, interagenti sotto azione sismica.

I comproprietari di un aggregato edilizio o di una Unità minima di intervento (UMI), individuati nell'elaborato grafico:

-TAV. 11 "Carta normativa degli interventi edilizi"

devono procedere a un intervento unitario costituendo consorzio ai sensi dell'art. 11 comma 9, D.L. 189 del 2016. e ai sensi dell'art.16 "Aggregati nei centri storici" dell'O.C.S.R. n. 19/2017 e s.m.i.

### AG- INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE PRIVATA IN FORMA AGGREGATA

n.	Composizione catastale, part. di cui al foglio n.7 Comune di Caldarola:
<b>AG 1</b>	n.1; 2;4; 5;337;338
<b>AG 2</b>	n. 20;21; 22, 23; 25; 371
<b>AG 3</b>	n.26;28;29;32;35
<b>AG 4</b>	n.115;116;
<b>AG 5</b>	n.118;119;120
<b>AG 6</b>	n.146;147;148;149

Nella formazione degli aggregati vale quanto definito ~~nell'Ordinanza 19 con tutte le maggiorazioni previste al c. 1, art. 15 e all'art. 16 dell'Ordinanza 80, relativa al concorso di risorse.~~ dalla norma vigente in materia di aggregati edilizi.

Per le altre unità catastali individuati nell'elaborato grafico Tav.11 e non ricomprese all'interno degli aggregati imposti è comunque consentita la costituzione volontaria di aggregati edilizi, lettera b, art. 3 Ordinanza 19 del C.S.

~~Al fine di incentivare il ricorso dell'intervento edilizio in forma aggregato e agevolare forme di ricostruzione coordinate tra privati e pubblico privato, l'atto di costituzione di intervento in forma aggregata proposto su base volontaria di iniziativa privata, sarà approvato con delibera di Giunta Comunale come definito nell'Ordinanza 19 e potranno essere applicate tutte le maggiorazioni previste al c. 1, art. 15 e all'art. 16 dell'Ordinanza 80 e ss.mm.~~

I criteri di definizione e individuazione degli Aggregati e delle UMI sono disciplinati dal DL 189/2016, in particolare l'art.11, e dalle ordinanze del Commissario Straordinario, in particolare Ord. 19/2017, Ord. 39/2017, Ord.11/2020, nei testi vigenti. In ogni caso, il

Piano Attuativo non può derogare le disposizioni contenute nelle ordinanze commissariali in merito all'identificazione degli aggregati o delle UMI.

## ART. 8 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA

Il PUA del Capoluogo individua 5 Ambiti Unitari di Intervento specifici interessati da ingenti danni causati dal sisma e oggetto di specifiche operazioni di demolizione preventive, parziali o complessive, per la messa in sicurezza delle aree circostanti, ovvero: AUI 3; AUI 4; AUI 5 contesto del Corso; AUI 7, dei Vicoli; AUI 9 delle Conce. Il Piano di Ricostruzione fornisce indicazioni sull'organizzazione plano-volumetrica del tessuto urbano e delle infrastrutture e sugli "elementi architettonici, di corredo e/o decorativi" (vedi Ordinanza C. S. n. 107) partecipi dello spazio urbano.

Sono inclusi all'interno degli ambiti di riconfigurazione volumetrica gli edifici individuati all'elaborato Tav.11 denominati:

- interventi privati soggetti a prescrizioni per interesse pubblico;
- edifici da delocalizzare per l'attuazione di interventi di pubblica utilità;
- edifici soggetti a esproprio;
- intervento edilizio per singola unità strutturale

~~Con riferimento agli~~ Gli elaborati Normativi Tav.12 (a-b-c) "Carta degli ambiti di riconfigurazione volumetrica" riferita agli Ambiti Unitari di Intervento n.3; n.4; n.5 (Tav. 12a); n.7, (tav.12b); e N.9 (Tav. 12c): ~~hanno carattere normativo e disciplinano gli interventi edilizi privati~~ costituiscono vincolo preordinato all'esproprio (Tav.33) e ; ove indicato, prevedono attuazione mediante definizione di uno specifico accordo pubblico-privato elaborato sulla base della bozza di convenzione allegate alle presenti NTA e possono essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato in accordo tra le parti. Le previsioni di assetto plano volumetrico a carattere pubblico sono da ritenersi di indirizzo progettuale, il disegno del suolo e le attrezzature pubbliche saranno definite **in fase di progettazione pubblica**.

Al fine di assicurare il reperimento degli spazi pubblici minimi necessari a garantire le adeguate vie di fuga e spazi sicuri nelle aree storiche del Corso e dei Vicoli, il PUA individua con specifico simbolo grafico negli elaborati Carta normativa tavv.10a; 10b, i percorsi sicuri minimi da garantire in fase di ricostruzione al fine di innalzare il livello di sicurezza e qualità urbana degli spazi del centro storico. Tali percorsi e spazi comuni anche se privati, sono parte integrate del disegno del suolo e vengono ricompresi negli ambiti sistemici dello spazio pubblico, l'individuazione dei percorsi non costituisce vincolo preordinato all'acquisizione pubblica se non specificatamente indicato nell'elaborato tav.11.

Le ipotesi volumetriche rappresentate schematicamente agli elaborati Tav. 12a; 12b; 12c, ove presenti, hanno un livello progettuale da considerarsi "preliminare". In accordo con le parti costituite in consorzio, ove necessario, tali indicazioni verranno a qualificarsi per tempi e modi in fase esecutiva mediante Permesso di costruire convenzionato, secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Relativamente agli interventi che prevedono delocalizzazione, il PUA disciplina quanto segue:

- La delocalizzazione avviene tramite accordo pubblico privato e l'immobile dovrà essere delocalizzato su aree edificabili già previste dal PRG vigente.

- Per le aree cedute per pubblica utilità, dovrà essere previsto il cambio di destinazione dell'area in Variante del PRG vigente;

- Qual'ora, per comprovati motivi, l'intervento di delocalizzazione non dovesse trovare attuazione sono consentiti gli interventi di cui alla "disciplina ordinaria", elaborato Tav. 12a - 12b - 12c.

La ricollocazione degli edifici al di fuori della perimetrazione del PUA dovrà seguire quanto previsto nell'allegato 1 "Criteri di indirizzo per la pianificazione finalizzata alla progettazione e realizzazione degli interventi di ricostruzione" all'OCR n.39/2017, dove al punto D.2 prevede che nel caso di rilocalizzazione il procedimento sarà quello previsto dalla legislazione urbanistica ordinaria.

Inoltre, in accordo con quanto previsto dall'ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017 il PUA fornisce un cronoprogramma attuativo del processo di ricostruzione indicandone le priorità della ricostruzione per fasi progressive. Il cronoprogramma delle fasi individuato all'elaborato tav.22 è aggiornabile; le indicazioni fornite dal medesimo documento si intendono vevolevoli a fine di indirizzo progettuale.

## **ART. 9 INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE DEI FRONTI SU SPAZIO PUBBLICO**

---

### 9a. CLASSIFICAZIONE DEI FRONTI EDILIZI SUGLI SPAZI PUBBLICI

Al fine di ripristinare l'essenza dell'immagine originale delle aree storiche del Capoluogo di Caldarola, il PUA individua disposizioni regolamentari volte a garantire, con la ricostruzione, la permanenza dei principali caratteri storico architettonici dei tessuti e del paesaggio urbano.

A tal fine il PUA effettua una classificazione di tutti i fronti sugli spazi pubblici (linee guida Ordinanza C.S. n.107), riportata per singola unità catastale all'elaborato TAV. 7 "Carta di classificazione dei fronti edilizi sugli spazi pubblici". L'elaborato classifica secondo 3 categorie i fronti su spazio pubblico,

C1 - Categoria 1 – Alto valore di Interesse Storico e Architettonico

C2 - Categoria 2 – Basso valore architettonico ma integrati

C3 - Categoria 3 – Privi di interesse architettonico

Gli interventi su fronti dovranno sempre rispettare e verificare le prescrizioni di cui all'elaborato Tav. 15 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'immagine urbana;

Per gli interventi posti all'interno degli Ambiti Unitari ricadenti in ZTO A, il PUA ammette interventi in deroga al rispetto dei requisiti minimi di carattere illuminotecnico e in caso di interventi di ripristino dell'esistente; ammette altezze minime inferiori per locali di servizio ed accessori e l'attuazione di interventi di adeguamento igienico sanitari necessari nel rispetto delle norme di cui all'elaborato normativo scritto-grafico Tav. 15.

C1 - Categoria 1 –  
Alto valore di  
Interesse Storico e  
Architettonico

Edifici che hanno valori architettonici, storici e culturali che impongono la ricostruzione quanto più possibile fedele all'originale, e facenti parte integrante del tessuto storico-ambientale.

Queste facciate devono rispettare dei fronti originali:

- altezze e proporzioni generali del fronte;
- il posizionamento fedele, per quanto possibile, degli ingressi caratterizzanti la tipologia edilizia;
- elementi tipologici-architettonici caratterizzanti (come materiali di finitura e colori, caratteri stilistici, marcapiani, cornicioni, disegno e finitura dei serramenti e degli elementi oscuranti, gli elementi lapidei e di struttura e decoro, eventuali elementi decorativi, piccionaie...);
- il ritmo, le proporzioni, il numero e, per quanto possibile, il posizionamento delle aperture, dei balconi, delle logge, delle terrazze;
- la percentuale delle aperture preesistenti.

C2 - Categoria 2 -  
Basso Valore  
architettonico ma  
integrati

Edifici che non hanno particolari valori architettonici, storici e culturali, ma facenti comunque parte integrante del tessuto storico-ambientale.

Queste facciate devono rispettare dei fronti originali:

- altezze e proporzioni generali del fronte. L'intervento deve comunque preservare l'immagine di insieme dei fronti dell'isolato di riferimento;
  - numero e proporzioni di massima degli ingressi caratterizzanti la tipologia edilizia e, per quanto possibile, il loro posizionamento;
  - numero e proporzioni di massima delle porte finestre con balcone, terrazzi e, per quanto possibile, il loro posizionamento;
  - elementi architettonici-tipologici caratterizzanti o di riconosciuto valore simbolico (logge di ingresso, nicchie votive, elementi in pietra ...);
- la percentuale minima della superficie totale delle aperture preesistenti con un massimo di aperture, in via indicativa, pari al 30% della superficie complessiva del fronte considerato. Nella definizione delle nuove aperture, deve essere mantenuto invariato il rapporto proporzionale fra altezza e larghezza tipico delle aperture originali.
- È possibile anche l'introduzione di elementi architettonici nuovi

purché adeguatamente motivata.

C3 - Categoria 3  
Privi di interesse  
architettonico

Edifici che non hanno particolari valori architettonici, storici e culturali, e non sono integrati nel tessuto storico- ambientale originale. Tali edifici non hanno particolari prescrizioni se non quelle eventualmente determinate nei piani e nei regolamenti.

## 9b. INTERVENTI DI RICONFIGURAZIONE DEI FRONTI

Sulla base dell'analisi puntuale dei fronti, di cui alla precedente lettera a), Il PUA classifica le facciate lungo gli spazi pubblici in categorie d'insieme riferite al diverso grado di valore architettonico, storico ed ambientale generale; ne considera il livello di compromissione e gli interventi ritenuti necessari alla definizione dell'immagine urbana complessiva con riferimento agli elaborati grafici di rilievo metrico dimensionali dei fronti principali su spazio pubblico: Tav. 06a-b-c-d;

Il PUA agli elaborati Tavv. 13 1-2-3-4 e con specifico simbolo grafico nell' elaborato Carta Normativa tav.10a e 10b individua gli interventi di riconfigurazione delle bucatore e allineamenti degli elementi tipo morfologici presenti sui fabbricati oggetto di intervento individuati con specifici simboli grafici e richiami puntuali all'elaborato tav.15.

Gli Allineamenti indicati negli elaborati grafici del PUA hanno **valore di Indirizzo** per interventi ricadenti nelle categorie di intervento: MO; MS; RS (se non prevedono modifiche esterne al fabbricato) e **valore prescrittivo** per le categorie di intervento: RS; RIS 1-2-3; NC; RV di cui ai precedenti artt. 5 e 6.

Ove sussistano, per ragioni strutturali o di rispetto storico tipo-morfologico limitazioni nell'applicazione diretta delle regole di allineamento previste dal PUA, il progettista, con relazione motivata, può in sede di presentazione del progetto edilizio di riparazione/ricostruzione, apportare eventuali modifiche o calibrazioni rispetto agli allineamenti previsti dal PUA che potranno essere valutate in fase istruttoria. Per finalità di coordinamento con gli interventi edilizi contermini è facoltà dell'ufficio tecnico comunale richiedere ulteriori approfondimenti se necessari e rivedere le prescrizioni impartite dal PUA.

## **SEZIONE II |**

### **Norme generali per l'attuazione del Piano**

---

Ogni singolo intervento edificatorio del Piano Attuativo "Contesto1 il Corso" e "Contesto\_2: i Vicoli" dovrà essere preceduto da dettagliati studi geologici e geotecnici, con indagini geognostiche idonee a caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni approvate con DM del 17/01/2018.

Prima di ogni intervento dovranno essere effettuate specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavità ipogee che possano interagire negativamente con gli edifici oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalità di intervento più idoneo.

Per la progettazione dei manufatti, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale;

Si dovrà tener conto di quanto dettato dalla LR 22/2011 e DGR 53/2014 in merito all'invarianza idraulica della trasformazione; per le sole delocalizzazioni poste all'interno del Contesto\_3 Le Conce.

Le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del principio di invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera ; la verifica del rispetto di tali prescrizione è di competenza dell'Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

**SEZIONE III |****Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana**

---

**Art. 10 NORME GENERALI SU ELEMENTI ARCHITETTONICI, DI CORREDO E/O DECORATIVI****CRITERI DEL PROGETTO NELLA RICOSTRUZIONE**

Il Piano di Ricostruzione fornisce indicazioni tecnico-operative per i progetti degli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione.

Con l'intento di garantire speditezza nella gestione delle ricostruzioni il PUA struttura gli interventi con l'individuazione di interventi in forma di aggregati edilizi (vedi c. 1, art. 3, dell'Ordinanza n.19, 2017); interventi in forma coordinata (Ordinanza n.111, 2021) e interventi per singola unità strutturale (Ordinanza n.19, 2017). Al fine di indirizzare unitariamente gli interventi di riparazione dei fabbricati lesionati e garantire nel tempo l'applicazione di criteri di progettazione generali su elementi architettonici, di corredo e decorativi unitari per l'intero ambito del PUA attraverso la composizione di un'immagine coordinata del tessuto edilizio, il Piano con specifico elaborato normativo, scritto-grafico, TAV.15 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana", disciplina i seguenti aspetti:

- Criteri del progetto della ricostruzione;
- Norme di prevenzioni incendi;
- Superfettazioni e elementi realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie o di elementi incongrui;
- Articolazione degli interventi tecnico – strutturali;
- Impianti tecnologici, contatori e canalizzazioni;
- Sistemi di protezione caduta dall'alto "linee vita";
- Interventi interni;
- Adeguamento alle norme igienico sanitarie.

**Art. 11 ABACO NORMA DEI MODELLI E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

---

Il PUA attraverso la guida degli interventi di ricostruzione pubblici e privati ha l'obiettivo di migliorare la sicurezza e la qualità urbana del capoluogo di Caldarola. A tal fine disciplina con specifiche norme prescrittive ed elaborati scritti grafici l'insieme degli elementi tipo-morfologici che concorrono alla definizione dell'immagine urbana complessiva del Capoluogo:

- Tav.07 "Carta di classificazione dei fronti edilizi sugli spazi pubblici"
- Elaborato normativo: Tav. 15 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana, sezione II, Abaco dei modelli e degli elementi architettonici"

L'abaco e le norme contengono prescrizioni cogenti nei due differenti ambiti di pianificazione: Il Corso e i Vicoli. Le normative sono da ritenersi sempre conformative, possono avere valore di indirizzo ove direttamente indicato nell'elaborato scritto-grafico.

In particolare, il PUA disciplina i seguenti elementi con richiamo diretto alle categorie dell'Abaco Tav.15:

- 2.1 paramenti murari;
- 2.2 bucatore – finestre;
- 2.3 oscuramenti bucatore – finestre;
- 2.4 portali di ingresso;
- 2.5 portali commerciali e magazzini;
- 2.6 coperture;
- 2.7 comignoli, sfiati ed evacuazione fumi;
- 2.8 balconi, scale, recinzioni ed inferriate;
- 2.9 elementi decorativi;
- 2.10 elementi di rinforzo strutturale;
- 2.11 insegne e vani tecnici;

Il piano attuativo di ricostruzione del Capoluogo di Caldarola ha come obiettivo quello di favorire una ricostruzione conservativa, attenta ai valori storico, che possa restituire a questo territorio una adeguata contestualizzazione urbana e paesaggistica degli interventi garantendo per quanto possibile la conservazione dei valori identitari d'insieme. Il presente abaco definisce gli interventi sugli elementi edilizi previsti nel Piano attuativo di Ricostruzione e fornisce le indicazioni in merito all'impiego dei materiali di rivestimento esterno valorizzando le spazialità relazionali del luogo con la riproposizione dei loro elementi essenziali.

L'abaco dei materiali è parte integrante del Piano attuativo di ricostruzione e contiene i principali criteri orientativi e di supporto alla progettazione degli edifici ricompresi in ambiti unitari e in ambiti sistemici che verranno ricostruiti, con lo scopo di coordinare gli interventi attraverso sequenze urbane unitarie e fornire agli enti competenti un riferimento per approvare i progetti di ricostruzione. Le linee di indirizzo contenute nell'abaco si basano sugli studi e le analisi condotte a partire dal rilievo urbano, nonché dalla lettura delle tipologie edilizie ante sisma e delle loro caratteristiche architettonico-strutturali. Tali elementi hanno supportato la definizione delle prescrizioni contenute nell'abaco che si focalizzano sulla riproposizione dei materiali locali come laterizio, pietra e l'intonaco per i rivestimenti esterni, paramenti murari ed elementi decorativi.

L'abaco dei materiali intende restituire una lettura unitaria dell'immagine urbana, dando le indicazioni per gli interventi edilizi sia in forma aggregata che individuali per singola unità strutturale ed introducendo nelle scelte di progettazione architettonica ed edilizia anche gli aspetti legati al risparmio e all'efficientamento energetico, al rispetto dell'anti-sismicità da perseguire con livelli differenziati (miglioramento-adeguamento) in relazione alle tipologia strutturale, costruttiva e ai caratteri storico-identitari dei singoli fabbricati.

**Al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni e norme per la qualità dell'Immagine urbana: Tra la documentazione minima da allegare alle istanze per l'attuazione degli interventi dovrà essere redatto un elaborato grafico di dettaglio che evidenzia il rispetto delle norme e prescrizioni dettate dal PUA alla Tav. 15 “Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana, sezione II, Abaco dei modelli e degli elementi architettonici”**

**SEZIONE IV |****Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti e cantierizzazione**

---

**Art. 12 NORME GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO APERTO****SPAZI APERTI**

Si definiscono spazi aperti tutti quei luoghi annessi catastalmente e fisicamente agli edifici e ricompresi all'interno degli aggregati edilizi quali (esemplificativamente): cortili, chiostrine, pavimentati e non, giardini ed orti urbani ecc. Le destinazioni d'uso degli spazi aperti privati sono quelle dello stato attuale e dovranno essere conservate tali ad eccezione di quelle specificatamente individuate nel PUA. Al contrario le destinazioni d'uso pubblico e collettivo degli spazi aperti sono definite nel Piano di Ricostruzione con specifici Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti.

**AMBITI SISTEMICI DI INTERVENTO**

---

Il PUA contiene gli indirizzi specifici per ogni singolo Ambito Sistemico di Intervento, le tipologie per disegno del suolo, le pavimentazioni ed aree permeabili, reti ed attrezzature dello spazio pubblico, percorsi pedonali e spazi comuni che concorrono a migliorare la sicurezza e la qualità urbana delle aree del Corso e dei Vicoli. Riferendo alle precedenti si associa alle tavole grafiche del Piano denominate Indirizzi per gli spazi aperti TAV. 16; 17;18;19; 20.

Si nota che sono presenti spazi urbani privati ma nel tempo consolidati per funzione collettiva. Sono concessi interventi di restauro e risanamento conservativo riconducibili all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e cioè interventi che mirano a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Lo stesso concetto deve essere esteso anche ai chiostri, patii e cortili **per i quali il PUA autorizza interventi che prevedano:**

- il mantenimento delle aree pavimentate secondo la struttura attuale e il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione originale autoctona o consolidata nel tempo;
- il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri, scale) a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche storiche, architettoniche, formali e i materiali costitutivi;
- la modifica distributiva degli spazi aperti mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico, prevedendo, ove necessario:
  - a- il ripristino di caratteri tipo-morfologici preesistenti ma alterati nel tempo

b- mantenendone i caratteri distributivi, se di valore, ove ancora presenti, da eseguire nel massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle finiture originali;

- la demolizione delle superfetazioni (baracche, strutture precarie, etc.) che non formano elementi consolidati nella stratificazione storica degli edifici contermini o nell'occupazione dello spazio aperto (vedi catasto storico) e il restauro di piccoli organismi, finiture e oggetti di qualsiasi tipo derivati dalla stratificazione storica o comunque integrati all'interno dello spazio aperto in esame;

- la riapertura di antichi accessi o porte, di antiche finestre e quanto altro possa rendere "permeabile visivamente" lo spazio aperto interno al tessuto edilizio, sempre che tali varchi si configurino come ripristino di elementi originali che siano documentati storicamente, architettonicamente e fotograficamente, purché l'apertura non snaturi la struttura architettonica assunta nel tempo dall'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre al restauro sono consentiti anche interventi di manutenzione riconducibili alle lettere a e b dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., cioè riparazione, rinnovamento e sostituzione sia delle parti strutturali che delle finiture degli spazi aperti purché sia mantenuta la vocazione tradizionale dell'ambiente. È possibile eseguire questi interventi negli spazi aperti anche quando l'unità strutturale pertinente è sottoposta ad interventi di ristrutturazione.

**Sono tra l'altro consentite dal PUA opere che riguardano:**

- la riparazione delle finiture dello spazio ineditato, di intonaci, di impianti e condutture tecnologiche;
- il restauro di piccoli organismi e costruzioni di elevato valore storico e ambientale, quali pozzi e cisterne, fontanili, lavatoi, ecc.;
- il ripristino di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona originale o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;
- la sostituzione parziale della pavimentazione di parti comuni utilizzando materiali preesistenti o tradizionali, ferma restando l'eliminazione di materiali incongrui;
- il parziale livellamento del terreno senza variazioni delle quote originali;

Per gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere utilizzati materiali della tradizione locale quali: la pietra locale, il mattone o il ferro battuto con finiture brunite, per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici presenti (fontane, esedre) eventualmente compresi entro gli spazi aperti, il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture, i

coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i discendenti.

- la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento.

**Sono comunque vietati:**

- gli interventi di sostituzione degli spazi in terra con pavimentazioni impermeabili;
- l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- la modifica dei paramenti dei muri di recinzione ed il loro rivestimento con materiali incongrui;
- la realizzazione di spazi coperti di qualsiasi tipo.

## SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

---

La sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade carrabili, parcheggi, strade e sentieri pedonali, piazze, etc..) avverrà secondo un progetto affidato indipendentemente dalla PA che considererà le opere di urbanizzazione secondo le linee guida contenute nel presente documento: la progettazione di piazze, la sistemazione delle pavimentazioni dei percorsi, posizione e tipo di sedili, panchine, fontane e altri elementi fissi d'arredo urbano, nonché posizione e norme per le insegne e la segnaletica stradale. Gli ASI, di cui all' art. 3 delle presenti NTA, comprendono sia opere di urbanizzazione sia opere nei lotti privati consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori.

Le opere previste negli ambiti sistemici, insistenti su aree di proprietà privata, costituiscono previsioni urbanistiche di valore Attuativo e dichiarazione preventiva di pubblica utilità.

Tali previsioni costituiscono vincolo preordinato all'esproprio (Tav.33); in fase di progettazione delle opere pubbliche saranno attivate le necessarie procedure per la dichiarazione di pubblica utilità.

In questi ambiti, ove possibile, potranno anche essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Gli ASI localizzati su aree di proprietà pubblica, previsti nel presente PUA, concorrono al ridisegno complessivo dello spazio urbano e costituiscono le DOTAZIONI pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68;

**Verifica delle dotazioni:**

Le componenti delle Dotazioni sono individuate negli Elaborati Normativi; Tavv. 10 a: 10b ed Elaborati di indirizzo per gli spazi

aperti Tavv. 16;17;18;19; 20.

Sonno classificate componenti e Dotazioni pubbliche, così suddivise:

- Parcheggi pubblici;
- Spazi verdi attrezzati o da attrezzare
- Spazi e strutture per la sicurezza e l'emergenza;
- Percorsi pubblici, ovvero: spazi pubblici di relazione e prossimità di uso pubblico in caso di emergenza (Percorsi-vie di fuga principali).

Gli spazi pubblici sono così suddivisi e dimensionati, alla tab.3:

ASI		Superficie*	
ASI 1	Spazi pubblici attrezzati su Via Roma	1.535.00	mq
ASI 2	Spazi pubblici attrezzati su Via Longara del rio	2545.00	mq
ASI 3	Spazi pubblici attrezzati su Piazza Leopardi e arco	610.00	mq
ASI 4	Spazi pubblici attrezzati su via Caldoro	106.00	mq

Tab.3 \*rilievo dimensionale indiretto delle superfici con dettaglio scala 1:200 su rilievo fotometrico.

Le componenti di cui alla tab.3, concorrono alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici di legge.

Queste, potranno essere incrementate, dalle dotazioni pubbliche derivanti dalla trasformazioni previste negli ambiti Unitari di riconfigurazione volumetrica, non ricomprese nella tab.3.

**1.** il Piano Attuativo persegue la riduzione della vulnerabilità urbana attraverso il riconoscimento e la caratterizzazione degli Spazi e strutture per la sicurezza e per l'emergenza. A tal fine, nell'elaborato Tav.10a-b, Carta Normativa, ed Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti Tavv. da16 a 20, sono indicati e descritti gli spazi, i servizi e le attrezzature chiamate a concorrere ad innalzare le capacità di sicurezza e di risposta all'evento calamitoso degli insediamenti e della comunità. Gli interventi di riparazione e ricostruzione post Sisma 2016 e le successive attività di gestione e manutenzione di tali spazi e attrezzature devono garantire prestazioni di accessibilità, fruibilità, sicurezza, resistenza antisismica ed efficienza funzionale per gli edifici.

**2.** Gli Spazi e strutture per la sicurezza e per l'emergenza sono così articolati:

- 
- a) Spazi pubblici di relazione: corrispondono agli Spazi pubblici di relazione a progettazione unitaria insieme agli Spazi verdi che svolgono la funzione di "spazi sicuri" primari di attesa per la popolazione in caso di emergenza.
  - b) Spazi di prossimità di uso pubblico in caso di emergenza: corrispondono agli Spazi di prossimità, spazi pubblici di relazione e Parcheggi esistenti e aree previste in ambiti di riconfigurazione volumetrica, che svolgono la funzione di "spazi sicuri" secondari, di prima attesa della popolazione in caso di emergenza, AUI 3-4-9;
  - c) Percorsi-vie di fuga principali: corrispondono, all'interno di viabilità, percorsi e spazi pubblici, alle principali direttrici di fuga verso gli "spazi sicuri" di cui ai punti precedenti. Gli spazi interessati dai Percorsi-vie di fuga devono garantire prestazioni di sicurezza, accessibilità e fruibilità per tutti, riconoscibilità e di istintivo orientamento;
  - d) Funzioni/strutture strategiche per l'emergenza: corrispondono ai Servizi pubblici che contengono le funzioni deputate alla organizzazione e gestione dell'emergenza, a quelli che possono accogliere popolazione, soccorritori, materiali, ecc. in caso di evento catastrofico.

#### PAVIMENTAZIONI DI STRADE, RAMPE E SCALINATE URBANE

È prescritta la conservazione o la sostituzione delle pavimentazioni di strade, rampe e scalinate urbane secondo le tipologie costruttive indicate in codesto PUA; qualora nello stato di fatto il disegno compositivo, i materiali e le finiture contrastino con le previsioni si deve avviare un processo di sostituzioni qualora ci si appresti a lavori esterni del manufatto. Lo smontaggio e la messa in opera delle pavimentazioni devono altresì avvenire nel rispetto delle orditure, dei materiali e delle pendenze esistenti. La qualità, la dimensione e la quantità di nuove pietre poste in opera deve ricostruire la tessitura della tradizione storica locale. Le pavimentazioni di percorsi esclusivamente pedonali possono essere posate su fondo di ghiaietto e sabbia senza legante, saldando i giunti unicamente con sabbia fine.

Non è consentito contraffare tali materiali limitandone le caratteristiche esteriori, come ad esempio avviene con il calcestruzzo trattato in modo da imitare il travertino. Le pavimentazioni di percorsi carrabili devono essere posate su fondo preparato con solette in c.a. al fine di reggere pesi e spinte di automezzi anche di stazza elevate senza che si verificino degradi e deterioramenti vari. Per le giunture tra gli elementi in pietra, per le cunette e per i raccordi impermeabili

alla base dei muri esterni dei fabbricati, può essere utilizzata la malta cementizia ed additivi di diversa natura.

## INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE

Il Piano di Ricostruzione dà indicazioni sulla dislocazione, consistenza e stato di danneggiamento delle infrastrutture urbane delle reti tecnologiche e prevede, secondo diverse priorità ed impegni di spesa, la loro riparazione e integrazione, sino a raggiungimento della piena efficienza. I programmi, piani, progetti e lavori di riparazione sono di competenza dell'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dalla vigente normativa sui lavori pubblici, ma possono essere delegati a privati o ai loro consorzi, secondo le modalità, organizzazione, esecuzione consentiti dalla vigente normativa in materia.

### **CUNICOLO TECNOLOGICO:**

In riferimento al cunicolo tecnologico, si precisa che:

- Deve essere eseguita la posa delle condotte dell' acqua potabile su entrambi i lati del cunicolo, così come gli edifici si troveranno su entrambi i lati della strada, come già ipotizzato per le fognature nere;
- Deve essere tenuto conto da un punto di vista altimetrico che vi sono delle quote fisse (soprattutto nel servizio fognatura) di parti di impianto che possono trovarsi anche all'esterno del perimetro del Piano e che quindi non è possibile essere certi possano essere mantenute;
- Bisogna tenere in debita considerazione l'incremento degli oneri di esercizio comportati dall'esecuzione delle manutenzioni in un cunicolo tecnologico, per via della sua natura di spazio confinato, sia per l'accesso che per l'operatività al suo interno.

Rispetto alle prescrizioni relative agli impianti connessi al servizio idrico, con riferimento agli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione conseguenti al sisma 2016, si sottolinea la necessità di prevedere, già in fase di progetto, un adeguato alloggiamento per i contatori dell'acqua potabile. Si richiama l'obbligo, in caso di ristrutturazione di un edificio, di interventi che coinvolgano le derivazioni poste nella proprietà privata o comunque di necessità di spostamento segnalata dal gestore, di adeguare la posizione dei contatori, che dovranno essere installati al limite di proprietà privata con accesso dall'area pubblica.

**Servizio idrico:**

Nel rilascio delle autorizzazioni agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, ecc., di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, dovrà essere rispettato il regolamento di distribuzione del servizio idrico dell'Ato3 Macerata Marche Centro; il titolare dell'autorizzazione, il proprietario o l'avente titolo generale, dovrà richiedere sopralluogo del personale tecnico-operativo dell'ASSM Spa, per la verifica sul posto dell'ubicazione, della modalità di esecuzione della fornitura idrica e per le prescrizioni e dimensioni dell'alloggio contatori, secondo i contenuti del Regolamento suddetto.

**Servizio fognatura:**

Anche per il servizio fognatura, nel rilascio delle autorizzazioni agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ecc. di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, dovrà essere rispettato il Regolamento di distribuzione del servizio idrico dell'Ato3 Macerata Marche Centro, il titolare dell'autorizzazione, il proprietario o l'avente titolo generale, dovrà richiedere il "Parere preventivo sullo schema fognario"

I progetti di costruzione, ampliamento o ristrutturazione di qualunque tipologia d'insediamento, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, devono contenere lo schema fognario interno alla proprietà con i relativi allacci alla pubblica fognatura e va presentata al gestore del s.i.i. la richiesta di "Parere preventivo sullo schema fognario", ciò salvo il caso in cui lo scarico pre-esistente sia provvisto di autorizzazione o nulla osta rilasciati dal Comune o dal gestore del s.i.i. e i lavori non interessino in alcun modo gli impianti interni di fognatura ed i relativi allacci alla pubblica fognatura né vadano a modificare le caratteristiche delle acqua reflue scaricate, tanto dal punto di vista qualitativo che quantitativo (condizione da attestare da parte del richiedente, tramite apposita dichiarazione, a corredo della documentazione progettuale presentata).

E' fatto dovere tenere in considerazione le norme richiamate in sede di approvazione dei progetti di ristrutturazione e ricostruzione, poiché è un importante occasione di adeguamento degli impianti connessi alla gestione del s.i.i., in particolare nei centri storici e nelle zone dove è più concentrata la necessità di interventi, con ricadute positive sull'efficienza, efficacia ed economicità del servizio degli anni a venire.

Trattandosi di lavori di rifacimento di alcune vie del centro storico non si ravvisano interventi specifici che interessano le condotte di distribuzione gas metano. In fase di progettazione esecutiva,

però, è indispensabile che il progettista incaricato effettui una tracciatura delle condotte e relativi allacci al fine di evitare che successivamente l'impresa esecutrice durante i lavori danneggi le stesse. La progettazione della pavimentazione e l'eventuale rifacimento dei sottoservizi dovrà tener conto che gli impianti di distribuzione gas metano devono rispondere alle norme del DM 16/04/2008 e delle Direttiva del Consiglio dei Ministri del 3/3/1999 dal titolo "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" nonché, qualora fossero da realizzare nuove opere nel sottosuolo in prossimità di infrastrutture del servizio di distribuzione gas metano, dovrà sempre essere attivato il processo di coordinamento con la scrivente previsto dalla norma UNI 10576 (Luglio 2018) finalizzato a mantenere inalterate le condizioni di sicurezza preesistenti all'intervento e prevenire, per quanto possibile i danneggiamenti accidentali.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DELLO SPAZIO URBANO: fontane, fontanili, lavatoi, abbeveratoi, pozzi, esedre, edicole religiose, lapidi, monumenti in genere

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici dello spazio urbano aventi caratteristiche di pregio nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, lapidi, fontanili, lavatoi, abbeveratoi, pozzi, esedre, edicole religiose e non, monumenti in genere ed ogni altro elemento similare qui non citato ma presente nello spazio urbano attraverso la conservazione di tutti gli elementi costruttivi e decorativi che li caratterizzano; se degradati, vanno ripristinati con materiali e tecniche uguali alle originarie o, comunque, in uso nella tradizione storica locale.

### **Art. 13 MODALITÀ E TEMPI DELLA RICOSTRUZIONE**

Il PUA dà indicazione sulla gestione delle aree dei cantieri e sui tempi generali della ricostruzione, favorendo gli interventi su edifici/aggregati interferenti con il sistema di gestione dell'emergenza e, in seconda fase quelli sugli aggregati/edifici restanti. Nei tempi delineati dal Piano è prevista una terza fase, riguardante gli interventi di manutenzione o rifacimento delle opere di urbanizzazione, se danneggiate dalla cantierizzazione. Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare modalità, organizzazione e tempistiche dei lavori. Gli indirizzi descrittivi delle fasi di intervento e degli elementi generali di indirizzo della cantierizzazione sono descritti nell'elaborato scritto grafico descrittivo Tav. n. 22 Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione.

### **ORGANIZZAZIONE DEI CANTIERI**

Il Piano di Ricostruzione individua l'organizzazione generale dei cantieri. All'interno dell'area oggetto di perimetrazione sono individuate le principali vie di percorrenza dei mezzi per il posizionamento dei cantieri, le aree di lavoro destinate ai singoli cantieri ed aree più ampie destinate al servizio di più cantieri.

Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare l'organizzazione del cantiere, con l'individuazione di tutti gli elementi necessari all'amministrazione comunale al fine di provvedere ad un aggiornamento temporale sullo stato di avanzamento delle attività.

### CAPO III. NORME TRANSITORIE

#### **Art. 14 LIMITAZIONI NORME FINALI**

---

L'adozione del presente PUA comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

Con l'entrata in vigore del presente PUA sono abrogate le disposizioni degli strumenti precedenti ed ogni altra disposizione incompatibile.

### ALLEGATI

I presenti allegati costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, e sono:

- TAB. 1: QUADRO SINOTTICO DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO
  - TAB. 2: QUADRO SINOTTICO AUI:  
DISCIPLINA URBANISTICA ORDINARIA E PER LA RICOSTRUZIONE
  - NORME ED INDIRIZZI PER ASPETTI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICI
  - NORME ED INDIRIZZI PER ASPETTI BOTANICO-VEGETAZIONALE
  - SCHEMA DI CONVENZIONE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
-

**ALLEGATO 2**

**TAV.23**

**Relazione Tecnico Illustrativa di raffronto a seguito del recepimento  
dei pareri della Conferenza permanente**

---

COMUNE DI CALDAROLA  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI RICOSTRUZIONE**

**PUA | CAPOLUOGO**  
Il corso, i vicoli, le conce

Ai sensi del decreto del Vice Commissario  
n. 21/VCOMMS16 del 10.09.2019

Ordinanze n.25/2017,  
36/2017 e n.39/2017

Adottato con D.C.C. n.33 del 30/11/2021  
ai sensi dell art.11 comma 4 del D.L. 1/201 e s.m.i.  
ai sensi dell art. comma 3 dell O.C.S.R. 3/201 e s.m.i

Adottato definitivamente con D.C.C. n.3 del 04/02/2022  
Elaborati modificato/integrati a seguito delle osservazioni accolte

*Adeguato al parere della Conferenza permanente del 07/04/2022  
tramessi in data 27/04/2022 Protocollo n. 4095*

**TAV. 23**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

DATA:

Aggiornamento Maggio 2022

---

**LEGENDA COMPARATIVA:**

In rosso barrato TESTI ELIMINATI | ~~testo eliminato~~

In giallo in evidenza i TESTI INTEGRATIVI | **Testo integrativo**

---

# Indice

PREMESSA

1-OBIETTIVI

2-DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE A VAS

3-RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

4-LE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PUA DEL LABORATORIO DI RICOSTRUZIONE

5-LE ATTIVITA' CONOSCITIVE DI RILIEVO METRICO POST-SISMA

6-STRUTTURA E CONTENUTI DEL PUA

6.1 Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione

6.2 Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana

6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti

6.4 Indirizzi per le modalità e tempi della ricostruzione

7-I COSTI DELLA RICOSTRUZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (QTE)

## **PREMESSA**

Il Servizio per le attività di pianificazione e progettazione è stato affidato con con Determina del Responsabile del Settore Urbanistica-LL.PP.-Edilizia Privata n. 184 (R.G. 419) del 18/11/2019 recante: SISMA 2016. Perimetrazioni ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 25 del 23 maggio 2017 e s.m.i. servizi di ingegneria per la redazione dei piani attuativi del capoluogo.

La presente relazione tecnica è finalizzata ad illustrare il complesso di riferimenti normativi del PUA il campo di applicazione, la struttura del piano e dei suoi contenuti normativi cogenti e di indirizzo di pianificazione per il Capoluogo di Caldarola ai sensi dell' O.C.S.R. n.25 del 25.05.2017 e n. 39 del 08.09.2017, Località Capoluogo.

I riferimenti di carattere pianificatorio, riguardano il Piano di Fabbricazione Comunale e la pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale. Per la descrizione dei quadri analitico interpretativi, indirizzi progettuali e prescrizioni in relazione agli aspetti Geologico-geomorfologici e Botanico-vegetazionali, la presente relazione rimanda alle indicazioni contenute nelle relazioni tecniche specifiche redatte a cura dello Studio ForestAmbiente per gli aspetti botanico-vegetazionali; e a cura dello Studio Dott. Geol. Mauro Cataldi per gli aspetti geologici-geomorfologici.

## **1-OBIETTIVI**

La finalità del Piano è quella di disciplinare la ricostruzione dei tessuti urbani lesionati dal sisma del Capoluogo di Caldarola individuati in tre contesti perimetrati, denominati: del "Corso", corrispondente all'edificato lungo via Roma; dei "Vicoli", porzione di via Pallotta e via Caldoro; e delle "Conce" interessato principalmente dalla realizzazione della nuova infrastruttura di viabilità a servizio del Centro Storico e dei comuni interni verso i Sibillini. Il Piano Urbanistico attuativo si pone quindi come strumento di ricostruzione e gestione a coordinamento degli interventi di ricostruzione su edifici privati, pubblici, di uso pubblico, nonché sulle opere di urbanizzazione.

Il PUA, superando ove possibile la frammentazione di un elevato numero dei soggetti impegnati, promuove la possibile dilazione temporale e la sincronia degli interventi di ricostruzione per completare con speditezza gli interventi di ripristino dei fabbricati lesionati e tornare ad abitare con qualità e sicurezza il capoluogo di Caldarola.

Il Piano interessa le due aree del centro storico e l'area della nuova infrastruttura, delimitate e approvate con Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Post Sisma 2016 numero 1990 del 23 luglio 2019 con il quale è stato adottato lo schema di atto di perimetrazione (allegato unico A - Comune di Caldarola, perimetrazione Capoluogo) e successivamente con Decreto del Vice Commissario delegato per gli interventi di ricostruzione post Sisma 2016 numero 21 del 10 Settembre 2019.

Sulla base del rilievo metrico dimensionale di dettaglio, in fase di elaborazione del Piano, sono state apportate modifiche puntuali al limite del PUA. Il Perimetro è stato ricalibrato in funzione degli obiettivi del Piano e dagli indirizzi progressivamente maturati durante le attività di partecipazione attiva (O.C. n.36) del Laboratorio Ricostruzione

Sono obiettivi specifici del Piano:

- la conservazione e la valorizzazione dell'impianto urbanistico e della sua evoluzione storica, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione dei suoi caratteri strutturanti, componente essenziale del senso di appartenenza identitario della popolazione;
- il miglioramento delle condizioni di sicurezza, resistenza e capacità di mantenersi in efficienza degli insediamenti in caso di evento calamitoso, riducendone complessivamente la vulnerabilità sismica urbana, anche attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici;
- la qualificazione tipologica, architettonica, funzionale, estetica del capoluogo anche mediante la ridefinizione di parti edificate con il fine di migliorare l'immagine urbana complessiva, la riconoscibilità morfo tipologica e funzionale e alla riqualificazione architettonica, nel rispetto dei valori storico-morfologici e ambientali;
- il diffuso miglioramento della resistenza antisismica, dell'efficienza energetica e della qualità architettonica del patrimonio edilizio oggetto di riparazione o ricostruzione;
- qualità, ovvero: accessibili, confortevoli, di valore estetico e capaci di favorire le relazioni tra le persone e con il contesto paesaggistico;
- il miglioramento della offerta di attività e funzioni legate ai servizi per la comunità, alle produzioni locali, all'accoglienza dei visitatori, alle nuove attività economiche e forme dell'abitare e del lavorare, compatibili con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e paesaggistico-ambientali del capoluogo nelle sue diverse articolazioni insediative.

## **2-DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE A VAS**

Il Piano Urbanistico Attuativo per la ricostruzione, non prevede interventi di nuova costruzione che comportino significative trasformazioni rispetto alla conformazione territoriale, urbanistica, paesaggistica o in grado di modificare il regime idraulico.

Altresì, non sono previsti incrementi del carico insediativo in quanto il Piano conferma le quantità ante-sisma né sono individuate nuove aree di espansione. Dal punto di vista infrastrutturali si prevedono esclusivamente interventi puntuali mirati a risolvere situazioni specifiche nell'ambito dei nuclei consolidati. In considerazione di ciò si precisa che: ai sensi della normativa semplificativa emanata in materia di Pianificazione Attuativa per la Ricostruzione con particolare in riferimento all'art. 4 comma 5 OCSR 107/202, **la VAS non risulta necessaria**. Il comma 5 specifica, infatti, che "I piani attuativi non sono soggetti

a V.a.s. o a verifica di assoggettabilità, a meno che non ricorrano contemporaneamente le tre condizioni poste dall'art. 11, comma 2, del decreto legge 17 ottobre 2016, n.189 come modificato ai sensi dell'art. 9, del decreto legge 29 maggio 2018, n. 55”;

- il piano **non prevede trasformazioni territoriali in grado di modificare il regime idraulico**;

- anche dal punto di vista paesaggistico **non si rilevano interventi di trasformazioni che richiedano la redazione di un progetto paesaggistico**.

### **3-RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano di Ricostruzione è disciplinato dal D.L. 189/2016 e dalle Ordinanze del Commissario Speciale per la Ricostruzione. Nel dettaglio i criteri per la perimetrazione e la pianificazione attuativa delle aree colpite dal sisma, riferiscono alle Ordinanze del C.S. n. 25 del 23 maggio 2017 e n. 39 dell'8 Settembre 2017 e s.m.i. Il PUA esplicita i seguenti contenuti:

- a. definizione plano-volumetrica degli insediamenti interessati;
- b. analisi dei danni subiti dagli immobili e dalle opere;
- c. sintesi degli interventi proposti;
- d. prima valutazione dei costi;
- e. tempi, procedure e criteri per l'attuazione del piano stesso.

Inoltre Il PUA, ai sensi dell'art. 2 dell'ordinanza n.39:

- a. disciplina la ricostruzione dei centri e nuclei di particolare interesse, o parti di essi, che risultano maggiormente colpiti e che necessitano, per l'esecuzione degli interventi, di modifiche alla vigente strumentazione urbanistica;
- b. promuove la riqualificazione ambientale e architettonica del centro o del nucleo perimetrato;
- c. definisce gli interventi idonei a garantire la sicurezza delle costruzioni;
- d. favorisce il reinsediamento delle attività produttive e dei servizi pubblici e privati e il rientro della popolazione nelle abitazioni recuperate;

A seguito di indagini cartografiche urbanistiche, tenuto conto delle cartografie di micro zonazione sismica e delle indagini geologiche e degli esiti delle schede di agibilità, Il Piano definisce gli interventi idonei a garantire i livelli idonei di sicurezza delle costruzioni; contiene informazioni in merito alle opere di urbanizzazione previste per l'area interna alla perimetrazione.

In particolare, per la redazione del PUA e delle Norme Tecniche di Attuazione si riferisce alla seguente normativa “Sisma 2016”:

- DECRETO-LEGGE n. 189 del 17 ottobre 2016, “Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016”;

- Ordinanza n.4 del 17 novembre 2016, "Riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi, temporaneamente inagibili e s.m.i..":
- Ordinanza n.8 del 14 dicembre 2016, "Determinazione del contributo concedibile per gli interventi immediati di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi";
- Ordinanza n.19 del 7 aprile 2017, "Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.25 del 23 maggio 2017, "Criteri per la perimetrazione dei centri e nuclei di particolare interesse che risultano maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017, "Principi di indirizzo per la pianificazione attuativa connessa agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Ordinanza n.90 del 24 gennaio 2020, "Ruderi ed edifici collabenti: criteri per l'individuazione – modalità di ammissione a contributo dei collabenti vincolati in attuazione dell'Art. 10 del D.L. n. 189/2016 e ss.mm.ii. e dell'art. 18 Ordinanza n. 19/2017– Approvazione delle Linee Guida e modifica della tabella allegata alla circolare CGRTS 713 del 23 maggio 2018";
- Ordinanza n. 101/2020, "Individuazione dei Comuni maggiormente colpiti dagli eventi sismici del 2016 ai sensi dell'art. 3 bis del decreto legge 123 del 2016";
- Ordinanza n. 107/2020, "Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata";
- Ordinanza n.110/2020 "Indirizzi per l'esercizio dei poteri commissariali di cui all'articolo 11, comma 2, del Decreto legge n. 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120".
- Ordinanza n.111/2020 "Norme di completamento ed integrazione della disciplina sulla ricostruzione privata".
- Ordinanza 116/2021 "Riordino e razionalizzazione delle vigenti disposizioni in materia di riparazione, restauro, ripristino e ricostruzione degli immobili di interesse culturale e paesaggistico appartenenti a soggetti privati"

Sono riferimenti normativi del Piano, la Legislazione e Normazione vigente, Nazionale e Regionale, pertanto:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica";
- Decreto Ministeriale n. 1444, Aprile 1968;
- Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 197
- Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;
- Testo Unico dell'Ambiente D.Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i.;
- Il D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

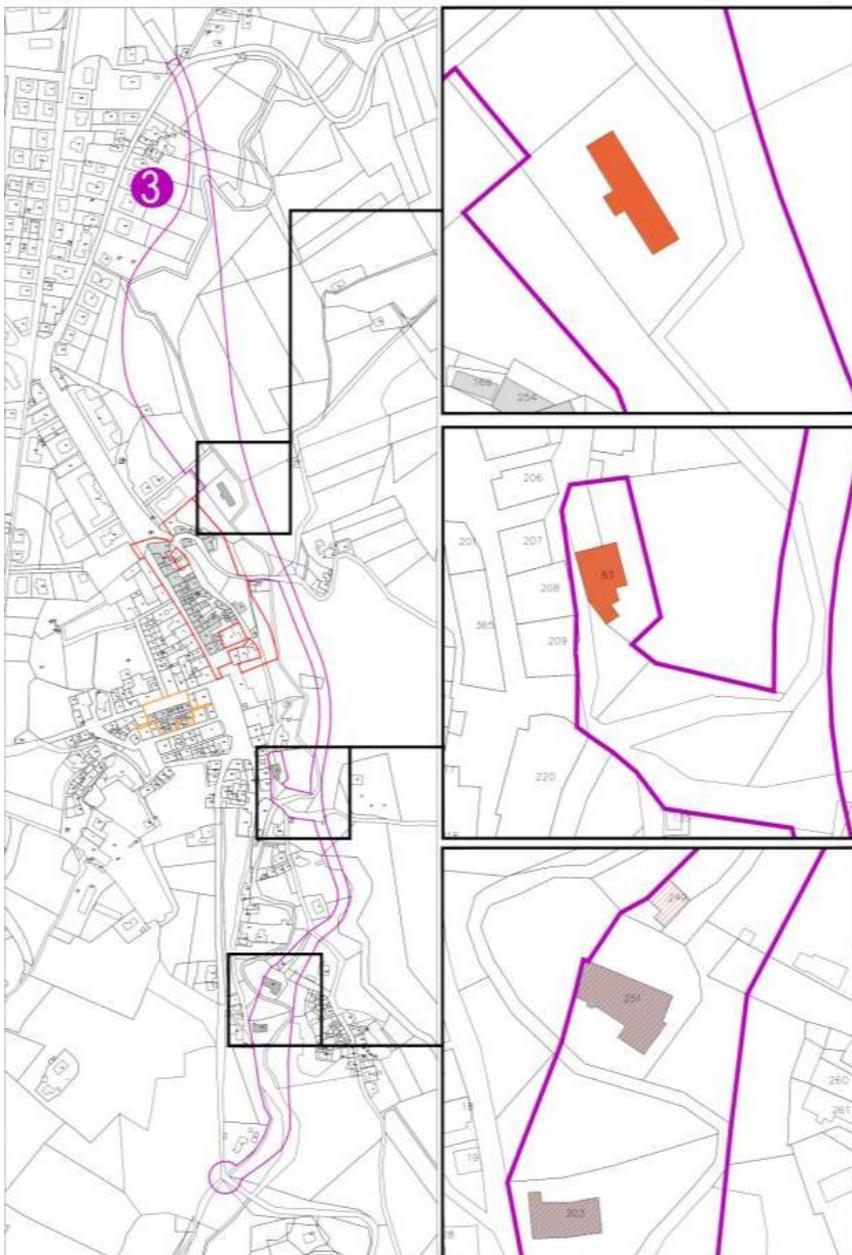
- Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";
- Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17 "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia";
- PRG Vigente e REC del Comune di Caldarola.

#### **4-LE ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL PUA DEL LABORATORIO DI RICOSTRUZIONE**

Il percorso di redazione del Piano Attuativo ha preso il via con la fase di redazione del "Caldarola Laboratorio Ricostruzione" in cui si è avviata sia una prima raccolta di dati, informazioni e documentazioni necessarie per la definizione del quadro conoscitivo sia dal percorso di ascolto e partecipazione della popolazione (come previsto dall'Ordinanza 36/2017 e dall'Ordinanza 39/2017). Le informazioni sono state rielaborate per definire un quadro conoscitivo sufficiente a effettuare le necessarie valutazioni preliminari alle scelte di piano.

Il Comune di Caldarola per avviare con maggiore rapidità gli interventi di ricostruzione e dare massimo livello di partecipazione e trasparenza nel processo pubblico decisionale ha avviato la collaborazione con l'Area Urbanistica del Dipartimento SIMAU dell'Università Politecnica delle Marche per lo sviluppo di linee guida ed indirizzi per la redazione del piano integrato di ricostruzione nel centro storico e nuclei frazionali. L'attività è stata realizzata mediante l'ascolto attivo della comunità e coinvolgimento di tecnici incaricati e operatori locali ai sensi delle O.C.S.R. n. 36. Le attività di confronto e conoscenza incrementali sono state svolte in forma di forum pubblici e tavoli di lavoro con focus specifici per le aree del Centro Storico e dei nuclei frazionali. Le attività hanno sollecitato la partecipazione attiva della cittadinanza e dei professionisti incaricati dai proprietari degli immobili lesionati a seguito degli eventi sismici. Il lavoro svolto ha reso possibile una prima definizione concertata tra Amministrazione Comunale e Proprietari privati delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio, oltre alla costruzione di quadri conoscitivi pre e post-sisma che hanno permesso di suddividere e classificare il tessuto edilizio in base alle caratteristiche strutturali, morfo-tipologiche, distinguendo per fasi e tecniche costruttive il patrimonio edilizio ed individuare in via definitiva le modalità attuative per la ricostruzione mediante l'integrazione delle diverse modalità attuative previste nelle O.C.S.R.:

- interventi diretti su unità strutturali indipendenti, ai sensi dell'art.3, comma1, lettera a) O.C.S.R. n. 19;
- interventi diretti in aggregati edilizi di cui ai sensi dell'art.3, comma1, lettera b); art.15, art.16, O.C.S.R. n. 19;
- interventi indiretti, subordinati alla redazione di Piani Attuativi come elemento propedeutico alla ricostruzione dei centri e nuclei perimetrati ai sensi delle O.C.S.R. n. 25 e n. 39;



Tav. 08 Carta dei Livelli Operativi

Tali attività hanno inoltre consentito la transizione della fase emergenziale, caratterizzata da un approccio prevalentemente settoriale-operativo legato alla temporaneità degli interventi in emergenza, al progetto di ricostruzione espressione delle molteplici componenti sociali, economiche e culturali locali, frutto di una visione di territorio proiettata al futuro.

Le attività di partecipazione e co-progettazione sono state sviluppate mediante forum pubblici, tavoli di lavoro con la cittadinanza e tavoli tecnici con i professionisti incaricati per gli interventi ricostruzione del capoluogo di Caldarola.

Il Capoluogo di Caldarola è stato suddiviso in ambiti urbani e per ogni ambito è stato organizzato un tavolo di lavoro con i proprietari ed i tecnici incaricati degli immobili ricadenti all'interno dell'ambito. Durante gli incontri sono state sottoposte alla cittadinanza le schede di rilevamento e sono state raccolte le istanze dei cittadini in merito alle criticità riscontrate durante le giornate di lavoro.

I tavoli di lavoro con i cittadini sono stati organizzati per favorire la più ampia partecipazione della cittadinanza per delineare insieme uno scenario condiviso, con il pieno coinvolgimento della comunità.

I Tavoli Tecnici con i professionisti incaricati hanno permesso la definizione degli aggregati di intervento nelle aree del Centro Storico, valutando puntualmente i diversi interventi edilizi di ricostruzione e considerando possibili scenari alternativi di cantierizzazione.

L'attività coordinata con l'Ufficio Tecnico Comunale e il supporto tecnico-scientifico dall'Area Urbanistica dell'Università Politecnica delle Marche ha permesso una definizione unitaria delle strutture normative dei diversi strumenti urbanistici redatti dagli studi tecnici incaricati, ove possibile, compresi layout grafici dei singoli PUA, permettendo una maggiore semplificazione operativa e una maggiore leggibilità per tecnici comunali e privati.

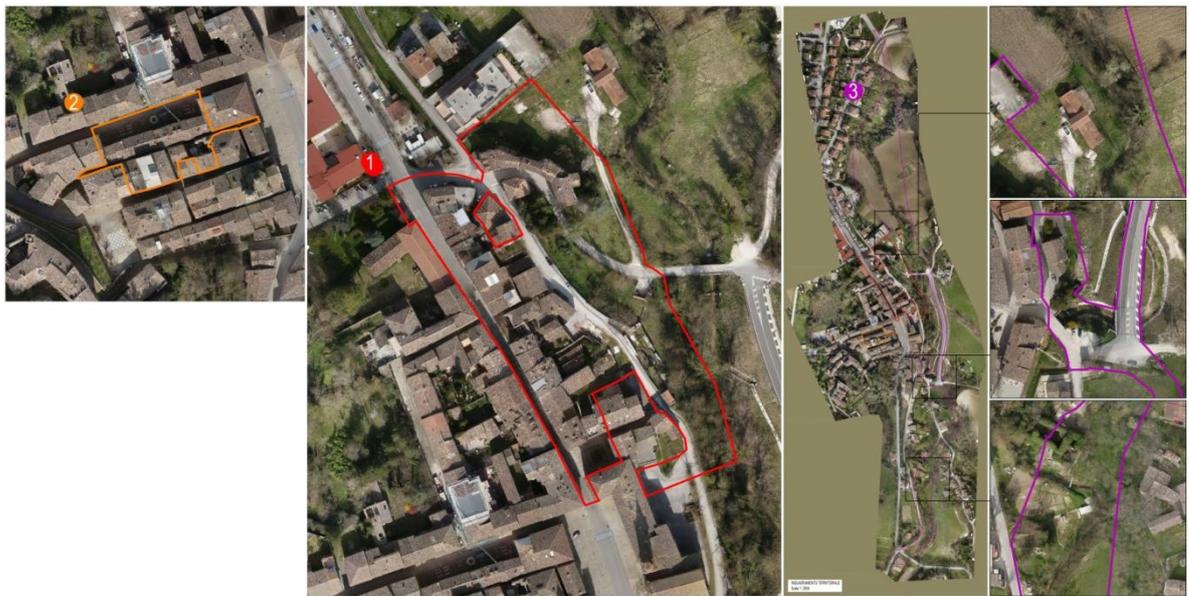
## **5-LE ATTIVITA' CONOSCITIVE DI RILIEVO METRICO POST-SISMA**

Il Piano si avvale della Ricostruzione dello stato degli edifici ante e post sisma. La situazione ante sisma, comprensiva delle cartografie di base e dei profili principali.

La ricostruzione della situazione post sisma è stata realizzata a partire dall'analisi del danneggiamento. Attraverso la discussione degli esiti delle singole schede Aedes, I tavoli di lavoro con i tecnici incaricati della progettazione degli interventi edilizi, descritti nel paragrafo precedente, hanno permesso la costruzione di una mappatura completa dei Livelli Operativi del capoluogo. Il quadro conoscitivo è stato completato attraverso l'acquisizione dei dati fornita dagli uffici comunali e in merito a gli interventi temporanei per l'emergenza (interventi di messa in sicurezza), da diversi sopralluoghi e rilievi.

Nello specifico, l'attività di restituzione vettoriale dello stato dei luoghi post sisma, si è fatto ricorso a:

- Rilievo con Drone degli ambiti ricompresi all'interno delle frazioni perimetrare che ha incluso:
  - rilievo fotogrammetrico georeferenziato mediante sistemi aeromobili a pilotaggio remoto e rete topografica di ancoraggio dell'area complessiva di progetto;
  - Dense Point Cloud informato .las
  - restituzione di nuvola di punti campionata in formato.dxf;
  - Orto foto georeferenziata-GSD max 3cm ;
  - Modello DEM 3D e DTM con curve di livello (DTM su zone ove non ci sia stato impedimento della vegetazione).



*Tav. 04 Inquadramento fotogrammetrico*



*Tav. 06a Carta di rilievo dei prospetti. Via del Lago - Via Roma*

STATO DI FATTO  
Rilievo



*Tav. 06b Carta di rilievo dei prospetti. Via Roma*

## 6-STRUTTURA E CONTENUTI DEL PUA

Il piano all'interno delle aree perimetrare individua tre distinti contesti di pianificazione:

### 1. Il “Corso”

Classificata dal PUA in parte come ZTO A D.M. 1444/68 di valore storico testimoniale caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio compatto a cortina continua su via Roma, ben riconoscibile nell'impianto storico e caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici storici di pregio; in parte come ZTO B, D.M. 1444/68, ove sono presenti edifici di edilizia storicizzata con impianto insediativo frammentato composto da fabbricati pertinenziali, edifici isolati con giardini privati su versante e fabbricati lesionati dagli eventi sismici in parte già demoliti per messa in sicurezza pubblica;

### 2. I “Vicoli”

classificata dal PUA come ZTO A D.M. 1444/68 di valore storico testimoniale ma da recuperare; caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio compatto lungo l'antica trama dei vicoli che uniscono la piazza principale e il Castello, ben riconoscibile dai documenti storici. Il tessuto, per dimensioni e sagoma volumetrica conserva i caratteri storici tipici del borgo antico ma presenta minori qualità architettoniche rispetto al resto del tessuto. In molti casi risultano da recuperare i prospetti fronti strada e prospetti minori;

### 3. Le “Conce”

classificata dal PUA come ambito prevalente rurale , ZTO E; composto da aree agricole di valore paesaggistico e verde privato a tutela integrale del Centro Storico (zone EA, Agricole Ambientali art.22.2 Nta di PRG e Vn3, Verde di rispetto art. 35 NTA del PRG vigente).

All'interno dei 3 ambiti di pianificazione, la struttura del piano è articolata in:

1. Ambiti Unitari di Intervento (AUI):

Identificano porzioni di territorio all'interno del PUA; Gli ambiti unitari regolano gli interventi sugli edifici e le modalità di intervento unitarie su tessuti e parti edificate. Tali ambiti comprendono uno o più interventi edilizi e sono funzionali alla definizione degli indirizzi per la cantierizzazione delle opere di ricostruzione

2. Ambiti Sistemici di Intervento (ASI), infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati:

Identificano e disciplinano sistemi selezionati su base funzionale:

- Sistema delle pavimentazioni e disegno del suolo
- Sistema del verde, parcheggi e aree permeabili pertinenziali
- sistema degli arredi e attrezzature per lo spazio pubblico
- sistema delle infrastrutture e attrezzature per lo spazio pubblico
- sistema della sicurezza

Negli ambiti sono previste sia opere di urbanizzazione destinate alle infrastrutture nonché gli spazi pubblici ed infrastrutturali sia aree private, consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori. Gli interventi sottopongono le aree a vincolo preordinato all'esproprio, salvo esplicita previsione ne costituiscono dichiarazione di pubblica utilità.

Ove puntualmente esplicitato dal PUA potranno anche essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Gli ASI localizzati su aree di proprietà pubblica, previsti nel presente PUA, concorrono al ridisegno complessivo dello spazio urbano e costituiscono le DOTAZIONI pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68;

Gli ASI sono sviluppati in relazione diretta con gli altri spazi pubblici esistenti e aree verdi poste in prossimità del centro storico, esterne al PUA. Tali aree saranno oggetto di specifica programmazione e sono ricompresi nel telaio generale del redigendo PSR. Le aree pubbliche del centro storico possono rappresentare un'opportunità unica per la costituzione di una dotazione pubblica unitaria di spazi aperti ed attrezzature. L'obiettivo generale del progetto dello spazio pubblico, dentro e fuori dal limite del PUA, è quello di superare la frammentazione degli spazi urbani comuni e ricucire una trama continua attrezzata di spazi più sicuri e di maggiore qualità nel rispetto della memoria storica dei luoghi e capaci di favorire al contempo occasioni di rigenerazione delle attività commerciali ed artigianali del capoluogo, ovvero: creando le condizioni per il rientro delle attività esistenti e prevedendo, ove possibile, l'insediamento di nuove attività che migliorino la qualità dell'abitare e l'offerta turistico ricettiva e di servizi del capoluogo.

Gli Ambiti Unitari e gli Ambiti Sistemici, nel rispetto delle zone del D.M. 1444/68 e L.R. Marche m.34/92 sono tra loro complementari. Le norme degli Ambiti Sistemici integrano e completano quelle degli Ambiti Unitari e viceversa.

La disciplina del Piano Attuativo si esprime attraverso indirizzi e prescrizioni. Gli indirizzi o indicazioni sono intesi come disposizioni cui attenersi e da sviluppare nelle successive fasi di progettazione e realizzazione. Le prescrizioni sono disposizioni cogenti, direttamente vincolanti e conformative della proprietà privata, relativamente agli usi e alle trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili e delle aree.

Il Piano si articola in tre Sezioni:

### 6.1 Disposizioni generali disciplina urbanistica ordinaria e per la ricostruzione”,

Il PUA stabilisce:

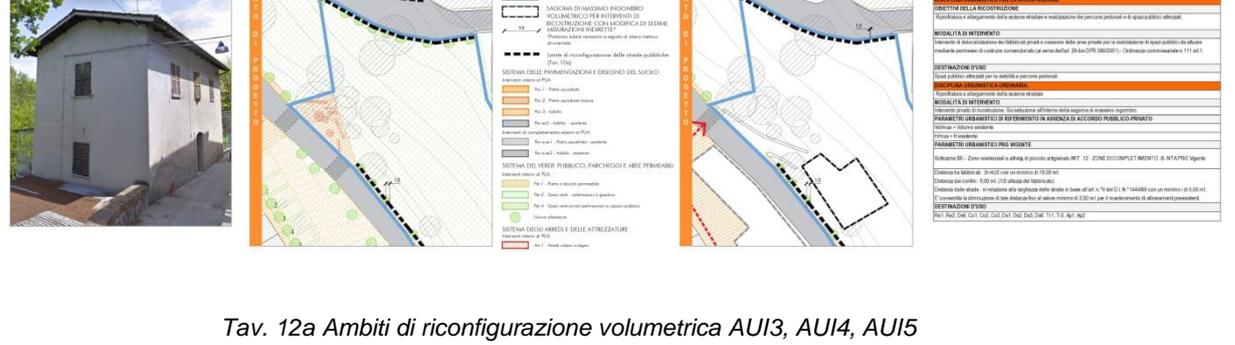
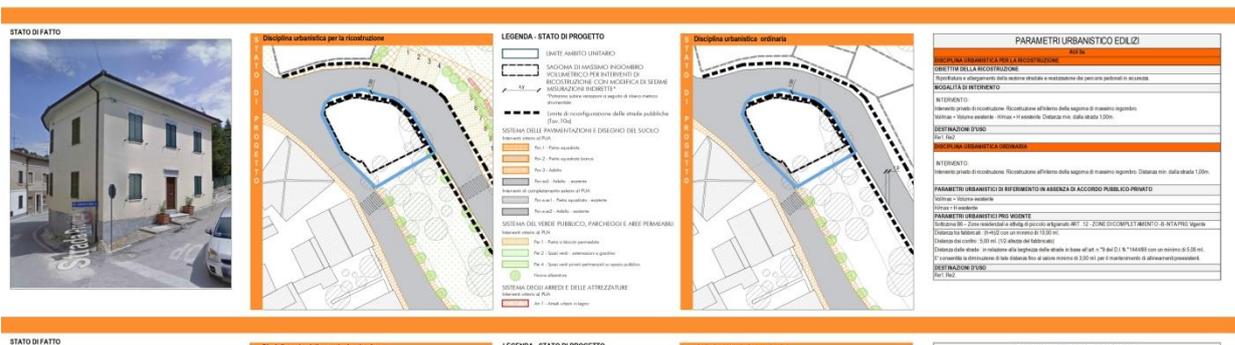
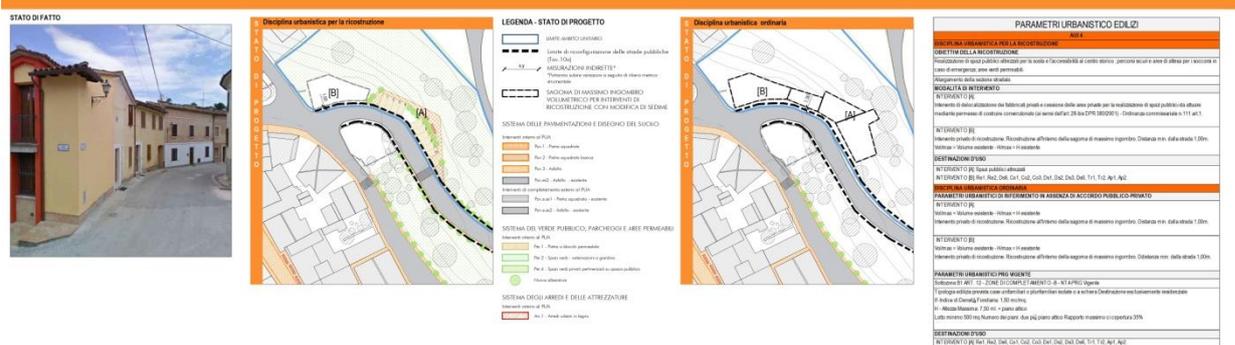
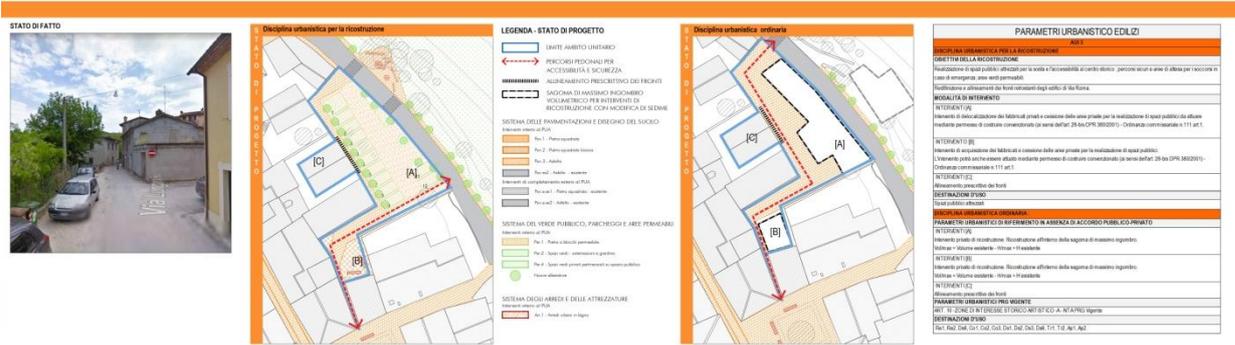
- a- La classificazione delle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree pertinenziali;
- b- Definizione delle categorie di intervento in relazione allo stato di conservazione del patrimonio edilizio, categorie da T1 a T5, associata alle norme specifiche localizzate alle tavole grafiche del Piano denominate Carte Normative, Tav. n. 09;



Tav. 09 Carta Classificazione dello stato di conservazione del Patrimonio Edilizio

- c- Norme, prescrizioni ed indirizzi per gli Ambiti Unitari di Intervento, AUI individuati dal n.1 al n.9; art.6 nta del PUA, Tav.10(a,b), l'individuazione degli interventi in forma aggregata; art.7nta del PUA e le modalità d'intervento ammesse nelle aree perimetrate, (tav.11);
- d- Norme, Indirizzi e prescrizioni per interventi di riconfigurazione volumetrica per ambiti di ricostruzione oggetto di crolli e demolizioni preventive di messa in





Tav. 12a Ambiti di riconfigurazione volumetrica AUI3, AUI4, AUI5



Tav. 12b Ambiti di riconfigurazione volumetrica AUI7



Tav. 12c Ambiti di riconfigurazione volumetrica AUI9

a- Norme, Indirizzi e prescrizioni per interventi di riconfigurazione dei fronti degli edifici su spazio pubblico non integrati con il tessuto esistente; art.9, con riferimento a specifici elaborati scritto grafici, Tavv. 13.1; 13.2; 13.3; 13.4.



Tav. 13.1 Carta normativa di riconfigurazione dei prospetti. Via del Lago - Via Roma

Relativamente agli interventi che prevedono interventi di delocalizzazione, gli stessi dovranno essere definiti nelle NTA, specificando che sono previste due situazioni:

1 - La delocalizzazione avviene tramite accordo e l'immobile dovrà essere delocalizzato su aree edificabili già previste dal PRG vigente. L'intervento previsto dal PUA, all'interno dell'area che verrà ceduta per pubblica utilità, prevede un cambio di destinazione dell'area, e pertanto necessiterà la Variante del PRG vigente;

2 - Qual'ora, per comprovati motivi, la delocalizzazione non può essere attuata, saranno previsti gli interventi come stabilito dalle NTA del PUA.

## 6.2- Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana

Il PUA stabilisce:

- a- Le Norme generali per gli interventi su elementi architettonici, di corredo e/o decorativi;
- b- L'Abaco dei modelli e degli elementi architettonici, contenente Norme, prescrizioni ed indirizzi su elementi di finitura, materiali, costruttivi, paramenti murari, elementi tipo-morfologico, elementi architettonici, di corredo e/o decorativi;

### **Le Norme generali per gli interventi su elementi architettonici, di corredo e/o decorativi.**

Al fine di indirizzare unitariamente gli interventi di riparazione dei fabbricati lesionati e garantire nel tempo l'applicazione di criteri di progettazione generali su elementi architettonici, di corredo e decorativi unitari per l'intero ambito del PUA attraverso la composizione di un'immagine coordinata del tessuto edilizio, il Piano con specifico elaborato normativo, scritto-grafico, TAV.15 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine urbana", disciplina i seguenti aspetti:

- Tecnologie e tipologie di intervento
- Superamento di barriere architettoniche
- Requisiti energetici, acustici e di sostenibilità ambientale
- Norme di prevenzioni incendi
- Superfetazioni e elementi realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie o di elementi incongrui
- Articolazione degli interventi tecnico – strutturali
- Murature in elevazione; Tecnologie e tipologie di intervento
- Norme generali
- Impianti tecnologici, contatori e canalizzazioni
- Sistemi di protezione caduta dall'alto "linee vita"
- Interventi interni
- Adeguamento alle norme igienico sanitarie

~~Compete all'USR la valutazione del comportamento meccanico degli aggregati al fine di formulare le più idonee modalità di intervento a conseguire adeguatezza del comportamento sismico delle strutture.~~

### **b. L'Abaco norma dei modelli e degli elementi architettonici**

Il piano attuativo di ricostruzione del Capoluogo di Caldarola ha come obiettivo quello di favorire una ricostruzione conservativa che possa restituire a questo territorio una adeguata contestualizzazione urbana e paesaggistica degli interventi garantendo per quanto possibile la conservazione dei valori identitari d'insieme.

Il presente abaco definisce gli interventi sugli elementi edilizi previsti nel Piano attuativo di Ricostruzione e fornisce le indicazioni in merito all'impiego dei materiali di rivestimento esterno valorizzando le spazialità relazionali del luogo con la riproposizione dei loro elementi essenziali.

Il PUA attraverso la guida degli interventi di ricostruzione pubblici e privati ha l'obiettivo di migliorare la sicurezza e la qualità urbana del capoluogo di Caldarola. A tal fine disciplina con specifiche norme prescrittive ed elaborati scritti grafici l'insieme degli elementi tipo-morfologici che concorrono alla definizione dell'immagine urbana complessiva del Capoluogo.

Sono categorie dell'Abaco:

- paramenti murari
- bucatore - finestre
- oscuramenti bucatore - finestre
- portali di ingresso
- portali commerciali e magazzini
- coperture
- comignoli, sfiati ed evacuazione fumi
- balconi, scale, recinzioni ed inferriate
- elementi decorativi
- elementi di rinforzo strutturale
- insegne e vani tecnici

L'abaco dei materiali è parte integrante del Piano attuativo di ricostruzione e contiene i principali criteri orientativi di supporto alla progettazione degli edifici / ambiti unitari / ambiti sistemici che verranno ricostruiti, con lo scopo di coordinare gli interventi attraverso sequenze urbane unitarie e fornire agli enti competenti un riferimento per approvare i progetti di ricostruzione. Le linee di indirizzo contenute nell'abaco si basano sugli studi e le analisi condotte a partire dal rilievo urbano, nonché dalla lettura delle tipologie edilizie ante sisma e delle loro caratteristiche architettonico-strutturali; tali elementi hanno supportato la definizione delle linee di indirizzo contenute nell'abaco che si focalizzano sulla riproposizione dei materiali locali come la pietra e l'intonaco per i rivestimenti esterni.

L'abaco dei materiali intende restituire una lettura unitaria sia alla scala dell'aggregato che delle frazioni con lo scopo di contestualizzare gli interventi introducendo nelle scelte di progettazione architettonica gli elementi legati al risparmio e all'efficientamento energetico e nel pieno rispetto dell'anti-sismicità della tipologia strutturale.

Al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni e norme per la qualità dell'Immagine urbana, il PUA prevede che tra la documentazione minima da allegare al progetto edilizio dovrà essere redatto un elaborato grafico di

dettaglio che evidenzia il rispetto delle norme e prescrizioni dettate dal PUA alla Tav. 15 "Norme per gli interventi edilizi e qualità dell'Immagine

### **6.3 Disposizioni generali ed indirizzi per gli spazi aperti**

Il PUA stabilisce:

- a- Norme generali per gli interventi di ripristino e riqualificazione della qualità dello spazio urbano aree pubbliche e aree private che concorrono alla qualità dello spazio comune per posizione e caratteristiche tipo morfologiche, art.12;
- b- Norme per Ambiti Sistemici di Intervento, ASI, infrastrutture, spazi aperti pubblici e privati del PUA, contenenti:
  - gli indirizzi specifici per ogni singolo Ambito,
  - le tipologie per disegno del suolo,
  - le pavimentazioni ed aree permeabili, reti ed attrezzature dello spazio pubblico,
  - i percorsi pedonali e spazi comuni che concorrono a migliorare la sicurezza e la qualità urbana delle aree del Corso e dei Vicoli.

Le disposizioni sono correlate agli elaborati: Tavole grafiche del Piano, Elaborati di Indirizzo per gli spazi aperti  
Tavv. 16;17;18;19; 20.

Il PUA contiene gli indirizzi specifici per ogni singolo Ambito Sistemico di Intervento, le tipologie per disegno del suolo, le pavimentazioni ed aree permeabili, reti ed attrezzature dello spazio pubblico, percorsi pedonali e spazi comuni che concorrono a migliorare la sicurezza e la qualità urbana delle aree del Corso e dei Vicoli. Riferendo alle precedenti si associa alle tavole grafiche del Piano denominate Indirizzi per gli spazi aperti TAV. 16; 17;18;19; 20.

Si nota che sono presenti spazi urbani privati ma nel tempo consolidati per funzione collettiva. Sono concessi interventi di restauro e risanamento conservativo riconducibili all'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e cioè interventi che mirano a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

La sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade carrabili, parcheggi, strade e sentieri pedonali, piazze, etc..) avverrà secondo un progetto affidato indipendentemente dalla PA che considererà le opere di urbanizzazione secondo le linee guida contenute nel presente documento: la progettazione di piazze, la sistemazione delle pavimentazioni dei percorsi, posizione e tipo di sedili, panchine, fontane e altri elementi fissi d'arredo urbano, nonché posizione e norme per le insegne e la segnaletica stradale. Gli ASI, di cui all' art. 3 delle presenti NTA, comprendono sia opere di urbanizzazione sia opere

nei lotti privati consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori.

Le opere previste negli ambiti sistemici, insistenti su aree di proprietà privata, non costituiscono previsioni urbanistiche di valore Attuativo né dichiarazione preventiva di pubblica utilità.

Tali previsioni non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio; in fase di progettazione delle opere pubbliche saranno attivate le necessarie procedure per la dichiarazione di pubblica utilità.

In questi ambiti, ove possibile, potranno anche essere attivati accordi pubblico-privati per l'attuazione degli interventi secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti NTA.

Gli ASI localizzati su aree di proprietà pubblica, previsti nel presente PUA, concorrono al ridisegno complessivo dello spazio urbano e costituiscono le DOTAZIONI pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

#### Verifica delle dotazioni:

Le componenti delle Dotazioni sono individuate negli Elaborati Normativi; Tavv. 10 a: 10b ed Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti Tavv. 16;17;18;19; 20.

Sono classificate componenti e Dotazioni pubbliche, così suddivise:

- Parcheggi pubblici;
- Spazi verdi attrezzati o da attrezzare
- Spazi e strutture per la sicurezza e l'emergenza;
- Percorsi pubblici, ovvero: spazi pubblici di relazione e prossimità di uso pubblico in caso di emergenza (Percorsi-vie di fuga principali).

DIMENSIONAMENTO AREE STANDARD	CAPOLUOGO		
	tipologia (V=Verde ; P=Parcheggi ; PS=Percorsi e Spazi Sicuri)	quantità	unità di misura
<b>ASI - Ambiti Sistemici di Intervento</b>			
ASI 1	V	-	mq
	P	-	mq
	PS	1653	mq
ASI 2	V	-	mq
	P	-	mq
	PS	250	mq
ASI 3	V	-	mq

	P	160	mq
	PS	536	mq
ASI 4	V	-	mq
	P	-	mq
	PS	190	mq
ASI 5	V	40838	mq
	P	-	mq
	PS	7756	mq
<b>AREA TOTALE (mq)</b>	<b>V</b>	<b>40838</b>	<b>mq</b>
<b>AREA TOTALE (mq)</b>	<b>P</b>	<b>536</b>	<b>mq</b>
<b>AREA TOTALE (mq)</b>	<b>PS</b>	<b>10385</b>	<b>mq</b>
<b>AUI - Ambiti Unitari di Intervento (Riconfigurazione volumetrica)</b>			
AUI 3	V	90	mq
	P	411	mq
	PS	278	mq
AUI 4	V	25	mq
	P	130	mq
	PS	190	mq
AUI 5b	V	-	mq
	P	-	mq
	PS	150	mq
AUI 7	V	-	mq
	P	-	mq
	PS	220	mq
AUI 9	V	-	mq
	P	200	mq
	PS	310	mq
<b>AREA TOTALE (mq)</b>	<b>V</b>	<b>115</b>	<b>mq</b>
<b>AREA TOTALE (mq)</b>	<b>P</b>	<b>741</b>	<b>mq</b>
<b>AREA TOTALE (mq)</b>	<b>PS</b>	<b>1148</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE AREE CAPOLUOGO</b>	<b>V</b>	<b>40953</b>	<b>mq</b>
	<b>P</b>	<b>1277</b>	<b>mq</b>
	<b>PS</b>	<b>11533</b>	<b>mq</b>

Per le opere di urbanizzazione primaria, il costo parametrico per una prima stima dei costi del piano è invece stabilito in 150 €/mq con riferimento alla superficie dell'infrastruttura stradale da ripristinare insieme alle reti tecnologiche sottostanti. (art.4 dell'Ordinanza n.39/2017).

I costi della ricostruzione pubblica e privata nel PUA, calcolati su base parametrica ai sensi dell'art. 4, comma 3, dell'Ordinanza 39/2017, hanno valore esclusivamente ai fini

statistici, sono funzionali alla stima sintetica e complessiva dei costi della ricostruzione dell'area perimetrata e non determinano alcun diritto in capo ai proprietari dei singoli edifici. Il soddisfacimento dei diversi fabbisogni descritti dal PUA seguirà le opportune forme e procedure di cui all'art. 14 del DL 189/2016 per la ricostruzione pubblica; e di cui alle ordinanze commissariali per la ricostruzione privata.

Gli spazi pubblici sono così suddivisi e dimensionati, alla tab.3:

ASI		Superficie*	Unità	Costo (art.4 Ord. 39/2017)
				<b>150 euro/mq</b>
ASI 1	Spazi pubblici attrezzati su Via Roma	1.535.00	mq	<b>230.250 euro</b>
ASI 2	Spazi pubblici attrezzati su Via Longara del rio	2545.00	mq	<b>381.750 euro</b>
ASI 3	Spazi pubblici attrezzati su Piazza Leopardi e arco	610.00	mq	<b>91.500 euro</b>
ASI 4	Spazi pubblici attrezzati su via Caldorola	106.00	mq	<b>15.900 euro</b>
<b>TOT.</b>				<b>719.400 euro</b>

Tab.3 \*rilievo dimensionale indiretto delle superfici con dettaglio scala 1:200 su rilievo fotometrico.

Le componenti di cui alla tab.3, concorrono alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici di legge.

Queste, potranno essere incrementate, dalle dotazioni pubbliche derivanti dalla trasformazioni previste negli ambiti Unitari di riconfigurazione volumetrica, non ricomprese nella tab.3.

1. il Piano Attuativo persegue la riduzione della vulnerabilità urbana attraverso il riconoscimento e la caratterizzazione degli Spazi e strutture per la sicurezza e per l'emergenza. A tal fine, nell'elaborato Tav.10a-b, Carta Normativa, ed Elaborati di indirizzo per gli spazi aperti Tavv. da16 a 20, sono indicati e descritti gli spazi, i servizi e le attrezzature chiamate a concorrere ad innalzare le capacità di sicurezza e di risposta all'evento calamitoso degli insediamenti e della comunità. Gli interventi di riparazione e ricostruzione post Sisma 2016 e le successive attività di gestione e manutenzione di tali spazi e attrezzature devono garantire prestazioni di accessibilità, fruibilità, sicurezza, resistenza antisismica ed efficienza funzionale per gli edifici.

2. Gli Spazi e strutture per la sicurezza e per l'emergenza sono così articolati:

a) Spazi pubblici di relazione: corrispondono agli Spazi pubblici di relazione a progettazione unitaria insieme agli Spazi verdi che svolgono la funzione di "spazi sicuri" primari di attesa per la popolazione in caso di emergenza.

- b) Spazi di prossimità di uso pubblico in caso di emergenza: corrispondono agli Spazi di prossimità, spazi pubblici di relazione e Parcheggi esistenti e aree previste in ambiti di riconfigurazione volumetrica, che svolgono la funzione di "spazi sicuri" secondari, di prima attesa della popolazione in caso di emergenza, AUI 3-4-9.;
- c) Percorsi-vie di fuga principali: corrispondono, all'interno di viabilità, percorsi e spazi pubblici, alle principali direttrici di fuga verso gli "spazi sicuri" di cui ai punti precedenti. Gli spazi interessati dai Percorsi-vie di fuga devono garantire prestazioni di sicurezza, accessibilità e fruibilità per tutti, riconoscibilità e di istintivo orientamento;
- d) Funzioni/strutture strategiche per l'emergenza: corrispondono ai Servizi pubblici che contengono le funzioni deputate alla organizzazione e gestione dell'emergenza, a quelli che possono accogliere popolazione, soccorritori, materiali, ecc. in caso di evento catastrofico.



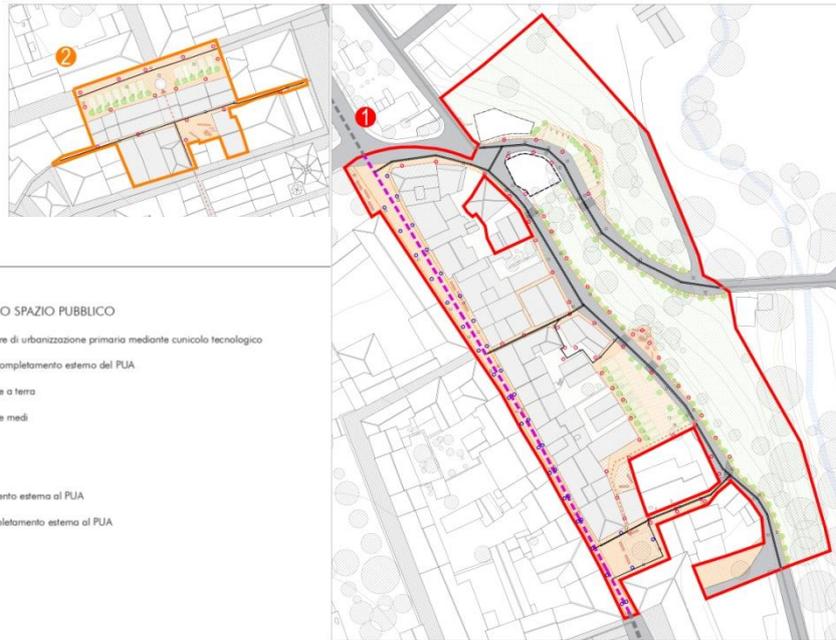
*Tav. 16 Carta di inquadramento degli Ambiti Sistemici d'Intervento e rilievo del disegno del suolo e delle aree permeabili*



Tav. 17 Carta degli spazi aperti dei contesti del "Corso" e dei "Vicoli"



Tav. 18 Carta degli spazi aperti del contesto delle Conce



LEGENDA

2. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DELLO SPAZIO PUBBLICO

- Predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria mediante cunicolo tecnologico
- Cunicolo tecnologico a completamento esterno del PUA
- Illuminazione 1. Punti luce a terra
- Illuminazione 2. Punti luce medi
- Rete idrica
- - - Reti tecnologiche
- Rete idrica di completamento esterna al PUA
- - - Reti tecnologiche di completamento esterna al PUA

Tav. 20 Carta delle reti e delle attrezzature previste



LEGENDA

SISTEMA DELLE PAVIMENTAZIONI E DISEGNO DEL SUOLO

Interventi interni al PUA

- Pav.1 - Pietra squadrata
- Pav.2 - Pietra squadrata bianca
- Pav.es3 - Asfalto - esistente

Interventi di completamento esterni al PUA

- Pav.e.s1 - Pietra squadrata - esistente
- Pav.e.s2 - Asfalto - esistente

- - - STRADA PUBBLICA DI NUOVA PREVISIONE

SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E AREE PERMEABILI

Interventi interni al PUA

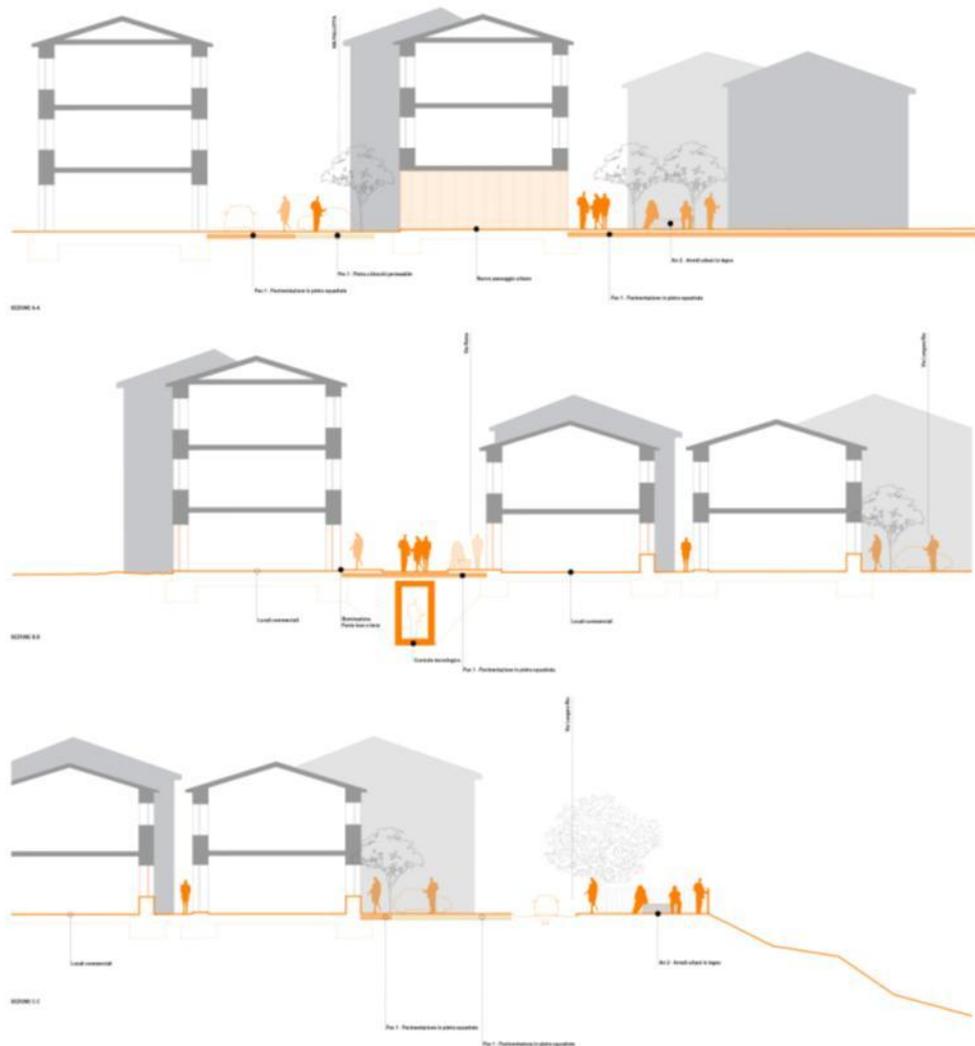
- Per.1 - Pietra a blocchi permeabile
- Per.2 - Spazi verdi - sistemazioni a giardino
- Per.4 - Spazi verdi privati pertinenziali su spazio pubblico
- Nuove alberature

SISTEMA DEGLI ARREDI E DELLE ATTREZZATURE

Interventi interni al PUA

- Arr.1 - Sedute e arredo urbano in blocchi di pietra
- Arr.2 - Arredi urbani in legno

Tav. 21 Planovolumetrico



Tav. 19 Sezioni ambientali e prefigurazioni di indirizzo progettuale



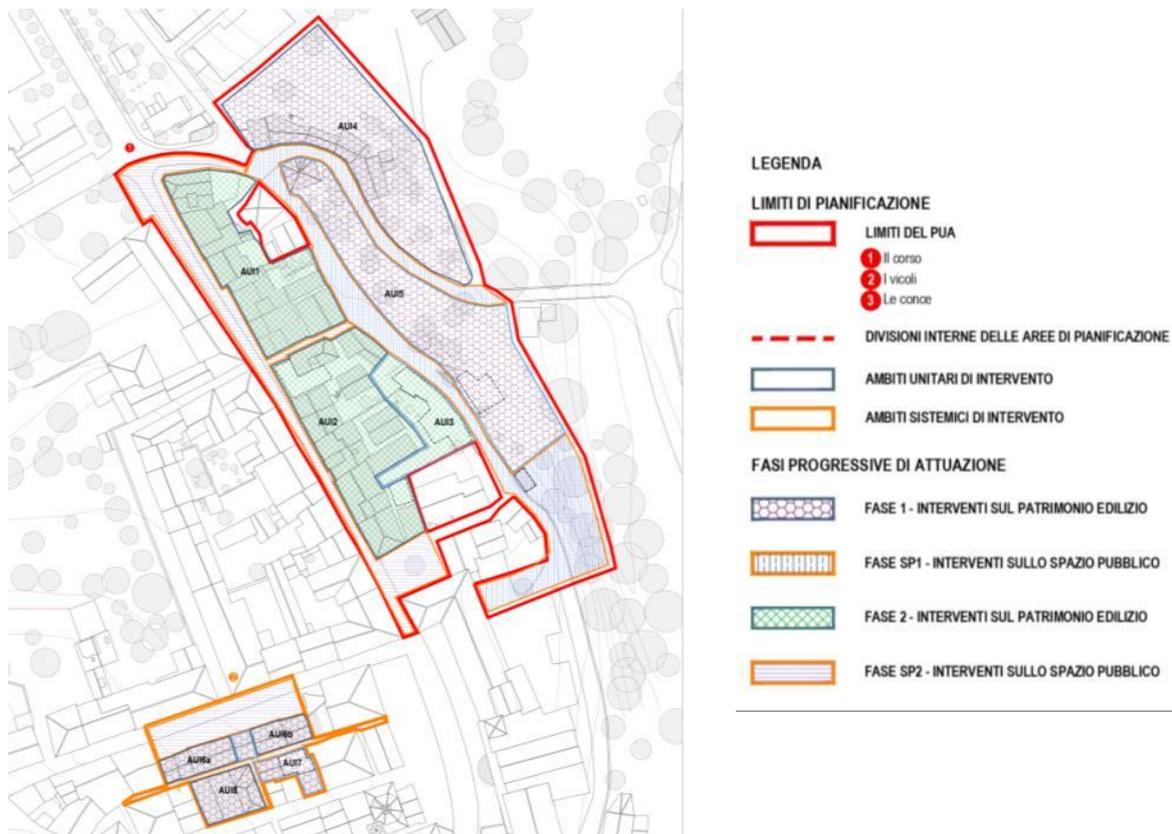
## 6.4 Indirizzi per le modalità e tempi della ricostruzione

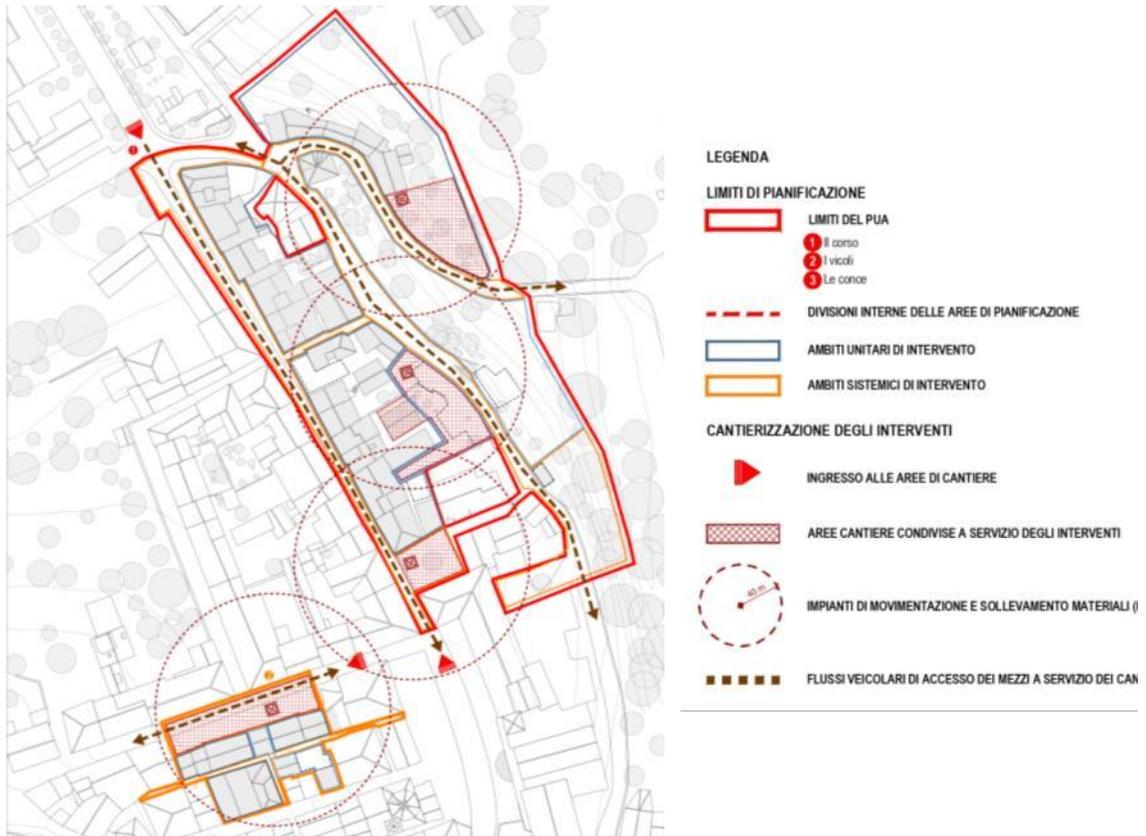
Il PUA dà indicazione sulla gestione delle aree dei cantieri e sui tempi generali della ricostruzione, favorendo gli interventi su edifici/aggregati interferenti con il sistema di gestione dell'emergenza e, in seconda fase quelli sugli aggregati/edifici restanti. Nei tempi delineati dal Piano è prevista una terza fase, riguardante gli interventi di manutenzione o rifacimento delle opere di urbanizzazione, se danneggiate dalla cantierizzazione. Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare modalità, organizzazione e tempistiche dei lavori.

Gli indirizzi descrittivi delle fasi di intervento e degli elementi generali di indirizzo della cantierizzazione sono descritti nell'elaborato scritto grafico descrittivo Tav. n. 22 Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione.

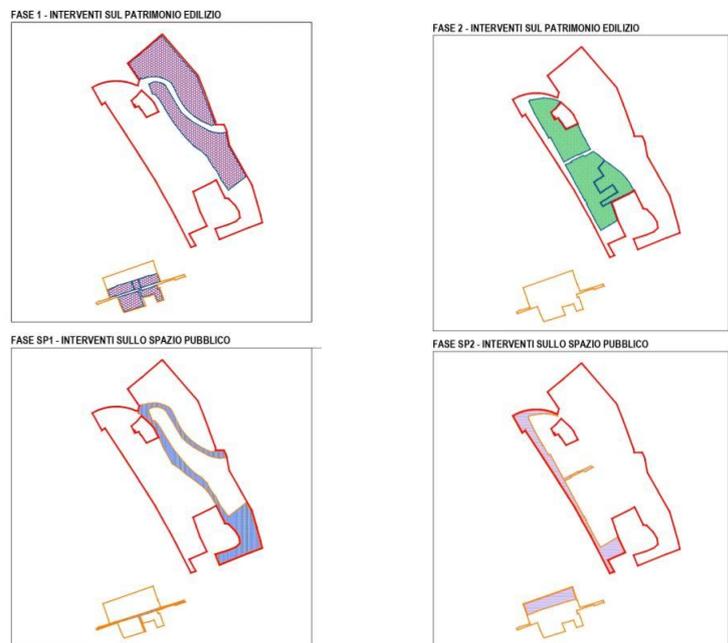
Il Piano di Ricostruzione individua l'organizzazione generale dei cantieri. All'interno dell'area oggetto di perimetrazione sono individuate le principali vie di percorrenza dei mezzi per il posizionamento dei cantieri, le aree di lavoro destinate ai singoli cantieri ed aree più ampie destinate al servizio di più cantieri.

Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare l'organizzazione del cantiere, con l'individuazione di tutti gli elementi necessari all'amministrazione comunale al fine di provvedere ad un aggiornamento temporale sullo stato di avanzamento delle attività.





Tav. 22 Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione



Tav. 22 Carta delle fasi di attuazione e schema di cantierizzazione

## 7- STIMA **PRELIMINARE ANALITICA** DEI COSTI DELLA RICOSTRUZIONE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (QTE)

Ai fini della determinazione dei costi complessivi per la ricostruzione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni pubbliche, nel presente capitolo viene definita una valutazione speditiva dei costi sulla base di costi parametrici definiti anche attraverso un confronto diretto con l'Ufficio Sisma del Comune di Calderola, sulla scorta delle valutazioni effettuate in sede di redazione del PSR.

A seconda dell'opera, sono stati considerati i costi di realizzazione, la valutazione si differenzia a seconda che si tratti di opere/dotazioni esistenti, per le quali si è calcolato un costo di manutenzione, o di opere/dotazioni di progetto, per le quali si è calcolato un costo di sostituzione.

Tra le somme a disposizione dell'Amministrazione si stima un importo di massima circa pari a circa 15.000 euro per km di impianto di distribuzione gas metano per i lavori di pavimentazione.

Di seguito si sintetizzano i parametri utilizzati:

### PAVIMENTAZIONI E DISEGNO DEL SUOLO

	costo unitario (€)	unità di misura
<b>Esistente</b>		
pavimentazione in pietra	150	mq
pavimentazione in cls		
pavimentazione in asfalto		
<b>di Progetto</b>		
pavimentazione in pietra squadrata	300	mq
pavimentazione in pietra squadrata bianca		
pavimentazione architettonica in cls drenante		

### VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI E AREE PERMEABILI

	costo unitario (€)	unità di misura
<b>Esistente</b>		
aree verdi - giardini	70	mq
pavimentazioni permeabili		
spazi verdi privati pertinenziali su spazio pubblico		
<b>di Progetto</b>		
pavimentazione in pietre a blocchi permeabile	300	mq
spazi verdi - sistemazioni a giardino	100	mq
trattamenti in terra stabilizzata	300	mq

Muri contro terra	280	mq
-------------------	-----	----

## ARREDI A ATTREZZATURE

	costo unitario (€)	unità di misura
<b>di Progetto</b>		
sedute, arredo urbano in blocchi di pietra	400	unità
arredi urbani in legno	280	mq
elementi di comunicazione	1000	unità

## INFRASTRUTTURE PER LO SPAZIO PUBBLICO

	costo unitario (€)	unità di misura
<b>Esistente</b>		
rete idrica - sistema delle acque	180	ml
rete gas-metano	150	
reti tecnologiche	270	
<b>di Progetto</b>		
rete idrica - sistema delle acque	450	ml
reti tecnologiche	350	mq
punti luce	200	
cunicolo tecnologico	200	ml

## **8. NOTA METODOLOGICA DI VALUTAZIONE DEL COSTO DELLA RICOSTRUZIONE DELLE AREE PERIMETRATE**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30/11/2021 sono stati adottati in via preliminare gli elaborati del Piano Attuativo del Capoluogo connessi agli interventi di ricostruzione negli ambiti del Centro Storico lesionati a seguito degli eventi sismici 2016 (Ord. n. 25 del 23.05.2017 e Ord. n. 39 dell'08.09.2018), e con D.C.C. n.3 del 04/02/2022 adottati definitivamente con modifiche a seguito delle osservazioni accolte.

Ai sensi dell'art. 11, comm. 3, D.L. 189/2016 e s.m.i., ed ai sensi dell'art. 4, comm. 3, dell'O.C.S.R. 39/2017 e s.m.i. è stata sviluppata una prima valutazione dei costi della ricostruzione delle aree perimetrate.

Avvalendosi dei valori parametrici di cui alla Tabella 6 dell'ordinanza n. 19 del 2017, applicata agli edifici danneggiati in relazione all'esito di agibilità stabilito con le schede AeDES, è stata sviluppata la stima sommaria dei costi della ricostruzione delle aree perimetrate moltiplicando la superficie dell'impronta a terra dell'edificio, aumentata di 2,5 volte, per il costo parametrico previsto per il livello operativo L0 nel caso di edifici con esito di agibilità B o C, e per il costo parametrico medio tra i livelli operativi L3 ed L4 nel caso di edifici con esiti di agibilità E. Poiché la Tabella 6 dell'ordinanza n. 19 del 2017 stabilisce un costo parametrico differenziato sulla base della superficie complessiva dell'immobile oggetto d'intervento, sono stati applicati costi parametrici differenziati sulla base del valore delle superficie complessive.

Per la stima dei costi della ricostruzione sono stati utilizzati i seguenti costi parametri, ai sensi dell'O.C.S.R. 19/2017 e dell'O.C.S.R. 39/2017:

<b>SUPERFICIE</b>	<b>AEDES B-C</b>	<b>AEDES E</b>
Minore di 130 mq	€ 400,00	€ 1.350,00
Tra 130 mq e 220 mq	€ 330,00	€ 1.175,00
Superiore a 220 mq	€ 300,00	€ 1.025,00

Di seguito viene riportato lo sviluppo del calcolo per la prima valutazione del costo della ricostruzione delle aree perimetrate del PUA Caldarola Capoluogo, che si attesta a complessivi: € 13.497.668,90.

Sono state inoltre stimate le volumetrie ai sensi dell'art.11, comm.3, D.L. 189/2016, che si attestano a complessivi 14.537,74 mc.

ID	F	P	LUOGO	AeDES	SUPERFICIE IMPRONTA A TERRA [m]	SUPERFICIE AUMENTATA [m]	COSTO PAR. O.C. n.19 /2017	STIMA COSTO RICOSTR.	STIMA VOLUMI [mc]
1	7	119	CAPOLUOGO	E	45,12	112,80	€ 1.350,00	€ 152.280,00	135,36
2	7	24	CAPOLUOGO	B	100,94	252,35	€ 300,00	€ 75.705,00	201,88
3	7	34	CAPOLUOGO	DEM	73,04	182,60	€ 1.175,00	€ 214.555,00	146,08
4	7	37	CAPOLUOGO	DEM	69,36	173,40	€ 1.175,00	€ 203.745,00	138,72
5	7	5	CAPOLUOGO	C	142,26	355,65	€ 300,00	€ 106.695,00	426,78
6	7	9	CAPOLUOGO	E	64,55	161,38	€ 1.175,00	€ 189.621,50	64,55
7	7	13	CAPOLUOGO	E	148,73	371,83	€ 1.025,00	€ 381.125,75	297,46
8	7	251	CAPOLUOGO	E	250,73	626,82	€ 1.025,00	€ 642.490,50	501,46
9	7	249	CAPOLUOGO	E	57,13	142,83	€ 1.175,00	€ 167.825,25	57,13
10	7	39	CAPOLUOGO	B	136,59	341,48	€ 300,00	€ 102.444,00	409,77
11	7	118	CAPOLUOGO	E	56,17	140,43	€ 1.175,00	€ 165.005,25	168,51
12	7	303	CAPOLUOGO	E	140,43	351,08	€ 1.025,00	€ 359.857,00	140,43
13	7	146	CAPOLUOGO	E	103,73	259,33	€ 1.025,00	€ 265.813,25	414,92
14	7	149	CAPOLUOGO	E	112,65	281,63	€ 1.025,00	€ 288.670,75	450,60
15	7	381	CAPOLUOGO	E	55,60	139,00	€ 1.175,00	€ 163.325,00	222,40
16	7	381	CAPOLUOGO	E	59,40	148,50	€ 1.175,00	€ 174.487,50	237,60
17	7	152	CAPOLUOGO	DEM	40,97	102,43	€ 1.350,00	€ 138.280,50	122,91
18	7	150	CAPOLUOGO	E	49,75	124,38	€ 1.350,00	€ 167.913,00	149,25
19	7	153	CAPOLUOGO	E	129,27	323,18	€ 1.025,00	€ 331.259,50	387,81
20	7	8	CAPOLUOGO	E	238,27	595,68	€ 1.025,00	€ 610.572,00	953,08
21	7	10	CAPOLUOGO	E	108,37	270,93	€ 1.025,00	€ 277.703,25	325,11
22	7	11	CAPOLUOGO	E	59,68	149,20	€ 1.175,00	€ 175.310,00	179,04
23	7	12	CAPOLUOGO	E	39,11	97,78	€ 1.350,00	€ 132.003,00	117,33
24	7	21	CAPOLUOGO	DEM	40,26	100,65	€ 1.350,00	€ 135.877,50	120,78
25	7	20	CAPOLUOGO	DEM	49,35	123,38	€ 1.350,00	€ 166.563,00	148,05
26	7	25	CAPOLUOGO	DEM	101,26	253,15	€ 1.025,00	€ 259.478,75	303,78
27	7	22	CAPOLUOGO	E	37,46	93,65	€ 1.350,00	€ 126.427,50	112,38
28	7	23	CAPOLUOGO	E	45,32	113,30	€ 1.350,00	€ 152.955,00	135,96
29	7	371	CAPOLUOGO	E	5,90	14,75	€ 1.350,00	€ 19.912,50	11,80
30	7	26	CAPOLUOGO	E	94,21	235,52	€ 1.025,00	€ 241.408,00	282,63
31	7	27	CAPOLUOGO	B	78,20	195,50	€ 330,00	€ 64.515,00	78,20
32	7	28	CAPOLUOGO	E	112,26	280,65	€ 1.025,00	€ 287.666,25	336,78
33	7	32	CAPOLUOGO	E	101,94	254,85	€ 1.025,00	€ 261.221,25	305,82
34	7	87	CAPOLUOGO	E	48,45	121,13	€ 1.350,00	€ 163.525,50	48,45
35	7	35	CAPOLUOGO	E	310,97	777,43	€ 1.025,00	€ 796.865,75	932,91
36	7	87	CAPOLUOGO	DEM	29,87	74,68	€ 1.350,00	€ 100.818,00	29,87
37	7	36	CAPOLUOGO	DEM	36,36	90,90	€ 1.350,00	€ 122.715,00	36,36
38	7	38	CAPOLUOGO	E	61,36	153,40	€ 1.175,00	€ 180.245,00	184,08
39	7	41	CAPOLUOGO	E	76,98	192,45	€ 1.175,00	€ 226.128,75	230,94
40	7	120	CAPOLUOGO	B	88,57	221,43	€ 300,00	€ 66.429,00	265,71
41	7	115	CAPOLUOGO	E	89,94	224,85	€ 1.025,00	€ 230.471,25	269,82
42	7	116	CAPOLUOGO	E	130,11	325,28	€ 1.025,00	€ 333.412,00	390,33
43	7	117	CAPOLUOGO	E	35,92	89,80	€ 1.350,00	€ 121.230,00	107,76
44	7	4	CAPOLUOGO	E	38,29	95,73	€ 1.350,00	€ 129.235,50	114,87
45	7	2	CAPOLUOGO	E	103,24	258,10	€ 1.025,00	€ 264.552,50	309,72
46	7	29	CAPOLUOGO	E	45,96	114,90	€ 1.350,00	€ 155.115,00	45,96
47	7	31	CAPOLUOGO	DEM	112,45	281,13	€ 1.025,00	€ 288.158,25	224,90

48	7	29	CAPOLUOGO	E	105,33	263,33	€ 1.025,00	€ 269.913,25	315,99
49	7	1	CAPOLUOGO	E	406,81	1017,03	€ 1.025,00	€1.042.455,75	1220,43
50	2	170	CAPOLUOGO	E	150,78	376,95	€ 1.025,00	€ 386.373,75	301,56
51	2	171	CAPOLUOGO	E	79,07	197,68	€ 1.175,00	€ 232.274,00	158,14
52	2	194	CAPOLUOGO	DEM	134,59	336,48	€ 1.025,00	€ 344.892,00	269,18
53	2	275	CAPOLUOGO	E	37,83	94,57	€ 1.350,00	€ 127.669,50	37,83
54	2	168	CAPOLUOGO	C	40,66	101,65	€ 400,00	€ 40.660,00	81,32
55	2	167	CAPOLUOGO	B	109,89	274,73	€ 300,00	€ 82.419,00	219,78
56	2	880	CAPOLUOGO	B	230,69	576,73	€ 300,00	€ 173.019,00	230,69
57	2	254	CAPOLUOGO	C	75,07	187,68	€ 330,00	€ 61.934,40	150,14
58	8	83	CAPOLUOGO	E	138,32	345,80	€ 1.025,00	€ 354.445,00	276,64
<b>TOTALE STIMA CAPOLUOGO</b>								<b>€ 13.497.668,90</b>	<b>mc 14537,74</b>

Milano, Agosto 2021

