



futuro
presente

santarcangelo
per il piano urbanistico
generale



La Disciplina della proposta di Piano e le modalità per gli interventi diretti

Introduzione all'incontro

Angela Garattoni

assessora

L'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato e l'articolazione del territorio rurale

Chiara Biagi

Progettista PUG e Responsabile della Valsat

La L.R.24/17 detta una precisa definizione di ciò che possa essere ricompreso o meno nel **territorio urbanizzato**. Tuttavia, tale definizione di legge deve naturalmente essere oggetto di interpretazione in sede pianificatoria.

Si è tenuto conto di alcuni obiettivi progettuali emersi fin dalle prime fasi nella elaborazione del PUG tra cui:

- **il contenimento della dispersione insediativa**, già posta alla base della pianificazione di area vasta (PTCP, dapprima, e poi PTAV di Rimini);
- la conseguente esigenza di identificare quel territorio urbanizzato **solo i centri dotati di un livello minimo di dotazioni territoriali, rispetto ai quali indirizzare gli obiettivi della Strategia**;
- **la salvaguardia e il mantenimento delle discontinuità insediative esistenti, in particolare laddove queste possano svolgere una funzione di riconnessione ecologica**;
- **il mantenimento e la valorizzazione delle eventuali aree permeabili collocate all'interno dei tessuti urbanizzati, anche in relazione ai progetti di infrastruttura verde e blu**;
- la necessaria **riqualificazione di tutti i tessuti edificati**, con priorità per quelli ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.

L'attività di definizione del perimetro del territorio urbanizzato vede sempre un primo momento di riflessione nella individuazione dei “**nuclei minimi**”, rispetto ai quali identificare le “**aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva**”. Rispetto a tale tematica, il territorio di Santarcangelo di Romagna si presenta particolarmente definito, permettendo l'identificazione di chiari e definiti Centri urbanizzati, dotati di una adeguata, se non addirittura robusta offerta di dotazioni a servizio della popolazione:

- **il Capoluogo;**
- i centri abitati di **San Martino, Sant'Ermete, Casale** (che il piano gestisce quale centro diffuso dotato di specifiche centralità);
- il centro abitato di **San Michele;**
- il centro abitato di **San Vito;**
- il centro abitato di **Canonica;**
- il centro abitato di **Santa Giustina.**

A parte tali centri, si sono quindi esclusi dal perimetro del territorio urbanizzato gli ulteriori insediamenti, più o meno aggregati, che non presentassero sufficienti caratteri di urbanità e che vengono di conseguenza identificati nel PUG come **Edificato sparso e discontinuo**.

A partire dai principali centri è stato disegnato il perimetro del territorio urbanizzato tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dell'insediamento, escludendo in particolare:

- **gli insediamenti lineari sviluppatisi lungo la viabilità**, esplicitamente esclusi dalla normativa regionali e difficilmente conciliabili con il concetto di centralità urbana;
- le aree intercluse all'interno del perimetro urbanizzato, ma non dotate di urbanizzazione.

Confine comunale



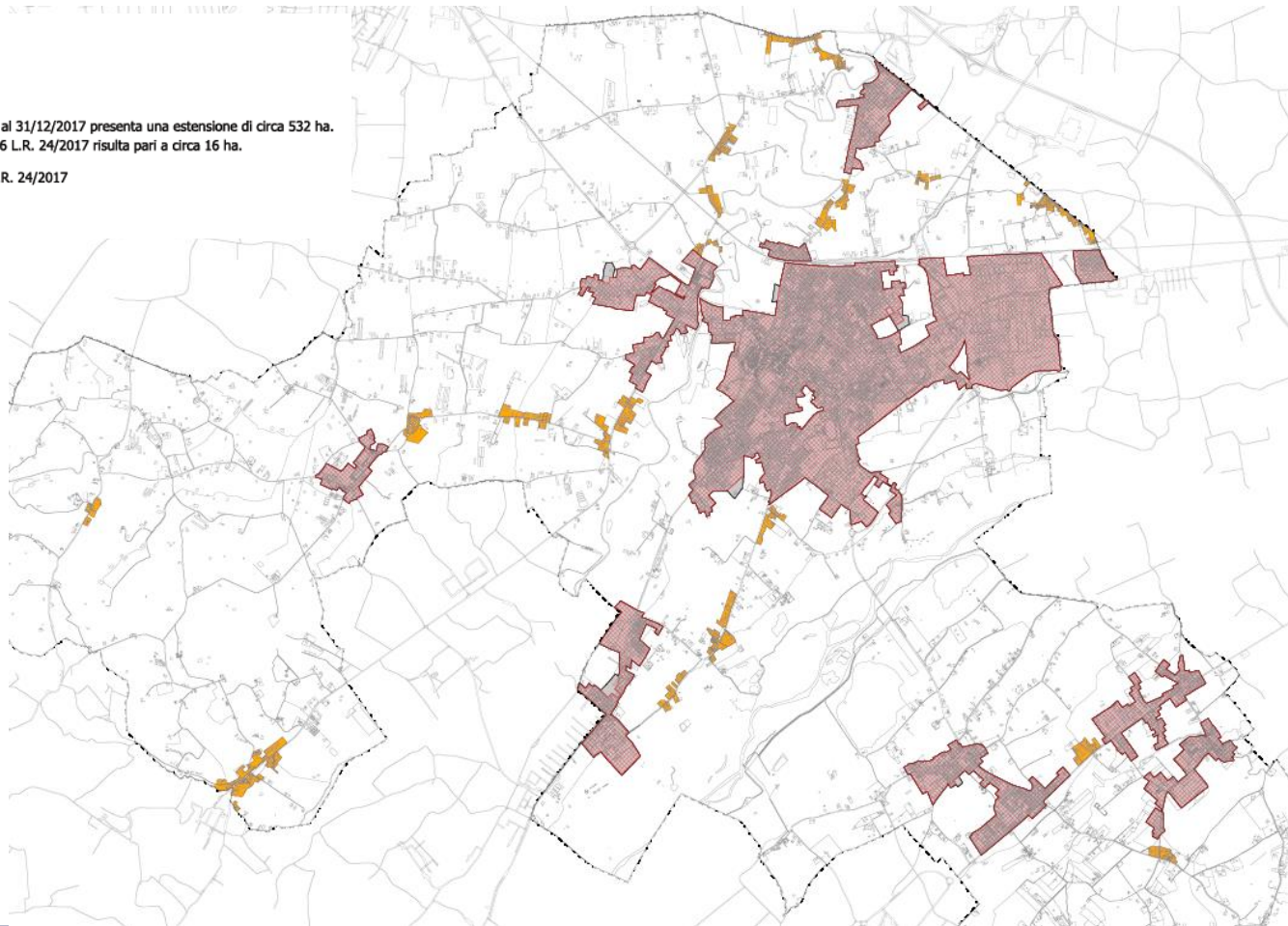
Territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 24/2017



Territorio urbanizzato al 31/12/2017 (art.6 co.1 L.R. 24/2017) al 31/12/2017 presenta una estensione di circa 532 ha. La quota complessiva del 3% di suolo ammissibile ai sensi art.6 L.R. 24/2017 risulta pari a circa 16 ha.



Edificato sparso o discontinuo ai sensi dell' art.32 co.3 lett.b L.R. 24/2017

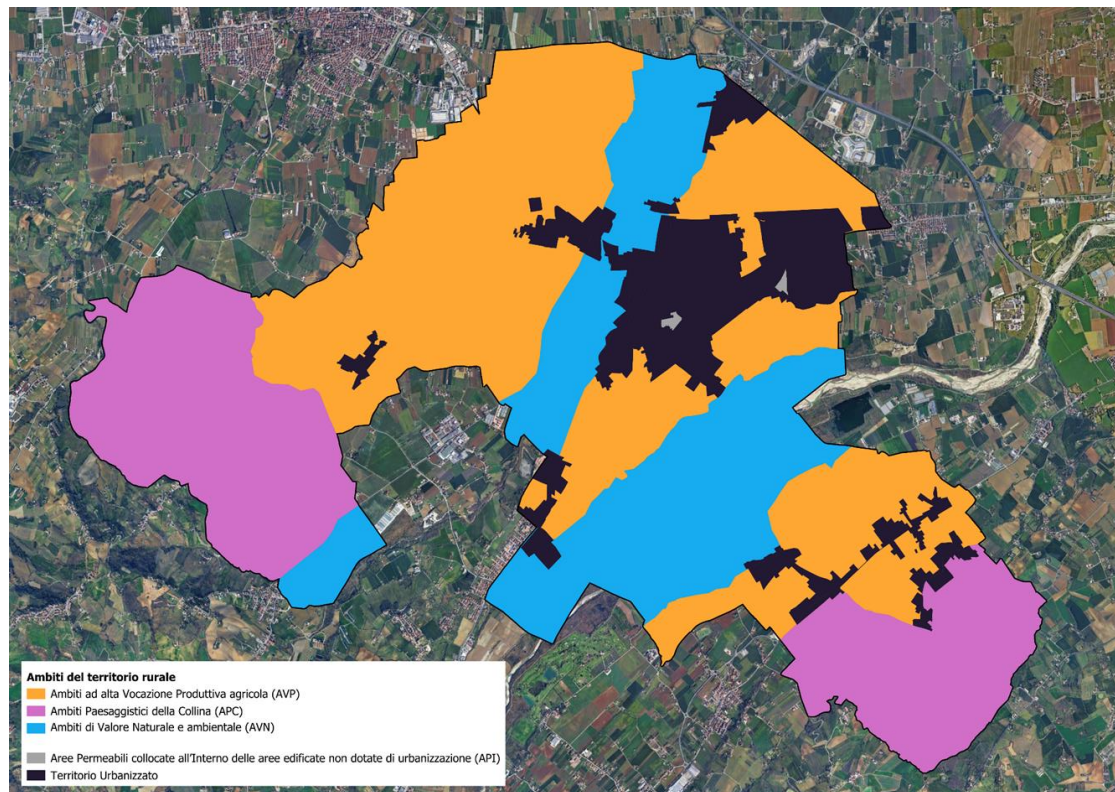


Ambiti rurali

Per quanto riguarda invece gli ambiti rurali, l'elaborazione della normativa è avvenuta in coerenza e in attuazione delle norme del PTAV, che risulta competente in materia, sulla base di quanto disposto dalla L.R.24/17.

Nella Tavola degli interventi diretti (DID.TAV.n) è riportata l'articolazione del territorio rurale:

- **Ambiti ad alta Vocazione Produttiva agricola (AVP);**
- **Ambiti Paesaggistici della Collina (APC);**
- **Ambiti di Valore Naturale e ambientale (AVN);**
- **Aree Permeabili collocate all'Interno delle aree edificate non dotate di urbanizzazione (API).**

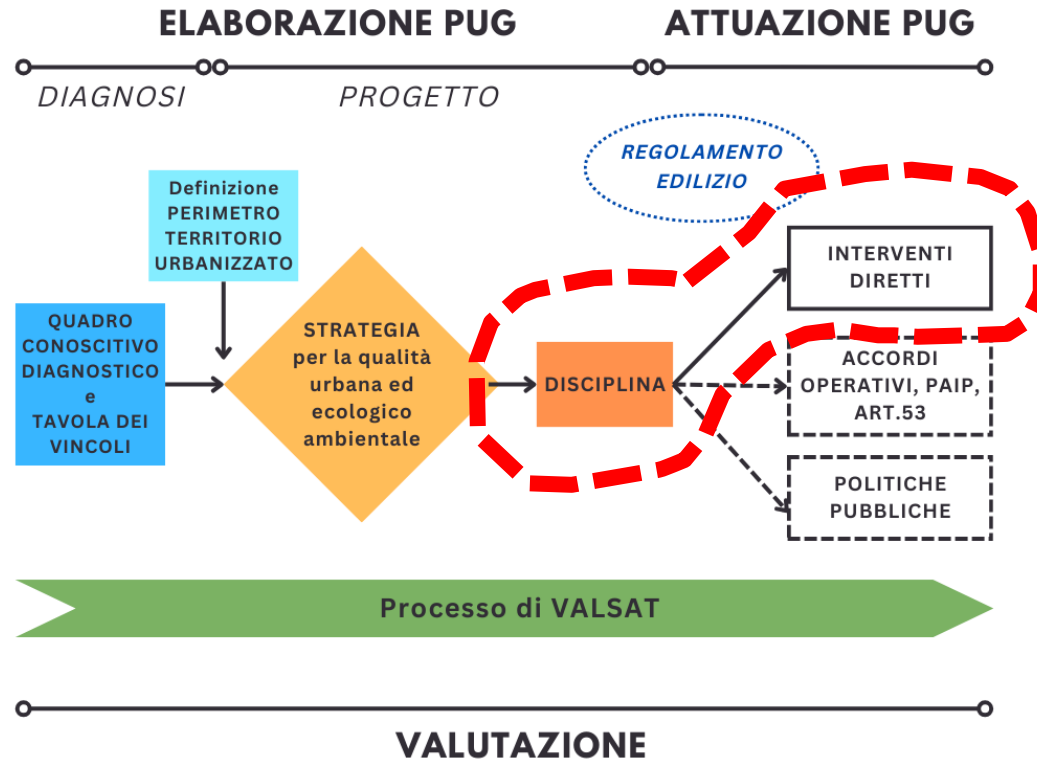


La Disciplina del PUG: struttura e innovazione alla luce della L.R. 24/2017

Carlo Santacroce

Progettista PUG

Il ruolo della Strategia



Il ruolo della Disciplina

La Disciplina costituisce la parte normativa del Piano, definendo le **regole che devono necessariamente essere rispettate nelle trasformazioni**.

Nell'ambito della Disciplina sono presenti:

- Norme che devono essere **rispettate in tutte le trasformazioni** (da quelle minute a quelle complesse);
- Norme che **si applicano in maniera differente nelle diverse trasformazioni**
- Norme **specifiche per le trasformazioni dirette**.

La Disciplina per le trasformazioni dirette governa, in attuazione della Strategia, le trasformazioni minute e ordinarie: è **interamente definita dal PUG e non necessita, di norma**, di negoziazione con l'Amministrazione.

La struttura della Disciplina

La Disciplina del PUG di Santarcangelo si articola in:

- **4 fascicoli normativi**, da consultare a seconda della trasformazione che si deve attivare (contenendo le regole generali, quelle relative alle trasformazioni dirette, alla città pubblica e alla conservazione degli elementi di tutela storica);
- **3 serie di Tavole**, di tipo geometrico (e quindi di valore cogente), connesse alle rispettive tavole.

La struttura della Disciplina

DI.GEN	Disciplina generale per le trasformazioni			relazione
DI.DID	Disciplina per gli interventi diretti			relazione
DI.DOT	Disciplina per la qualificazione e lo sviluppo della città pubblica			relazione
DI.STO	Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela			relazione
DI.DID.TAV.n	Tavola degli interventi diretti	1:5.000	4	tavola
DI.DOT.TAV.n	Tavola della città pubblica	1:5.000	4	tavola
DI.STO.TAV.1	Disciplina particolareggiata del centro storico	1:1.000	1	tavola
DI.STO.TAV.2	Le strutture Ipogee di origine storica	1:1.000	1	tavola

DI.GEN: Disciplina generale

La Disciplina generale contiene, in particolare:

- La **definizione degli usi urbanistici** (art.1.9);
- La definizione dei **Livelli di intensità delle trasformazioni** (art.2.1 e seg.);
- Le **disposizioni specifiche, applicabili a tutte le trasformazioni**, relative al Rischio sismico, idrogeologico, idraulico, archeologico....

DI.GEN: Disciplina generale

Art. 1.9 - Definizioni degli usi urbanistici

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, dei **tipi di uso**, di seguito definiti.
2. L'elenco dei tipi d'uso che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le relative opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'art.28 della L.R.15/2013;
4. L'elenco degli usi, articolati all'interno delle categorie funzionali definite dall'art.28 della L.R.15/2013, serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi ritenuti compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUG;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione del contributo di costruzione.
5. Previa presentazione di Accordo Operativo, saranno valutabili, alla luce delle connesse Valutazioni di Sostenibilità Ambientale e Territoriali, ulteriori trasformazioni non previste dalla presente Disciplina.
6. I tipi di uso considerati sono i seguenti, raggruppati in cinque categorie ai sensi dell'art.28 della L.R. 15/2013, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale che nella suddetta L.R. non sono previsti:

DI.GEN: Disciplina generale

Per favorire una **pluralità di possibilità trasformative**, il PUG identifica **tre livelli intensità di trasformazioni**:

- **Bassa intensità:** interventi di rigenerazione ordinaria e diffusa;
- **Media intensità:** interventi puntuali di maggiore entità, comunque già previsti nel dettaglio dal PUG;
- **Alta intensità:** interventi coerenti con le Strategie del PUG ma di maggiore entità e necessitanti di una successiva «fase pianificatoria».

DI.GEN: Disciplina generale

Livello intensità	Tipo intervento	Descrizione	Necessità VALSAT o Verifica ass.tà	Capacità edificatoria	Eventuali condizionalità intervento
BASSO	Intervento diretto	Interventi di rigenerazione edilizia, anche con cambi d'uso compatibili, nonché modesti sviluppi di attività compatibili in essere	NO	Puntualmente definita Disciplina PUG	NO
MEDIO	Intervento diretto convenzionato (PCC)	Interventi di sostituzione/densificazione urbana; sviluppo attività agricole soggette a PRA	NO	Puntualmente definita Disciplina PUG	Sì, sulla base di quanto indicato nella Disciplina PUG
ALTO	Accordo Operativo, Accordi programma, Procedimenti unici variante....	Interventi più rilevanti (tra cui nuove urbanizzazioni) o comunque non già puntualmente definiti dal PUG	SI	Non definita	SI

DI.GEN: Disciplina generale

Livello intensità	Cessione Aree e dotazioni pubbliche minime	Soddisfacimento requisiti prestazionali intervento	Partecipazione Azioni PUG (contribuzione raggiungimento Target)
BASSO	Puntualmente definita dalla Disciplina PUG in relazione al carico urbanistico (USI)	Puntualmente definito dalla Disciplina PUG in relazione al tipo interventi (RES/PROD) e criticità contesto (UFU)	Non prevista
MEDIO			Da definirsi in sede di Convenzione, sulla base di quanto indicato nella Disciplina PUG
ALTO	Da definirsi nel confronto con AC, sulla base della proposta avanzata, garantendo: coerenza prescrizioni LR24/17, coerenza Strategia/Valsat		Da definirsi nel confronto con AC, sulla base della proposta avanzata, garantendo: coerenza Strategia/Valsat

DI.DID: Disciplina interventi diretti

La Disciplina degli interventi diretti si articola in tre titoli:

- **TITOLO I – DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE DEI TESSUTI URBANIZZATI:** costituisce la parte più innovativa e specifica delle norme del PUG
- **TITOLO II – DISPOSIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE: Disposizioni generali**
- **TITOLO II – DISPOSIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE: Disposizioni specifiche in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche**

DI.DID: Rigenerazione TU

ARTICOLAZIONE PORZIONI/SETTORI

Il territorio urbanizzato vien articolato secondo **due letture sovrapposte**:

- **PORZIONI:** Macro ambiti del territorio, definiti sulla base dello Schema d'assetto, con l'obiettivo di distinguere le area a funzioni diverse (residenza, produttivo, terziario) o con caratteristiche sostanzialmente differenti (Centri principali, frazioni, frange);
- **SETTORI:** articolazioni, definite sulla base del QCD, che determinano limiti e condizionamenti rispetto agli interventi, previsti per perseguire gli obiettivi per i diversi settori urbani

DI.DID: Rigenerazione TU

ARTICOLAZIONE PORZIONI:

- **R.1.:** porzioni residenziali e miste caratterizzate da una particolare condizione di centralità urbana;
- **R.2.:** porzioni residenziali e miste localizzate nel Capoluogo caratterizzate da un buon livello di accesso ai servizi;
- **R.3.:** porzioni residenziali e miste localizzate nelle Frazioni e nelle Frange;
- **S.P.:** porzioni specializzate produttive (divise in sovracomunale – S.PS e comunale – S.PC);
- **S.M.:** porzioni specializzate miste;

DI.DID: Rigenerazione TU

PORZIONI SOGGETTE A SPECIFICHE DISPOSIZIONI:

- **Porzioni RU:** porzioni da assoggettare a interventi di ristrutturazione urbanistica;
- **Porzioni AU:** porzioni da assoggettare a interventi di addensamento o sostituzione urbana;
- **Porzioni PU:** porzioni in corso di urbanizzazione sulla base di convenzioni in essere;
- **Porzioni PG:** porzioni interessate da precedenti pattuizioni.

DI.DID: Rigenerazione TU

ARTICOLAZIONE SETTORI:

- Settori caratterizzati da elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (PSCA);
- Settori caratterizzati da presenze significative di verde privato (**VP**);
- Settori che interferiscono con coni visivi paesaggisticamente rilevanti (**VIS**);
- Settori con parziali limiti di funzionalità urbanistica (**LFU**);
- Settori di riqualificazione dei fronti urbani della via Emilia (**EMI**);
- Assi di tutela delle attività commerciali e pubblici esercizi (**AC**);
- Settori attuati sulla base di convenzioni vigenti (**CONV**).

DI.DID: Rigenerazione TU

Si tratta di una lettura su piani sovrapposti, tesa a **favorire una pluralità di interventi**, permettendo e distinguendo:

- **Interventi di rigenerazione edilizia:** incentivi volumetrici nell'ambito della «Ristrutturazione edilizia»
- **Interventi di rigenerazione urbana/densificazione mirata:** capacità edificatorie riconosciute a fronte della qualificazione urbana.

→ Interventi diretti / Interventi a Permesso di costruire convenzionato

DI.DID: Disposizioni territorio rurale

Il **TITOLO II** (utilizzabili da soggetti IA e non IA) contiene, in particolare:

- Interventi di **“qualificazione edilizia”**, anche con eventuale **cambio di destinazione d’uso, degli edifici esistenti** (Artt. 2.4, 2.5, 2.6 e 2.7);
- Interventi per il consolidamento, lo **sviluppo e l’insediamento di funzioni coerenti e compatibili con il territorio rurale** (Art. 2.8);
- Interventi per il **consolidamento e l’eventuale sviluppo di attività di impresa già insediate in territorio rurale** (Art. 2.9);
- Interventi di **“qualificazione edilizia” degli edifici esistenti posti all’interno dell’edificato sparso o discontinuo** (Art. 2.10).

DI.DID: Disposizioni territorio rurale

Il **TITOLO III** (utilizzabile solo da soggetti IA) contiene, in particolare:

- Disposizioni generali (Art. 3.2);
- Interventi edilizi soggetti a presentazione di un programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola – PRA (Art. 3.3);
- Disposizioni per gli interventi di NC relativi a fabbricati produttivi agricoli non soggetti a PRA e ai fabbricati abitativi (Art. 3.4).

Soggetti aventi titolo:	- Imprenditori Agricoli (IA)
Superficie fondiaria minima:	- SAU minima dell'unità agricola: 1 ha negli Ambiti ad Alta vocazione Produttiva (AVP) / 3 ha negli Ambiti Paesaggistici della Collina (APC) e negli Ambiti ad Alto Valore naturale e ambientale (AVN);
Interventi di non rilevante impatto ambientale, attuabili senza presentazione di PRA:	- Interventi relativi a fabbricati produttivi non ricadenti nella casistica di cui all.3.3 delle presenti norme; - Soglie dimensionali: - SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f1 e f6 già esistente nell'azienda): 200 mq/ha negli Ambiti ad Alta vocazione Produttiva (AVP); 100 mq/ha negli Ambiti Paesaggistici della Collina (APC) e negli Ambiti ad Alto Valore naturale e ambientale (AVN); - SU massima = 1.200 mq negli Ambiti ad Alta vocazione Produttiva (AVP) / 800 mq negli Ambiti Paesaggistici della Collina (APC) e negli Ambiti ad Alto Valore naturale e ambientale (AVN); - H max = 7,50 m (salvo manufatti tecnologici come i silos); - SCO max aggiuntiva < 20% SCO esistente, qualora l'intervento interessi un fabbricato isolato (ossia non ricadente all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).
Interventi di rilevante impatto ambientale, attuabili previa presentazione di PRA:	- Interventi ricadenti nella casistica di cui all.3.3 delle presenti norme e/o eccedenti i parametri e le soglie dimensionali definite al punto precedente; - Soglie di sostenibilità: - SU edificabile (comprensivi della SU ad uso f1 e f6 già esistente nell'azienda): 400 mq/ha; - H max = 7,50 m (salvo manufatti tecnologici come i silos).
Prescrizioni per tutti gli interventi: - In aggiunta a quanto previsto ai commi precedenti, ai fini di rispondere ad esigenze temporanee di copertura di prodotti agricoli, è ammissibile la costruzione di manufatti leggeri (coperture a telone) entro i limiti temporali consentiti per l'attività edilizia libera (art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013)	

DI.DOT: Disciplina per la città pubblica

La Disciplina per la Città pubblica contiene, si articola in 4 Titoli:

- **TITOLO I** – Modalità di contribuzione alla **qualificazione e alla crescita della città pubblica**
- **TITOLO II** – Disposizioni per la **qualificazione delle dotazioni territoriali**;
- **TITOLO III** – Concorso delle trasformazioni all'**incremento delle dotazioni territoriali**;
- **TITOLO IV** – Ulteriore contribuzione agli obiettivi della strategia del Piano

DI.DOT: Disciplina per la città pubblica

Il **TITOLO III** (Concorso delle nuove trasformazioni) contiene, in particolare:

- Dotazioni minime di **parcheggi privati al diretto servizio degli insediamenti** (PP) – Art.3.1
–> Condizione di necessaria sostenibilità delle trasformazioni
- Cessione di **aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi** – Art. 3.2
–> Condizione cogente per gli interventi di bassa/media intensità / da verificare alta densità

DI.DOT: Disciplina per la città pubblica

Il **TITOLO IV** (Ulteriore contribuzione agli obiettivi della strategia del Piano) contiene, in particolare:

- **Ulteriore concorso** degli interventi alla qualificazione città pubblica – Art.4.1
 - > Partecipazione degli interventi di alta intensità e di alcuni interventi di media intensità di trasformazione (PCC) al perseguimento degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal Piano.
- Concorso degli interventi alla **realizzazione di politiche per la casa e per il diritto all’abitazione** – Art. 4.2
 - > Quantità minime da garantire indipendentemente dal perseguimento della Strategia

Casi di applicazione della Disciplina del Piano negli interventi diretti

Silvia Battistini

Responsabile Ufficio di Piano

Esempio 4
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: R.3
Nessun settore

Esempio 1
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: R.2
Nessun settore

Esempio 2
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: R.2
Settore urbano: EMI

Esempio 3
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: R.2
Settore urbano: CONV

Tessuti urbanizzati (DI.DID)

Porzioni urbane (Titolo I - DI.DID)

-  R.1 - Porzioni residenziali e miste caratterizzate da una particolare condizione di centralità urbana
-  R.2 - Porzioni residenziali e miste localizzate nel Capoluogo caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovracomunale
-  R.3 - Porzioni residenziali e miste localizzate nelle frazioni e nelle frange non caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovracomunale
-  S.PS - Porzioni specializzate produttive, artigianali o industriali di rilievo sovracomunale
-  S.PC - Porzioni specializzate produttive, artigianali o industriali di rilievo comunale
-  S.M. - Porzioni specializzate miste, terziarie e commerciali
-  RU - Porzioni da assoggettare ad interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art.7 co.4 lett. b L.R. 24/2017 e relativa numerazione
-  AU - Porzioni da assoggettare ad interventi di addensamento o sostituzione urbana ai sensi dell'art.7 co.4 lett. c L.R. 24/2017
-  PU - Porzioni in corso di urbanizzazione sulla base di convenzioni in essere
-  PG - Porzioni interessate da precedenti pattuizioni

Settori urbani (Titolo I - DI.DID)

-  Settori caratterizzati da elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (PSCA)
-  Settori caratterizzati da presenze significative di verde privato (VP)
-  Settori che interferiscono con con visivi paesaggisticamente rilevanti (VIS)
-  Settori con parziali limiti di funzionalità urbanistica (LFU)
-  Settori idonei alla localizzazione di funzioni commerciali (COMM)
-  Settori attuati sulla base di convenzioni vigenti (CONV)
-  Settori di riqualificazione dei fronti urbani della Via Emilia (EMI)
-  Assi di tutela delle attività commerciali e direzionali (AC) (DI.STO)

Esempio 1 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

R.2 – Porzioni residenziali e miste localizzate nel Capoluogo caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovracomunale

Nessun Settore – nessuna limitazione di cui all'art. 1.22

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.3 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi:

- Di qualificazione: art. 1.11 interventi QE.1 – QE.2 – QE.3 – interventi diretti
- Di addensamento: art. 1.12 interventi DN.1 – DN.2 – (DN.3 Non ammesso in R.2) – PdC Convenzionato
 - **Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT**

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Dati stato di fatto:

SF: 800 mq

SCO = 150 mq – IC esistente = 19%

NP esistenti (numero piani): 3 (2+sottotetto)

+ seminterrato con intradosso soffitto < 0,90mt

terreno circostante

H esistente: 7,90 mt

VT esistente fuori terra = 975 mc

SP esistente = 325 mq – IPF = 40%

Uso: a1 Residenza (art. 1.9 DI.GEN)

Ipotesi: interventi di RE anche ricostruttiva



Applicazione art. 1.8: INTERVENTI EDILIZI DI ORDINARIA CONSERVAZIONE E QUALIFICAZIONE

Nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei vincoli e alla Tavola dei vincoli

Categorie ammesse: MO, MS, RRC, D, RE (anche RICOSTRUTTIVA) – INTERVENTO DIRETTO

Parametri edilizi:

- VT fuori terra max = VT fuori terra esistente = 975 mc (si supera l'indice UF di RUE) + ulteriori volumi interrati (sotto sedime) e Piscine (art. 1.7 comma 6)
- IC < = IC esistente – in caso di RE Ricostruttiva IC max = 45% SF > IC esistente
- SP > = SP preesistente – in caso di RE Ricostruttiva SP min = 35% SF (desigillazione)
- H: NP max = NP esistente +1 (comunque < 13 mt o H esistente se maggiore)

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie A, B, C, D, ed anche G se coerenti (art. 1.3 DI.DID)

Esempio 1: Applicazione art. 1.11: INTERVENTI INCENTIVANTI DI QUALIFICAZIONE

lotti già edificati e nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

INTERVENTO QE.1: MIGLIORAMENTO CON MODESTO AMPLIAMENTO

Intervento per gli edifici che non raggiungono già i livelli energetici minimi della NC

Parametri edilizi:

- Incremento VT fuori terra = 10% VT fuori terra esistente con 100 mc una tantum per l'intero edificio
= (10% di 975 = 97,5 quindi 100 mc) = 1075 mc (SI SUPERA L'INDICE UF DI RUE)

Nota: VT= DTU n. 26, Piano Fuori terra = DTU n. 28, Piano seminterrato = DTU n. 29

- NP max = NP esistente +1 (comunque < 10,50 mt o preesistente se maggiore) = NP 3+1 = 4

Nota: Piano di un edificio = DTU n. 27 – il sottotetto calpestabile è un piano

Le DTU sono continuamente aggiornate e specificate con i pareri regionali

Modalità attuativa: INTERVENTO DIRETTO

Requisiti prestazionali dovuti: miglioramento energetico come da RE

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie A, B, C, D, ed anche G se coerenti secondo l'art. 1.3 DI.DID

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4

Esempio 1 – Applicazione art. 1.11: INTERVENTI INCENTIVANTI DI QUALIFICAZIONE

lotti già edificati e nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui
alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

INTERVENTO QE.2: MIGLIORAMENTO CON AMPLIAMENTO

intervento per gli edifici che non raggiungono già i livelli energetici e sismici minimi della NC

Parametri edilizi:

- Incremento VT fuori terra = 15% VT fuori terra esistente = $975 + 146,25 = 1.121,25$ mc (SI SUPERA L'INDICE UF DI RUE)
- NP max = NP esistente +1 (comunque < 10,50 mt o preesistente se maggiore) = NP 3+1 = 4
- IC max = IC esistente + max 10% = $19\% + 10\% = 29\%$ SCO = $150 + 80 = 230$ mq
- IPF min = IPF esistente – max 5% (comunque non inferiore a IPF = 30%) = IPF min = $40\% - 5\% = 35\%$

Modalità attuativa: INTERVENTO DIRETTO

Requisiti prestazionali dovuti: miglioramento energetico e sismico e superamento barriere architettoniche come da RE

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie A, B, C, D, ed anche G se coerenti (art. 1.3 DI.DID)

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4

Esempio 1: Applicazione art. 1.11: INTERVENTI INCENTIVANTI DI QUALIFICAZIONE

lotti già edificati e nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

INTERVENTO QE.3 : CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

intervento per gli edifici che non raggiungono già i livelli energetici e sismici minimi della NC

Parametri edilizi:

- Incremento VT fuori terra = 20% VT fuori terra esistente = $975 + 195 = 1.170$ mc (si supera l'indice UF di RUE)
- NP max = NP esistente +1 (comunque < 10,50 mt o preesistente se maggiore) = NP 3+1 = 4
- IC max = 40% SF o IC preesistente se superiore = 40%SF= 320 mq > 150 mq esistenti
- IPF min = 35 % SF o IPF preesistente se minore = IPF min = 35% (da raggiungere con interventi di desigillazione, o materiali drenanti)

Modalità attuativa: INTERVENTO DIRETTO

Requisiti prestazionali dovuti: miglioramento energetico e sismico e superamento barriere architettoniche come da RE

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie A, B, C, D, ed anche G se coerenti secondo l'art. 1.3 DI.DID

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4

Esempio 2 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

R.2

Settore urbano: EMI

di riqualificazione dei fronti urbani della via Emilia: art. 1.22 comma 5

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.3

con mantenimento funzioni commerciali e/o direzionali al PT (art. 1.22)

(per definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi:

- Di qualificazione: art. 1.11 interventi QE.1 – INTERVENTO DIRETTO

QE.2 – QE.3 con VT max = 30% – PdC CONVENZIONATO per EMI

- Di addensamento: art. 1.12 interventi DN.1 – DN.2 – (DN.3 Non ammesso in R.2)

Per PdC Convenzionato – **Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT**

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot. attrezz, altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Esempio 3 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Porzione urbana:

R.2 Porzioni residenziali e miste localizzate nel Capoluogo caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovracomunale

Settore urbano: CONV

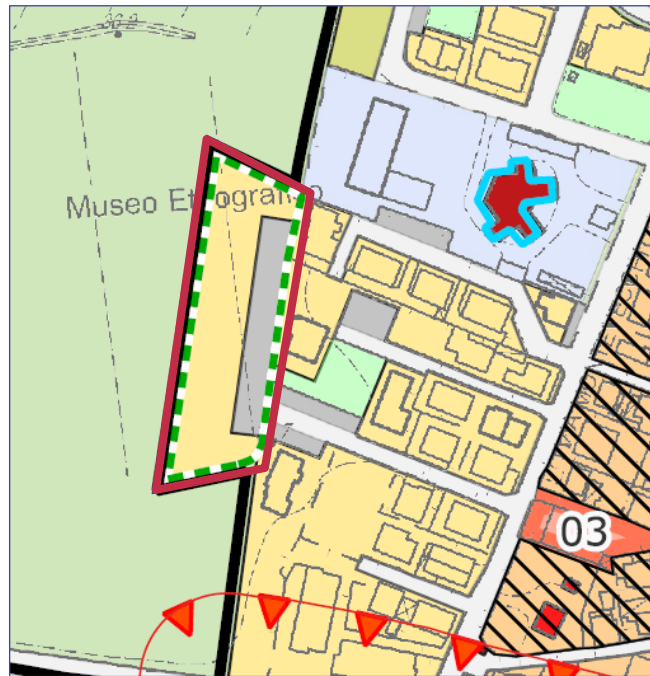
Settori attuati sulla base di convenzioni vigenti: art. 1.22 comma 8:

**Fino alla scadenza della convenzione,
sono ammissibili esclusivamente gli interventi ivi previsti**

Destinazioni d'uso: condizionamenti di cui all'art. 1.6:

Fino alla scadenza della convenzione sono ammessi esclusivamente gli usi previsti dalla Convenzione.

Dopo la scadenza della Convenzione si fa riferimento agli usi relativi alla porzione R.2



Esempio 4 : DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

R.3 – Porzioni residenziali e miste localizzate nelle frazioni
e nelle frange non caratterizzate da un buon livello di accesso
al sistema delle dotazioni di rango sovracomunale

Nessun Settore – nessuna limitazione di cui all'art. 1.22

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.3 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

LOTTO LIBERO



Interventi di completamento di lotti preesistenti: art. 1.9 – INTERVENTO DIRETTO

Non sono richiesti requisiti prestazionali aggiuntivi rispetto alle discipline di settore

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

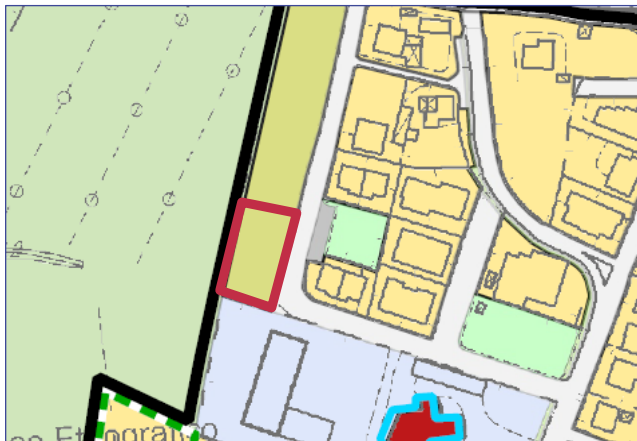
Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Dati stato di fatto:
Lotto libero di completamento
SF: 870 mq
Ipotesi di edificazione



Esempio 4: Applicazione art. 1.9: INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DI LOTTI PREESISTENTI

Nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei vincoli e alla Tavola dei vincoli

PdC – INTERVENTO DIRETTO

Parametri edilizi per Porzione R.3:

SU max: 0,30 mq/mq = 261 mq

+

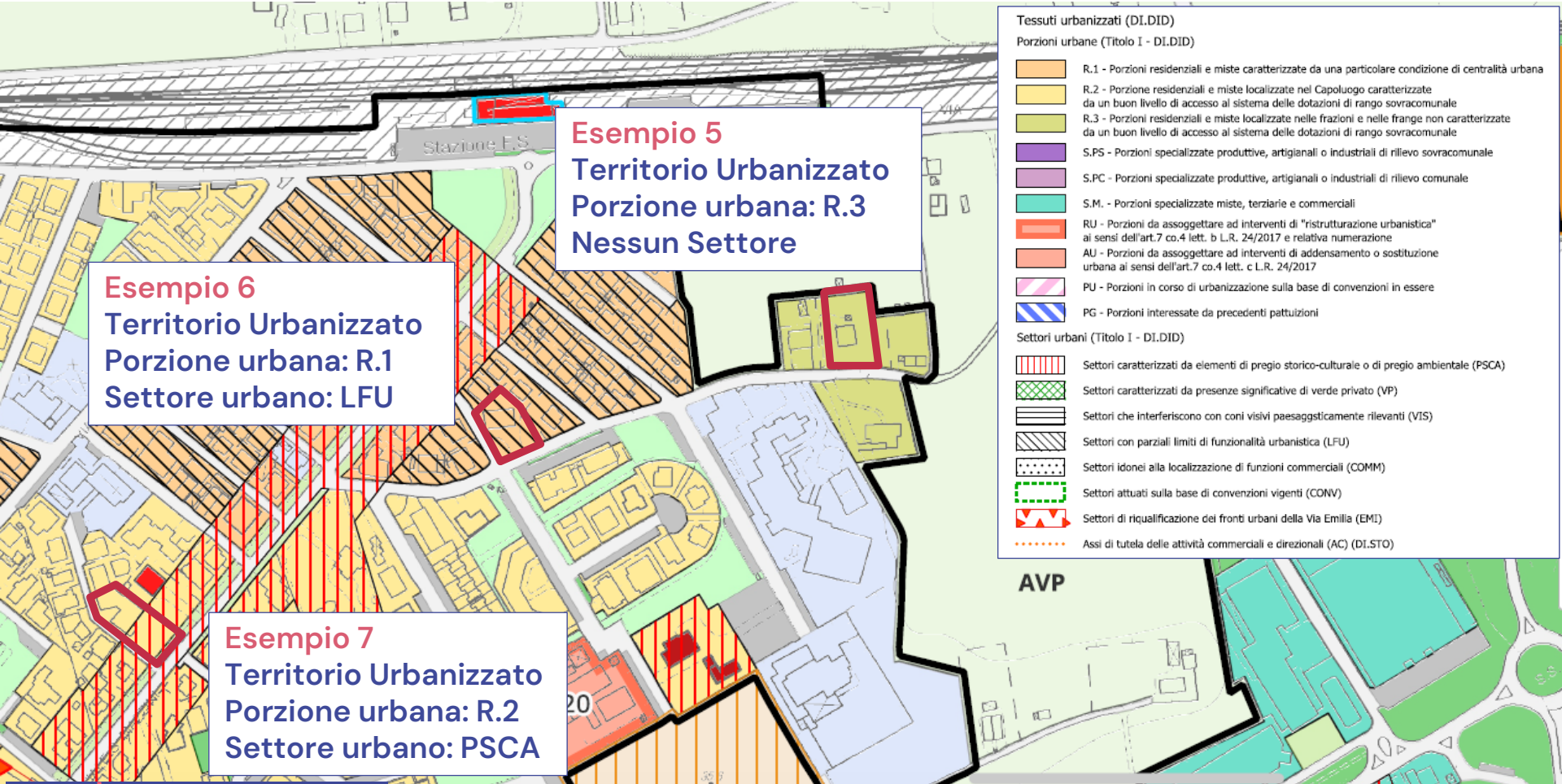
**Ulteriori volumi interrati (sotto sedime)
e piscine (art. 1.7 comma 6)**

Hmax = 7,50 mt

IC max: 35% SF = 304,50 mq Sup. Coperta

IPF min: 40% SF = 348 mq Sup. Permeabile

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie A, B, C, D, ed anche G se coerenti (art. 1.3 DI.DID)



Esempio 5 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

R.3 – Porzioni residenziali e miste localizzate nel Capoluogo caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovracomunale

Nessun Settore – nessuna limitazione di cui all'art. 1.22

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.3 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi:

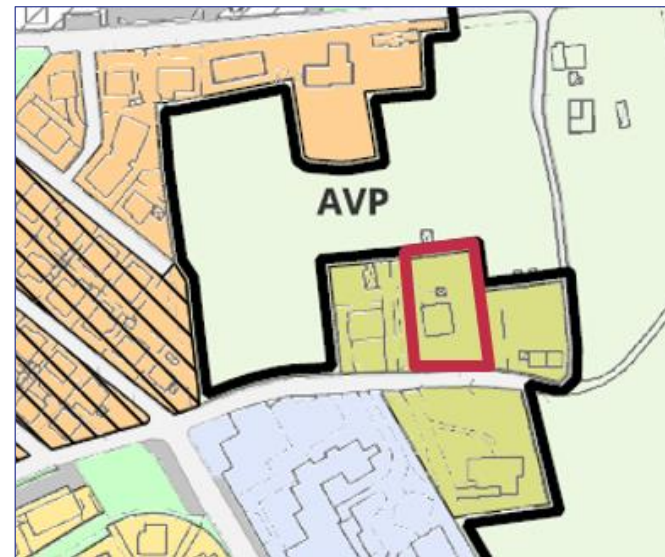
- Di qualificazione: art. 1.11 interventi QE.1 – QE.2 – QE.3 – INTERVENTI DIRETTI
- Di addensamento: art. 1.12 interventi DN.1 – (DN.2 e DN.3 Non ammesso in R.3) – PDC
CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Dati stato di fatto:

SF: 1850 mq con:

SCO esistente: 200 mq – IC esistente = 11%

VT fuori terra: 860 mc

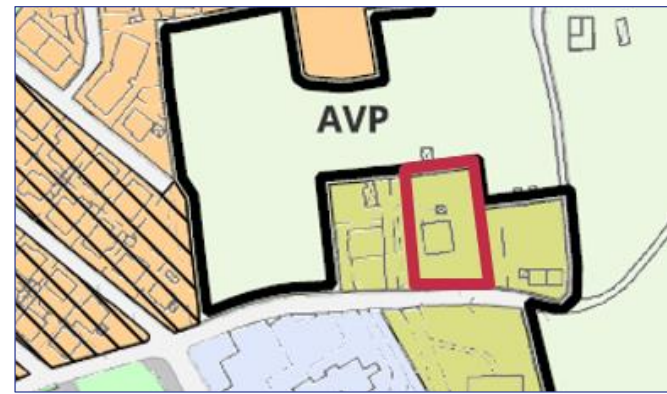
H esistente: 4,80 mt

SU esistente = 210 mq

SP esistente = 1.320 mq – IPF = 70%

Uso: a1 Residenza (art. 1.9 DI.GEN)

Ipotesi: n. 1 lotto 700 mq e n. 2 NUOVI LOTTI 575 mq



Esempio 5: Applicazione art. 1.12: INTERVENTI DI PUNTUALE DENSIFICAZIONE

nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

INTERVENTO DN.1: EDIFICAZIONE SU NUOVI LOTTI LIBERI – PdC CONVENZIONATO

frazionamento ammesso se tutti i lotti da esso derivanti hanno SF > 500 mq ➡ N. 3 LOTTI / N. 2 NUOVI

LOTTO 1 SF = 700 mq (fabbricato esistente) – LOTTO 2 e 3 SF = 575 mq, Parametri per tutti i 3 lotti:

SU max: 0,30 mq/mq = 210 mq + 172,50 mq + 172,50 mq

Hmax = 7,50 mt

IC max: 35% SF (verifica: lotto 1: 28% < 35% – lotti 2 e 3: SCO = 201 mq)

IPF min: 40% SF (**da raggiungere con interventi di desigillazione/materiale drenante**)

+ ulteriori volumi interrati (sotto sedime)
e Piscine (art. 1.7 comma 6)

Requisiti prestazionali: Concorso degli interventi alla qualificazione città pubblica (art. 4.1, 4.2 DI.DOT)

Esempio 6 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:
R.1

Settore urbano: LFU

Settori con parziali limiti di funzionalità urbanistica: art. 1.22 comma 4

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.3 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi:

- Di qualificazione: art. 1.11 interventi QE.1 – QE.2 – QE.3 – INTERVENTI DIRETTI

Non sono ammessi interventi di addensamento: art. 1.12 – DN.1 – DN.2 e DN.3 non ammessi per LFU



Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde p., attrezz. collettive, altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4

Esempio 7 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

R.2

Settore urbano: PSCA

Settori caratterizzati da elementi di pregio storico-culturale
o di pregio ambientale: art. 1.22 comma 1

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.3 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

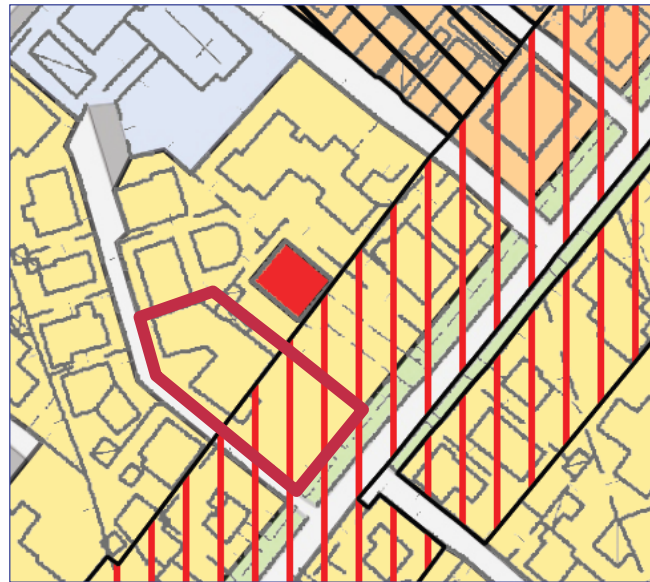
Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi:

- Di qualificazione: art. 1.11 interventi QE.1 INTERVENTO DIRETTO
(QE.2 e QE.3 non sono ammessi per PSCA)

- Non sono ammessi interventi di addensamento: art. 1.12 – DN.1 – DN.2 e DN.3 non ammessi per PSCA

Ulteriori prescrizioni particolari per PSCA: Conservazione alberature, dimostrazione di non compromissione del verde esistente



Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde p., attrezz. collettive, altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4

Esempio 8
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: S.M
Nessun Settore

Esempio 10
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: S.P
Nessun Settore

Esempio 9
Territorio Urbanizzato
Porzione urbana: S.M.
Settore urbano: VIS

Tessuti urbanizzati (Dl.DID)

Porzioni urbane (Titolo I - Dl.DID)

-  R.1 - Porzioni residenziali e miste caratterizzate da una particolare condizione di centralità urbana
-  R.2 - Porzione residenziali e miste localizzate nel Capoluogo caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovramunicipale
-  R.3 - Porzioni residenziali e miste localizzate nelle frazioni e nelle frange non caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango sovramunicipale
-  S.P.S - Porzioni specializzate produttive, artigianali o industriali di rilievo sovramunicipale
-  S.P.C - Porzioni specializzate produttive, artigianali o industriali di rilievo comunale
-  S.M. - Porzioni specializzate miste, terziarie e commerciali
-  RU - Porzioni da assoggettare ad interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art.7 co.4 lett. b L.R. 24/2017 e relativa numerazione
-  AU - Porzioni da assoggettare ad interventi di adattamento o sostituzione urbana ai sensi dell'art.7 co.4 lett. c L.R. 24/2017
-  PU - Porzioni in corso di urbanizzazione sulla base di convenzioni in essere
-  PG - Porzioni interessate da precedenti pattuizioni

Settori urbani (Titolo I - Dl.DID)

-  Settori caratterizzati da elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (PSCA)
-  Settori caratterizzati da presenze significative di verde privato (VP)
-  Settori che interferiscono con con visivi paesaggisticamente rilevanti (VIS)
-  Settori con parziali limiti di funzionalità urbanistica (LFU)
-  Settori idonei alla localizzazione di funzioni commerciali (COMM)
-  Settori attuati sulla base di convenzioni vigenti (CONV)
-  Settori di riqualificazione dei fronti urbani della Via Emilia (EMI)
-  Assi di tutela delle attività commerciali e direzionali (AC) (DI.STO)

Esempio 8 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

S.M. – Porzioni specializzate miste, terziarie e commerciali

Nessun Settore – nessuna limitazione di cui all'art. 1.22 \

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.4 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi: art. 1.13

- Di densificazione per edificazione nuovo lotto: interventi SP.1 – PDC CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT
- Di modesto ampliamento di edifici esistenti: interventi SP.2 – INTERVENTO DIRETTO
- Di ampliamento di edifici esistenti: interventi SP.3 – PDC CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT

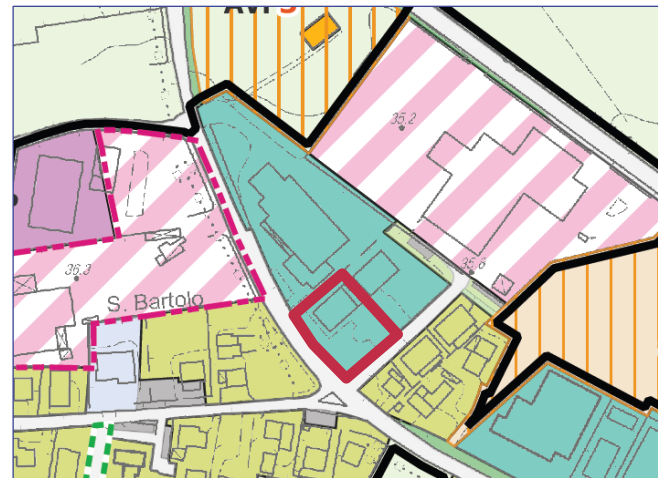
Ulteriori prescrizioni di mitigazione e compensazione: art. 1.14

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot. attrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Dati stato di fatto:

SF: 2140 mq con:

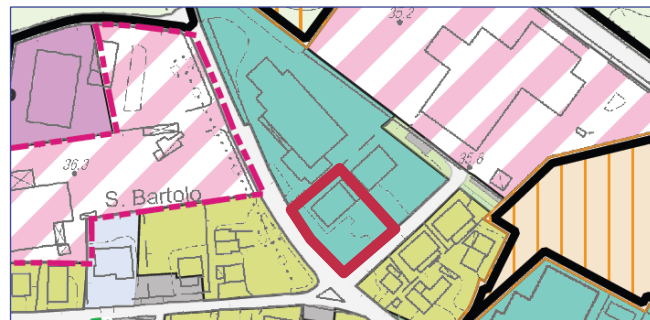
SCO esistente: 450 mq – IC esistente = 20%

H esistente: 6,00 mt

SP esistente = 640 mq – IPF = 30%

Uso: c1, att. manifatturiera (art. 1.9 DI.GEN)

Ipotesi: frazionamento in n. 2 lotti



Esempio 8: Applicazione art. 1.13: PORZIONI SPECIALIZZATE ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI
nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

INTERVENTO SP.1: EDIFICAZIONE SU NUOVI LOTTI LIBERI SPECIALIZZATI

frazionamento ammesso se tutti i lotti da esso derivanti hanno SF > 1.000 mq ➡ CON N. 1 NUOVO LOTTO

Verifica lotti: LOTTO 1 con fabbricato esistente: SF = 1.040 mq ; LOTTO 2: SF > 1.000 mq

Nel rispetto dei seguenti parametri:

– Hmax = 8,00 mt

– IC max: 50% SF

Verifica IC: LOTTO 1: IC = $450/1000 = 45\% < 50\%$ – LOTTO 2: SF 1.100 mq con ICmax = 50% la SCOmax = 550 mq

– IPF min: 35% SF > IPF esistente (da raggiungere con interventi di desigillazione/materiali permeabili)

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie C, gli usi d3, d4, d5, e1, e5, e6, e7, e9, nonché G (art. 1.4)

Modalità di attuazione: PdC CONVENZIONATO

Requisiti prestazionali: **Concorso degli interventi alla qualificazione città pubblica (art. 4.1 DI.DOT)**

Esempio 9 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

S.M. – Porzioni specializzate miste, terziarie e commerciali

Settore urbano:

VIS – Settori che interferiscono con coni visivi
paesaggisticamente rilevanti: art. 1.22 comma 3

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.4 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi: art. 1.13

- Di densificazione per edificazione nuovo lotto: interventi SP.1 – PDC CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.2 DI.DOT
- Di modesto ampliamento di edifici esistenti: interventi SP.2 – INTERVENTO DIRETTO
- Di ampliamento di edifici esistenti: interventi SP.3 – PDC CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT

Ulteriori prescrizioni di mitigazione e compensazione: art. 1.14 + analisi di inserimento paesaggistico per VIS

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Esempio 10 – DI.DID. TAV.2 – disciplina per le trasformazioni

Territorio Urbanizzato

Porzione urbana:

S.PC – Porzioni specializzate produttive, artigianali o industriali
di rilievo comunale

Nessun Settore – nessuna limitazione di cui all'art. 1.22

Disciplina di riferimento DI.DID:

Destinazioni d'uso ammesse: art. 1.4 (definizioni usi art. 1.9 DI.GEN)

Interventi edilizi (disposizioni generali): art. 1.7

Interventi edilizi di conservazione e qualificazione: art. 1.8

Ulteriori interventi ammessi: art. 1.13

- Di densificazione per edificazione nuovo lotto: interventi SP.1 – PDC CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.1, 4.2 DI.DOT
- Di modesto ampliamento di edifici esistenti: interventi SP.2 – INTERVENTO DIRETTO
- Di ampliamento di edifici esistenti: interventi SP.3 – PDC CONVENZIONATO – Concorso alla qualificazione città pubblica art. 4.2, 4.2 DI.DOT

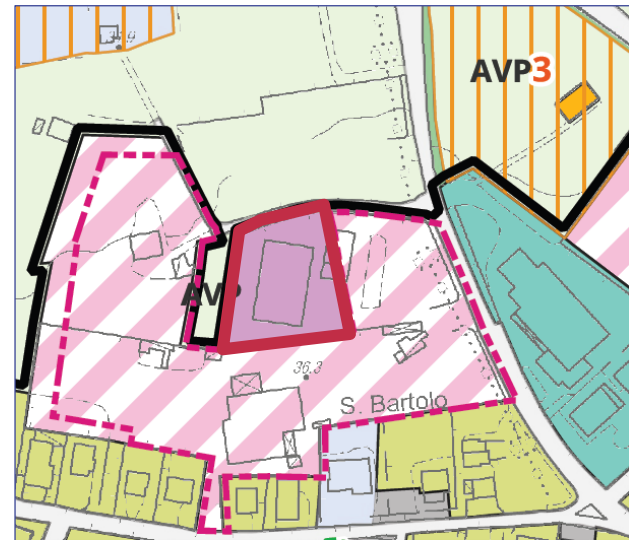
Ulteriori prescrizioni di mitigazione e compensazione: art. 1.14

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot. attrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Dati stato di fatto:

SF: 4020 mq

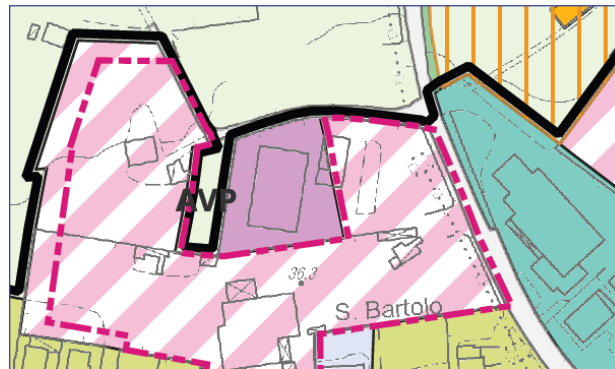
SCO = 1.100 mq – IC esistente = 27%

H esistente: 6,00 mt

SP esistente = 600 mq – IPF = 15%

Uso: c1, att. manifatturiera (art. 1.9 DI.GEN)

Ipotesi: ampliamento e sopraelevazione



Esempio 10: Applicazione art. 1.13: PORZIONI SPECIALIZZATE ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI
nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

INTERVENTO SP.3 : INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

ampl. > 15% SU esistente di cui all'intervento SP.2 + volumi interrati sotto sedime (art.1.7 c. 6)

Parametri:

- Hmax = 13,00 mt > 6,00 mt esistente
- IC max: 65% SF o IC preesistente se superiore > 27% esistente – SCO max = 2.613 mq > SCO esistente
- IPF min: 30% SF < IPF esistente (da raggiungere con interventi di desigillazione/materiali permeabili)

Usi ammessi: gli usi delle macrocategorie C, gli usi d3, d4, d5, e1, e5, e6, e7, e9, nonché G (art. 1.4)

Modalità di attuazione: PdC CONVENZIONATO

Requisiti prestazionali: Concorso degli interventi alla qualificazione città pubblica (art. 4.1 DI.DOT)

Esempi 13 - 12
Edificato sparso e
discontinuo
prevalentemente
residenziale

Esempio 14
Edificato sparso e
discontinuo
prevalentemente
produttivo/artigianale

Esempio 11
Territorio rurale
Ambito AVP

Territorio rurale (Titolo II - DI.DID)

-  AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
-  APC - Ambiti paesaggistici della collina
-  AVN - Aree di valore naturale e ambientale
-  API - Aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate non dotate di urbanizzazione
-  Principali insediamenti produttivi in territorio rurale dotati di adeguata accessibilità (art.2.9 DI.DID)
-  Ambiti rurali di riqualificazione ambientale (art.2.11 DI.DID)
-  Edifici incongrui (art.36 co.5 lett.e L.R. 24/2017) (art.2.3 DI.DID)
-  Edificato sparso o discontinuo (art.32 co.3 lett.b L.R. 24/2017) (art.2.10 DI.DID)
-  Edificato di tipo prevalentemente residenziale
-  Edificato di tipo prevalentemente produttivo/artigianale
-  Edificato da riqualificare

Esempio 11 – DI.DID. TAV. – LOTTO EDIFICATO – disciplina per le trasformazioni

Territorio rurale – Ambito AVP

Disciplina di riferimento DI.DID: art. 2.2

Interventi ammessi per edifici NON soggetti a tutela:

- di qualificazione edilizia: art. 2.4,
- Cambio d'uso ammessi: tabella art. 2.5

Interventi ammessi per edifici soggetti a tutela

- di qualificazione edilizia e cambio d'uso: art. 2.6

Modalità di attuazione: INTERVENTO DIRETTO

Ulteriori interventi ammessi:

- recupero e cambio d'uso da assoggettare a verifica: art. 2.7

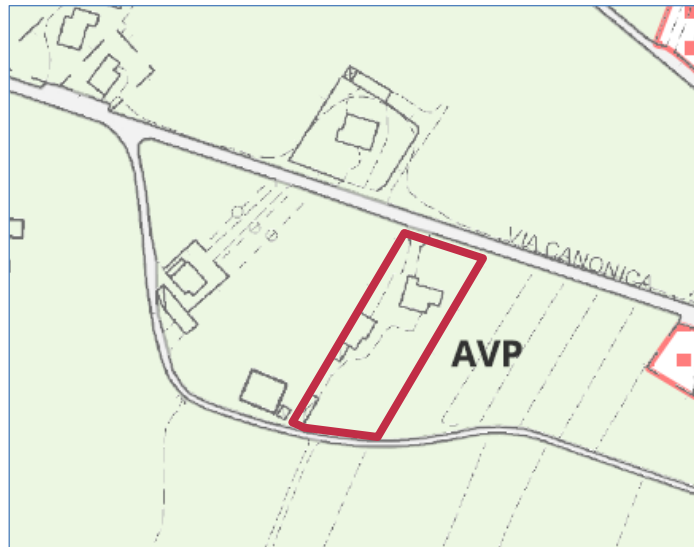
Modalità di attuazione: PdC CONVENZIONATO – **Concorso degli interventi alla qualificazione città pubblica (art. 4.1, 4.2 DI.DOT)**

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot. attrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



Applicazione art. 2.4: INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA EDIFICI NON SOGGETTI A TUTELA
nel rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla scheda dei Vincoli e alla Tavola dei vincoli

Categorie ammesse: MO, MS, D, RE (anche RICOSTRUTTIVA) – INTERVENTO DIRETTO

Parametri edilizi:

- VT fuori terra max = VT fuori terra esistente
- SCO $\leq$ SCO esistente +10%
- SP $\geq$ SP esistente
- H max = 7,00 m fuori terra (o H preesistente se superiore)

Ulteriori interventi ammessi per gli edifici a tipologia tradizionale:

- VT del portico $<$ 20% VT esistente;
- ST del portico $<$ 40% ST Piano terra.

Nota: Sono ammessi volumi aggiuntivi interrati sotto il sedime del fabbricato. I volumi aggiuntivi non potranno mai essere trasformati per altri usi con interventi successivi.

Ulteriori interventi per edifici costituiti da un'unica unità immobiliare (senza aumento di u.i.):

- VT fuori terra max = VT fuori terra esistente elevabile al 20%
- H max = 7,00 m fuori terra (o H preesistente se superiore)

RE ricostruttiva con: (anche con più U.I. con richiesta di requisiti prestazionali energetici)

- VT fuori terra max = VT fuori terra +10%, elevabile al 20% per livelli di qualità della Nuova Costruzione previsti dal Regolamento edilizio.

Nota: Per l'uso abitativo: N. max U.I.: 3 alloggi per edificio con SU media $\geq$ 75 mq (art. 2.5 comma 1 lett. a)

Esempio 11: Edifici esistenti NON soggetti a tutela:

Fabbricato principale:

SCO = 170 mq – ST piano terra: 150 mq

H esistente: 7,00 mt

VT esistente fuori terra = 1.050 mc

Uso: a1 Residenza (art. 1.9 DI.GEN)

Fabbricato secondario:

SCO = 90 mq

H esistente: 5,80 mt

VT esistente: 650 mc

Uso: f1, deposito agricolo



Applicazione art. 2.4: INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA EDIFICI NON SOGGETTI A TUTELA

Fabbricato principale, uso residenziale con n. 1 u.i., promiscuo con stalla al PT:

Parametri edilizi:

- VT fuori terra max = VT fuori terra esistente elevabile al 20% (art. 2.4 comma 4) = $1.150 + 230 = 1350$ mc
- SCO $\leq$ SCO esistente +10% = $170 + 17 = 187$ mq
- SP $\geq$ SP esistente
- H max = 7,00 m fuori terra (o H preesistente se superiore)

+ ulteriori volumi interrati sotto il sedime (art. 2.4 comma 2) + piscine/attr.sportive (art. 2.12 comma 1)

+ VT portico $< 20\%$ VT esistente (art. 2,4 comma 3) = 230 mc (con Hmed = 2,40 ➡ circa 95 mq)

Usi ammessi: a1, a2, f5, f7 – ammessi con PdC Convenzionato: b1, b2, b3, d1, d3, d4 (solo funz sanitarie), d5, e1, e5

Per il fabbricato secondario, ad uso deposito agricolo, non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 residenza

Esempio 12 – DI.DID. TAV. – disciplina per le trasformazioni

Edificato sparso e discontinuo

Di tipo prevalentemente residenziale con LOTTO GIA' EDIFICATO

Disciplina di riferimento DI.DID: art. 2.10

Interventi ammessi per edifici NON soggetti a tutela:

- di qualificazione edilizia: art. 2,4, 2.5
- ulteriori interventi di qualificazione edilizia: QE.1, QE.2, QE.3 con incentivo fino al 50%: art. 1.11

Interventi ammessi per edifici soggetti a tutela

- di qualificazione edilizia e cambio d'uso: art. 2.6

Modalità di attuazione: INTERVENTO DIRETTO

Usi ammessi: art. 2.10 comma 1 prima alinea

a1, a2, b1, b3, b4, d1, d3, d4 limitatamente alle funzioni sanitarie, socio-sanitarie e culturali, d5, e1, e5, f1, f3, f4, f5, f6, f7, g1, g2, g3, g4, g5 limitatamente alle isole ecologiche.

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

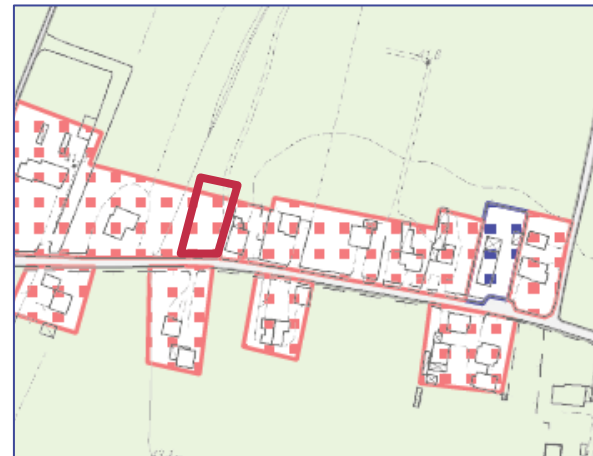
Casi di monetizzazione: art. 3.4



**Esempio 13 – DI.DID. TAV. – disciplina per le trasformazioni
Edificato sparso e discontinuo
Di tipo prevalentemente residenziale con LOTTO NON EDIFICATO**

Disciplina di riferimento DI.DID: art. 2.10

Non è ammesso l'intervento di Completamento di lotti preesistenti



Esempio 14 – DI.DID. TAV. – disciplina per le trasformazioni

Edificato sparso e discontinuo

Di tipo prevalentemente **produttivo** con LOTTO GIA' EDIFICATO

Disciplina di riferimento DI.DID: art. 2.10

Interventi ammessi per edifici NON soggetti a tutela:

- di qualificazione edilizia: art. 2.4, 2.5

Interventi ammessi per edifici soggetti a tutela

- di qualificazione edilizia e cambio d'uso: art. 2.6

Modalità di attuazione: intervento diretto

Usi ammessi: art. 2.10 comma 1 seconda alinea

b1, c1, c3, c4, d1, d3, d5, d6, e1, e5, e6, f1, f3, f4, f6, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g8 e g9

Ulteriori interventi ammessi per edifici NON soggetti a tutela:

- di consolidamento ed eventuale sviluppo attività insediate: art. 2.9 – PdC CONVENZIONATO – **Concorso degli interventi alla qualificazione della città pubblica (art. 4.1 DI.DOT)**

Concorso delle trasformazioni all'incremento delle dotazioni territoriali: DI.DOT

Dot. minime di PP (p.privati): art. 3.1

Dot. minime di P1 (p.pubblici urb primaria) e aree U (verde, dot sttrezz., altro): art. 3.2

Casi di monetizzazione: art. 3.4



La Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela

Davide Eusebi

Ufficio di Piano

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO TESTIMONIALE

con la collaborazione dell'Arch. Nicolò Maltoni e dell'Arch. Agnese Lombardini

sono stati censiti n. 302 fabbricati

dei quali sono stati sottoposti a tutela n. 247 fabbricati con relativa classe di intervento

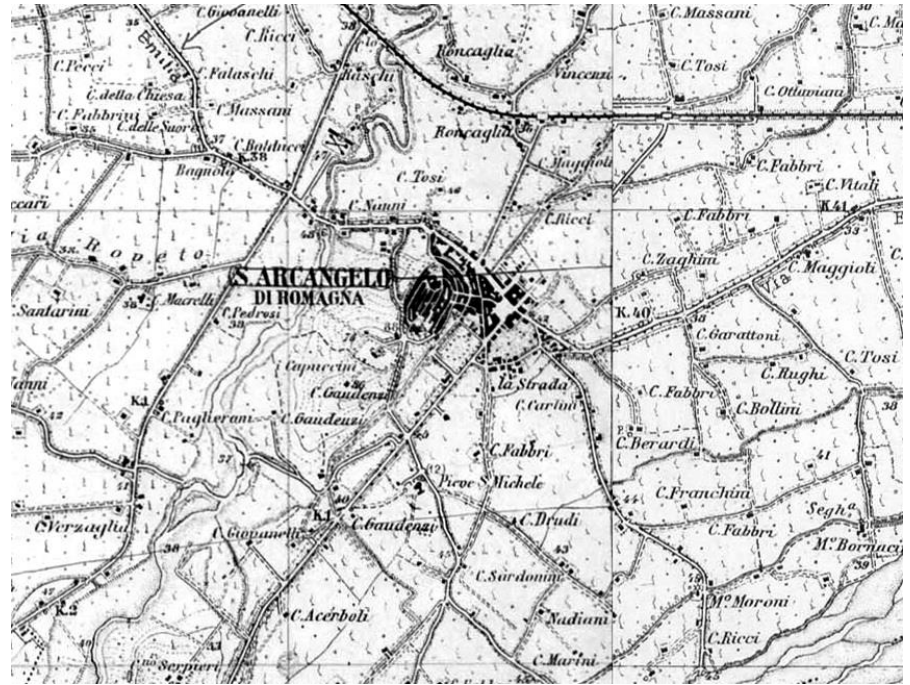
METODOLOGIA DELL'INDAGINE E PROCESSI DI ANALISI:

- Analisi Cartografica storica IGM (Istituto Geografico Militare) effettuate negli anni 1894-1911-1929-1948-1995;
- Rilevamento diretto in loco anche con l'utilizzo di droni per gli immobili più complessi o non accessibili;
- Consultazione di archivi e dei precedenti edilizi per la valutazione delle trasformazioni effettuate sugli immobili censiti;
- Analisi e confronto con la strumentazione Urbanistica Comunale e sovracomunale vigente e previgente:
 - PRG – Piano Regolatore Generale
 - Quadro Conoscitivo PSC–Piano Strutturale Comunale;
 - RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio;
 - PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Rimini);

CARTOGRAFIE DELL'ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE – IGM

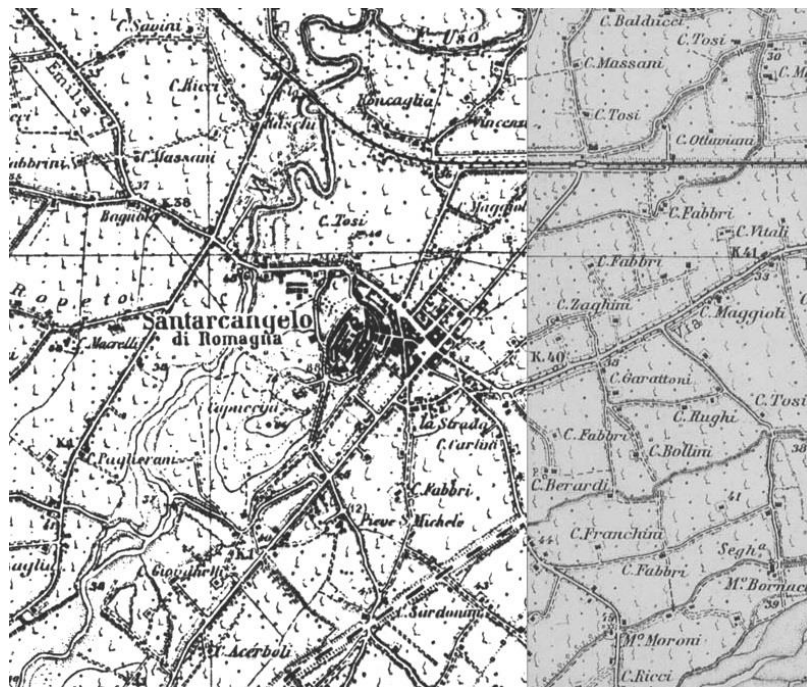


Cartografia IGM 1894

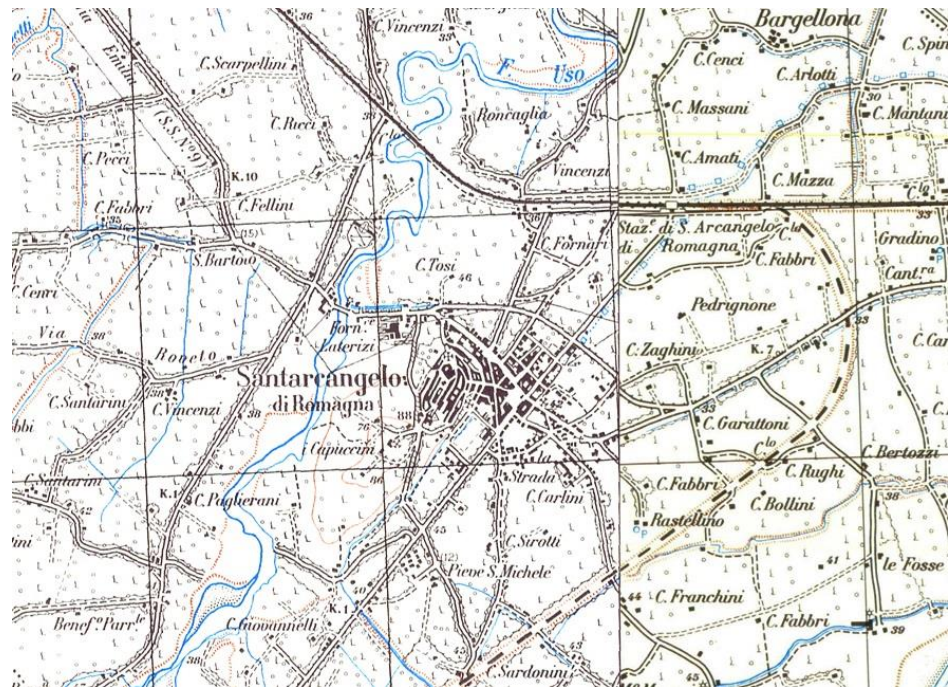


Cartografia IGM 1911

CARTOGRAFIE DELL'ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE - IGM

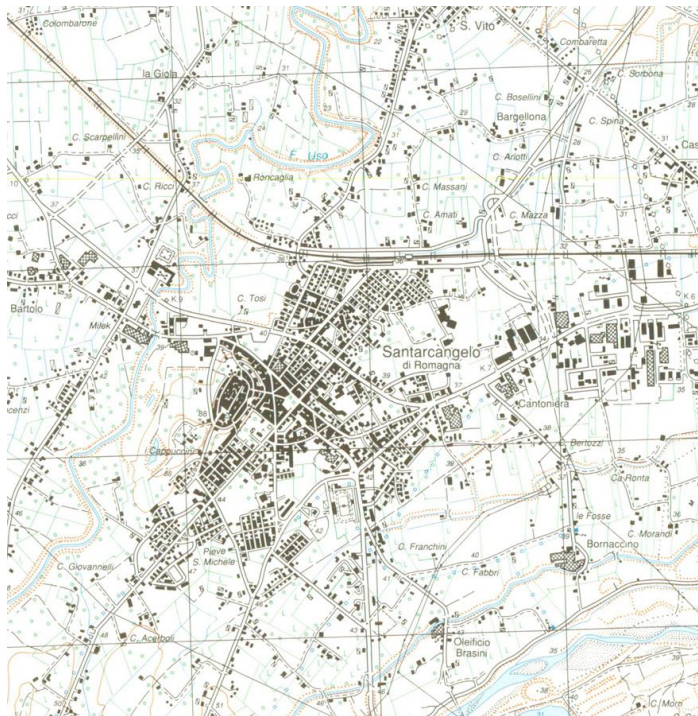


Cartografia IGM 1929



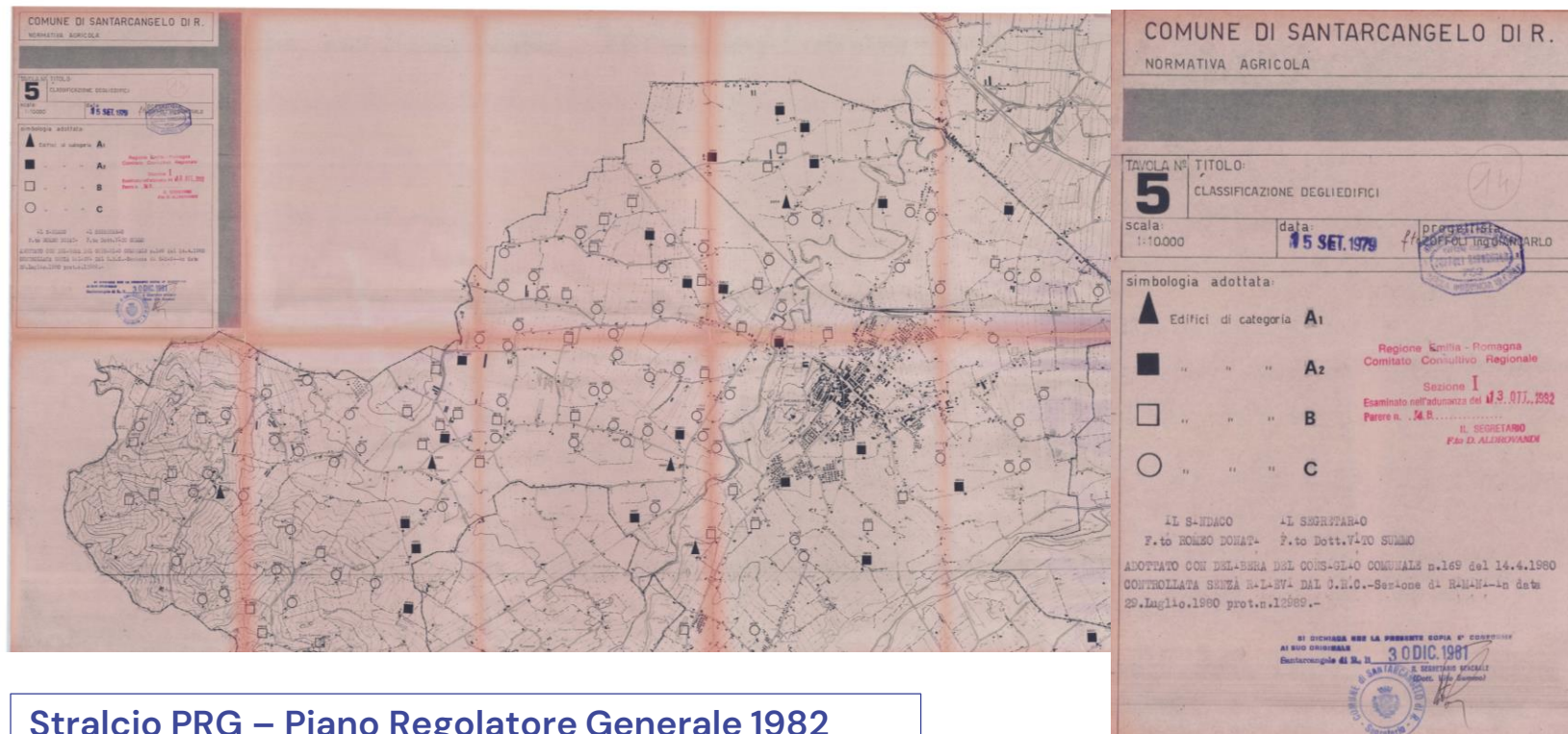
Cartografia IGM 1948

CARTOGRAFIE DELL'ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE – IGM



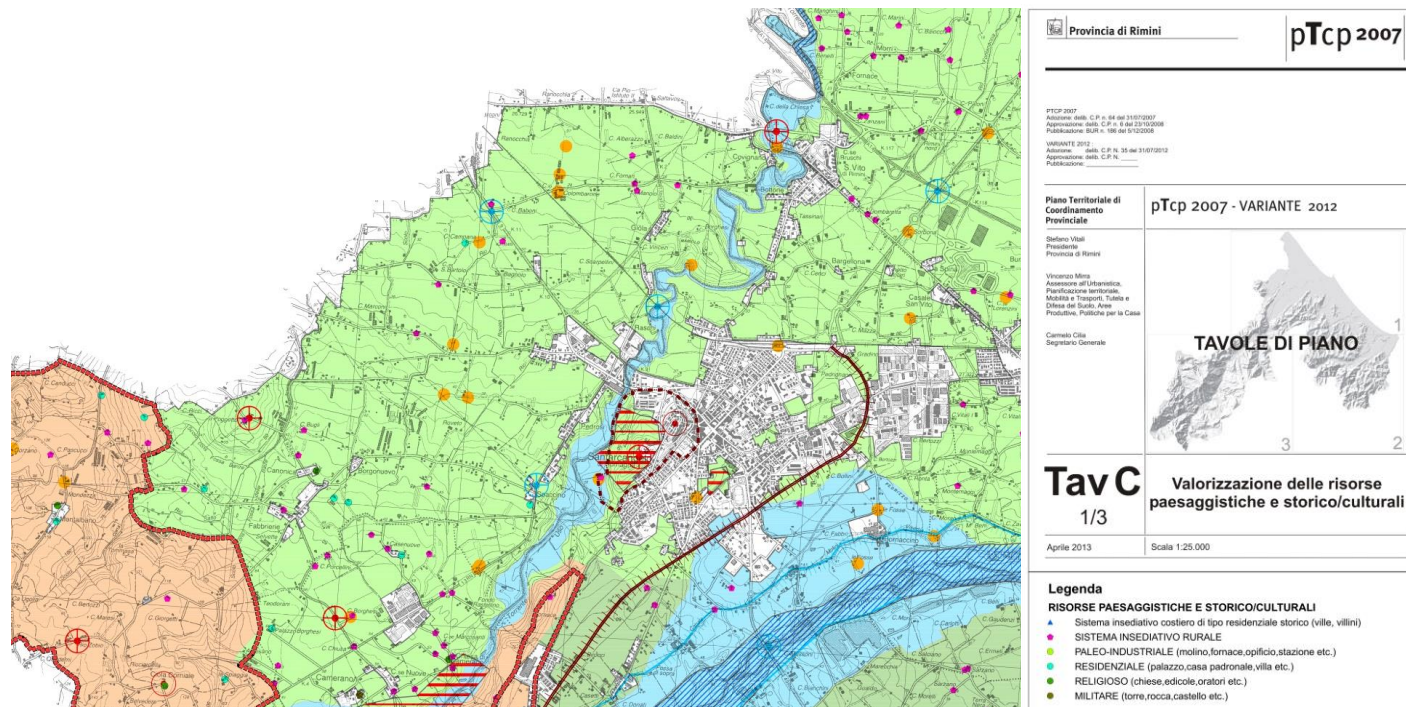
Cartografia IGM 1995

ANALISI STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E PREVIGENTE



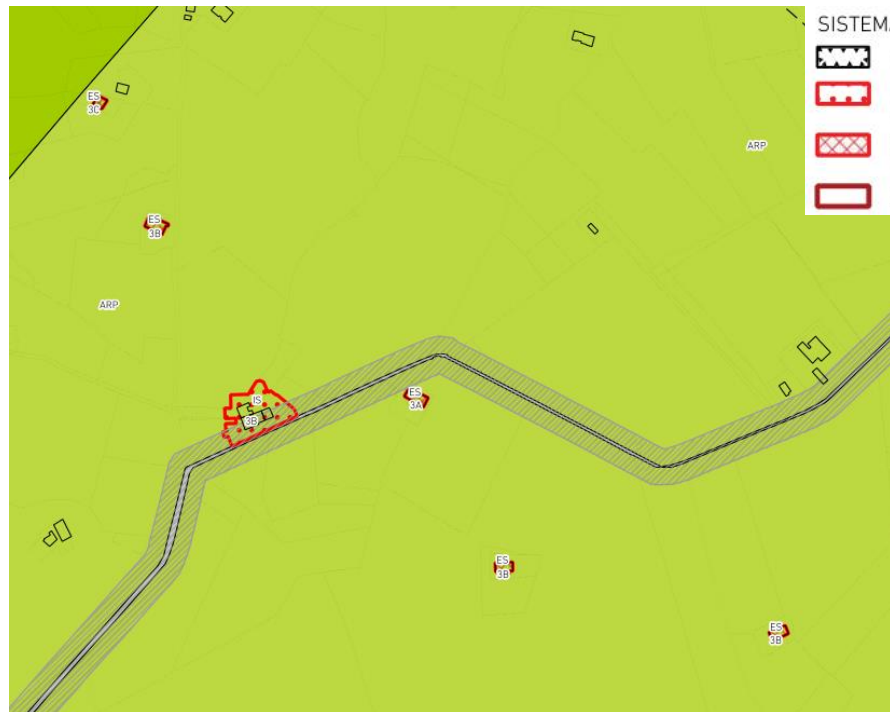
Stralcio PRG – Piano Regolatore Generale 1982

ANALISI STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E PREVIGENTE



PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavola C1

ANALISI STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E PREVIGENTE



SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (artt. 10-15 del RUE)

-  AS – Centri storici (L.R. 20/2000 art. A-7)
-  IS – Insedimenti storici del territorio (L.R. 20 art. A-8)
(1, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C: classificazione degli edifici art. 11 del RUE)
-  ES – Edifici e complessi di valore storico architettonico, culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9)
(1, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C: classificazione degli edifici art. 11 del RUE)
-  Edifici di particolare interesse storico-architettonico (L.R. 20/2000 art. A-9) (D.Lgs 42/2004 artt.10,11,13)

Analisi dei **precedenti edilizi** degli edifici
oggetto di trasformazione sulla base delle
categorie di tutela assegnate dal RUE
vigente.

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

ELABORATO QC – STUDI SPECIALISTICI

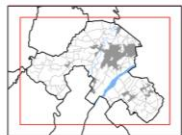
Localizzazione Censimento nel territorio comunale – SCH.TAV



Studi specialistici

Schedatura del patrimonio edilizio esterno al Centro Storico

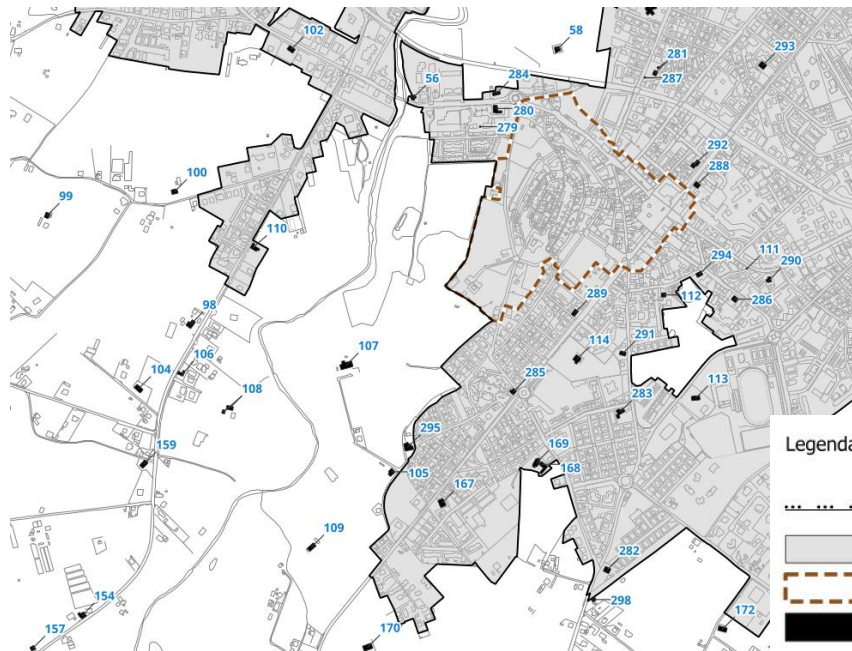
SCH.TAV – Localizzazione censimento nel territorio comunale



elaborato
scala
1:10.000



Filippo Sacchetti, sindaco
Angela Garattini, assessora alla Pianificazione urbanistica
Maria Lamar, segretario generale
arch. Silvia Battistini, dirigente Settore Territorio, Responsabile Ufficio di Piano
geom. Luca Montanari, Garante della Partecipazione
arch. Carlo Santacrosea, progettista
arch. Chiara Biagi, Valstat
arch. Elena Farnè, percorso di partecipazione del PUG
Documento assunto con delibera G.C. n.000 del 00/00/0000
Adozione delibera G.C. n.000 del 00/00/0000
Approvazione delibera G.C. n.000 del 00/00/0000



Legenda



Confine comunale



Territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 24/2017



Perimetro del centro storico



Patrimonio edilizio testimoniale e relativo numero identificativo del censimento

Localizzazione degli edifici censiti nel territorio Comunale

ELABORATO QC – STUDI SPECIALISTICI

Censimento sul patrimonio edilizio testimoniale – SCH.ALL



futuro presente
Piano Urbanistico Generale
Comune di Santarcangelo di Romagna

Quadro Conoscitivo
Schedatura del patrimonio edilizio esterno al Centro Storico
SCH.ALL - Censimento sul patrimonio edilizio testimoniale

Filippo Sacchetti, sindaco
Angela Garattini, assessora alla Pianificazione urbanistica
Maria Lamari, segretario generale
arch. Silvia Battistini, dirigente Settore Territorio, Responsabile Ufficio di Piano
geom. Luca Montanari, Garante della Partecipazione
arch. Carlo Santacroce, progettista
arch. Chiara Biagi, Valsat
arch. Elena Farné, percorso di partecipazione del PUG



Documento assunto con delibera G.C. n.000 del 09/09/0000
Adozione: delibera G.C. n.000 del 09/09/0000
Approvazione: delibera G.C. n.000 del 09/09/0000



Censimento del patrimonio architettonico storico-testimoniale in territorio extraurbano
Comune di Santarcangelo di Romagna

11







Foglio 5

Particelle 38

Indirizzo
VIA EMILIA 4329

Tipologia **Impianto**
Casa colonica Edificio isolato

Epoca di attestazione **Tutela Dlgs 42/2004**
ante 1894

Stato di conservazione
Buono

Stato di alterazione
Ristrutturazione

Elementi di pregio

Descrizione
L'abitazione è stata oggetto di ristrutturazione nel 2006, mantenendo l'impianto e la sagoma del fabbricato preesistente. L'intervento ha comportato la modifica di alcune bucaure e la sostituzione degli infissi (Pratica di riferimento: 2006_pc.027).



Censimento del patrimonio architettonico storico-testimoniale in territorio extraurbano
Comune di Santarcangelo di Romagna

30







Foglio 5

Particelle 38

Indirizzo
VIA SANTARCANGELO BELLARIA 1360

Tipologia **Impianto**
Chiesa Edificio isolato

Epoca di attestazione **Tutela Dlgs. 42/2004**
1894-1911 Artt. 10-13

Stato di conservazione
Buono

Stato di alterazione
Poco alterato (manutenzione straordinaria)

Elementi di pregio

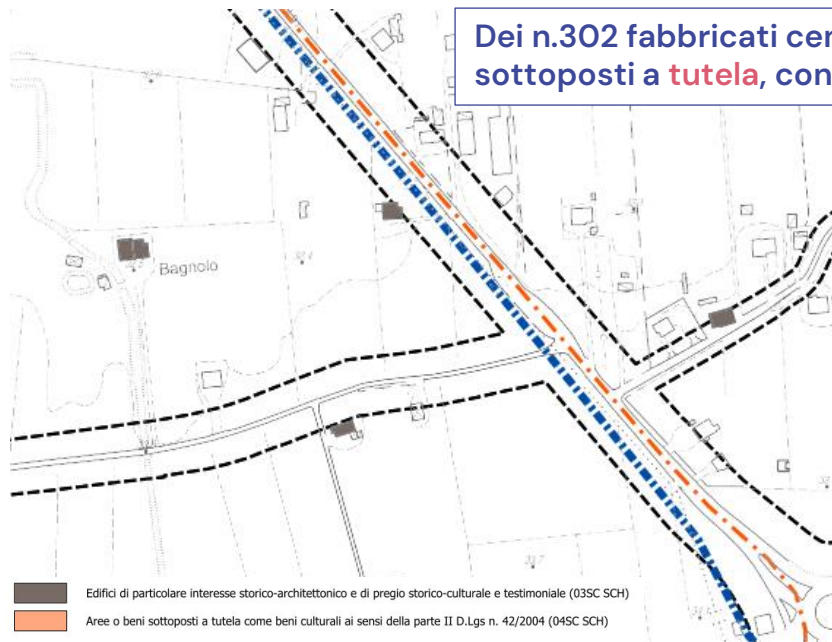
Descrizione
Oratorio di San Giacomo, secolo XVII, proprietà dell'antica famiglia Melchioni.

Esempio di schede del censimento del patrimonio edilizio storico testimoniale

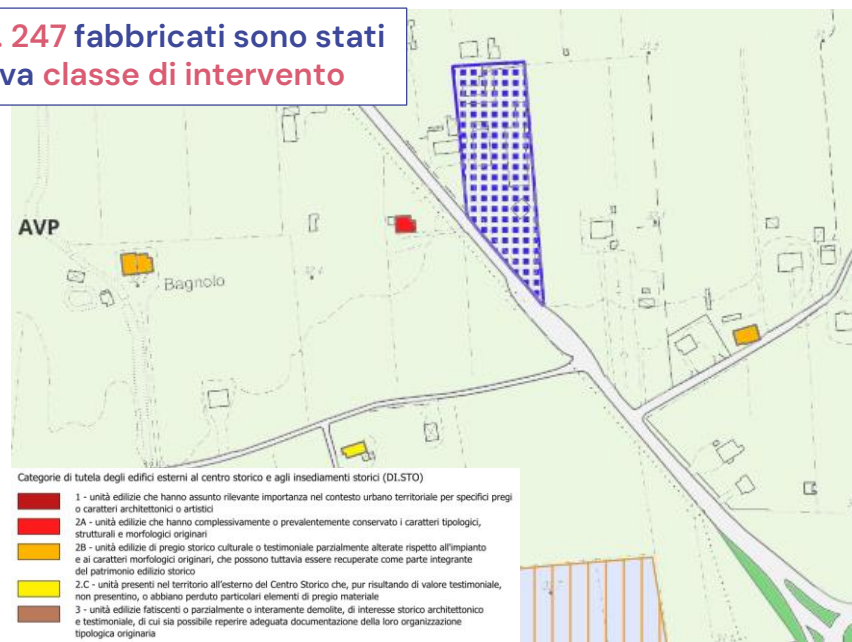
RECEPIMENTO NELLE TAVOLE DEI VINCOLI

Tutele paesaggistico ambientali, tutele storico-culturali e rispetti

Dei n.302 fabbricati censiti n. 247 fabbricati sono stati sottoposti a **tutela**, con relativa **classe di intervento**



Edifici soggetti a tutela recepiti nelle tavole dei vincoli – VIN.TAV.1/2/3/4



Assegnazione della categoria di tutela – DI.STO
TAV.1
DI.DID TAV.1/2/3/4

ELABORATI PROGETTUALI – DI.STO TAV.1

Disciplina particolareggiata del Centro Storico



Elaborati progettuali

Disciplina di conservazione e di rigenerazione del patrimonio edilizio e delle attività esistenti attuabili per intervento diretto

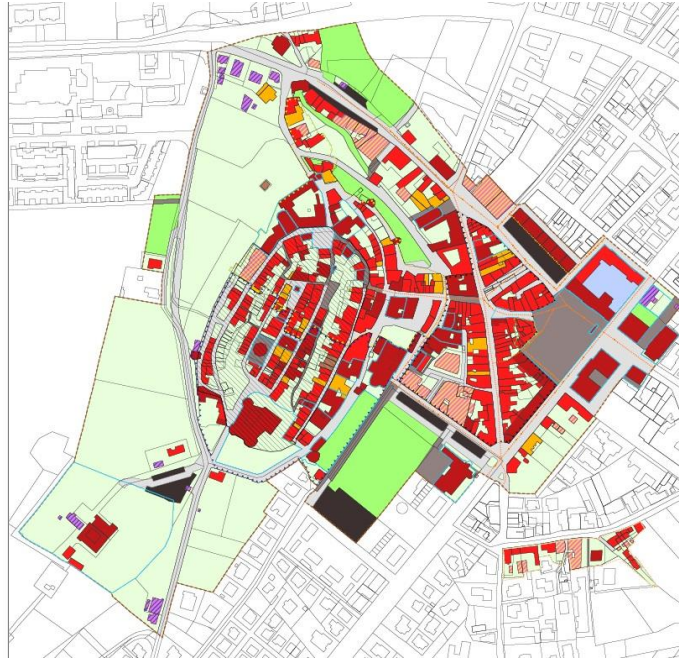
Disciplina particolareggiata del Centro Storico



elaborato
DI.STO.TAV.1
scala
1:10.000



Filippo Sacchetti, sindaco
Angela Garattini, assessora alla Pianificazione urbanistica
Maria Lamari, segretario generale
arch. Silvia Battistini, dirigente Settore Territorio, Responsabile Ufficio di Piano
geom. Luca Montanari, Curatore della Partecipazione
arch. Carlo Santacroce, progettista
arch. Chiara Biagi, Valut
arch. Elena Farni, percorso di partecipazione del PUG
Documento assunto con delibera G.C. n.000 del 00/00/0000
Adozione: delibera C.C. n.000 del 00/00/0000
Approvazione: delibera C.C. n.000 del 00/00/0000



Individuazione Centro Storico e Insediamenti Storici – Art. 1.1 DI.STO

ABITATO DA CONSOLIDARE

Disposizioni normative DI.GEN – Art. 3.10

Il Centro Storico del Capoluogo di Santarcangelo è soggetto alla Legge 09/07/1908 n° 445 come **ABITATO DA CONSOLIDARE**, la cui perimetrazione è definita dalla Delibera di Consiglio Regionale del 8/4/1981 n. 465.

Gli **INTERVENTI AMMISSIBILI** sono articolati in **relazione alla ZONA DI APPARTENENZA:**

Abitato da consolidare



B1 - Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità collocate su più livelli (sch. 6 PTCP VIN.SCH)



B2 - Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali (sch. 7 PTCP VIN.SCH)



B3 - Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità (sch. 8 PTCP VIN.SCH)

ABITATO DA CONSOLIDARE

Disposizioni normative DI.GEN – Art. 3.10



B1 - Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità collocate su più livelli (sch. 6 PTCP VIN.SCH)

Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità collocate su più livelli con diffusi ed estesi dissesti statici.

INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- non sono consentiti gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio.

ABITATO DA CONSOLIDARE

Disposizioni normative DI.GEN – Art. 3.10

In considerazione dell'evoluzione della disciplina statale e regionale in materia di definizione degli interventi edilizi, nonché delle Definizioni Tecniche Uniformi regionali, sono inoltre ammessi i seguenti interventi (originariamente riconducibili alla categoria del “restauro e risanamento conservativo di tipo B” di cui all’art. 36 della L.R. 47/1978 e oggi riconducibili alla “ristrutturazione edilizia”):

- il ripristino e/o modifica dei fronti interni ed esterni, con parziali **modifiche nelle aperture dei fronti principali**, nel solo caso in cui esse siano finalizzate alla **ricomposizione dell’assetto architettonico** (adeguatamente documentato) precedente ad alterazioni subite;
nuove aperture sui fronti secondari purché non venga alterata **l’unitarietà del prospetto**;
- il **restauro degli ambienti interni**; su questi sono consentiti adeguamenti dell’altezza interna degli ambienti **rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda**;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell’edificio;
- **l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari** essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la **realizzazione di lucernai** nella misura strettamente necessaria per l’illuminamento dei sottotetti e comunque unicamente sulle falde non visibili dalla pubblica via, in **misura non superiore a 1/10 della superficie di copertura**.

ABITATO DA CONSOLIDARE

Disposizioni normative DI.GEN – Art. 3.10



B2 - Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali (sch. 7 PTCP VIN.SCH)

Area urbanizzata e moderata distribuzione di cavità superficiali poste quasi sempre su un solo livello.

INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino tipologico ed edilizio.

ABITATO DA CONSOLIDARE

Disposizioni normative DI.GEN – Art. 3.10



B3 - Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità (sch. 8 PTCP VIN.SCH)

Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità prevalentemente cantine poste al disotto del sedime dei fabbricati, e grotte molto superficiali scavate entro i depositi alluvionali.

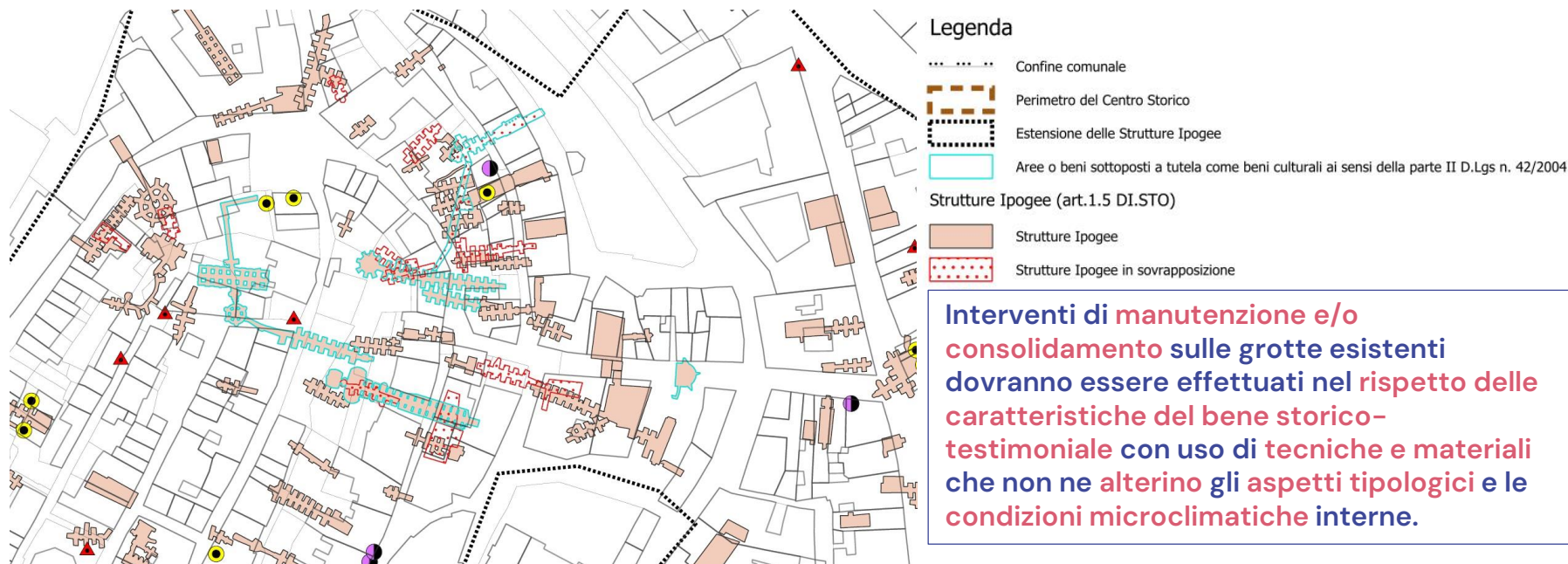
INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino tipologico ed edilizio.

ELABORATI PROGETTUALI – DI.STO TAV.2

Le strutture ipogee di origine storica

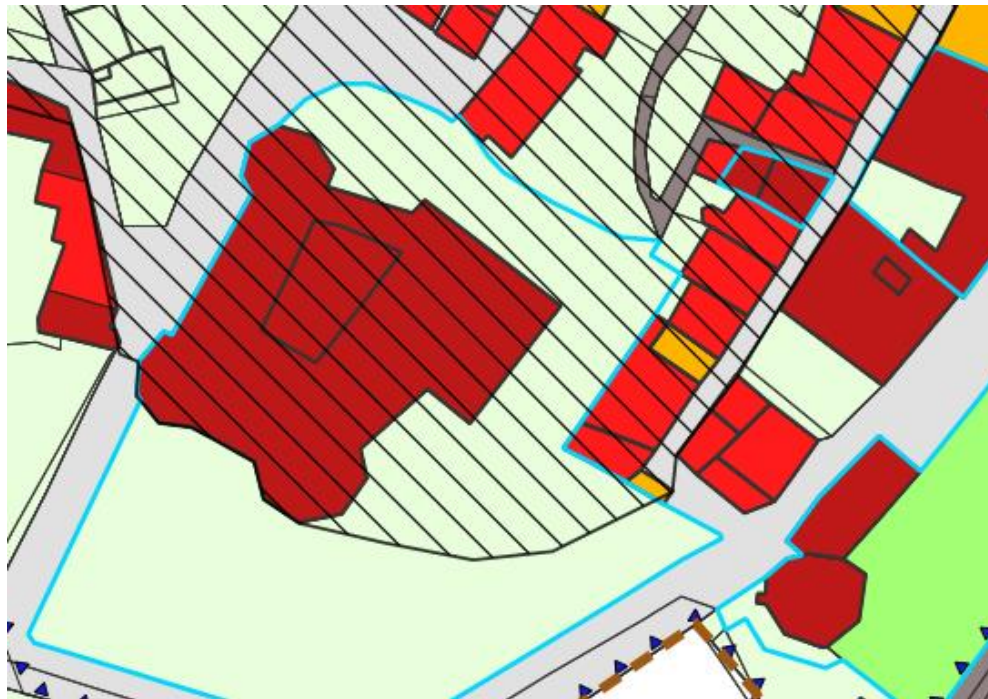
Stralcio DI.STO TAV.2 – Art. 3.10, comma 7, DI.GEN – Art. 1.5 DI.STO



EDIFICI TUTELATI PARTE II D.LGS 42/2004



Aree o beni sottoposti a tutela come beni culturali ai sensi della parte II D.Lgs n. 42/2004



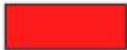
TUTTI gli interventi edilizi su immobili tutelati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, devono avere l'autorizzazione ai sensi dell'Art.21 del D.Lgs 42/2004 da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio – Tutela Monumentale.

Gli interventi edilizi devono essere coerenti con la Categoria di tutela 1 della DI.STO.

EDIFICI TUTELATI – DI.STO – TAV.1

Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela

Categorie di tutela e tipi di intervento edilizio (DI.STO)

-  1 - unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
-  2.A - unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari
-  2.B - unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originali, che possono tuttavia essere recuperati come parte integrante del patrimonio edilizio storico
-  3 - unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite, di interesse storico architettonico e testimoniale, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria
-  4.A - unità edilizie del centro storico e degli insediamenti storici che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili
-  4.B - unità edilizie costruite o ricostruite in epoca recente che hanno introdotto elementi di rottura non più reversibile rispetto alle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e morfologiche dei tessuti storici

Categorie di tutela
specifiche del centro
storico DI.STO TAV.1

EDIFICI TUTELATI – DI.DID – TAV.1/2/3/4

Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela

Categorie di tutela degli edifici esterni al centro storico e agli insediamenti storici (DI.STO)

-  1 - unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
-  2A - unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari
-  2B - unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico
-  2.C - unità presenti nel territorio all'esterno del Centro Storico che, pur risultando di valore testimoniale, non presentino, o abbiano perduto particolari elementi di pregio materiale
-  3 - unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite, di interesse storico architettonico e testimoniale, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria

Categoria di tutela
specifica fuori dal
perimetro del
centro storico DI.DID
TAV.1/2/3/4

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



1 - unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici

Gli **INTERVENTI EDILIZI** devono avere le seguenti **FINALITÀ**:

- ripristino delle parti alterate, e cioè il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente **crollate o demolite**, il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
- la conservazione o il ripristino dell'**impianto distributivo-organizzativo originale** e degli spazi liberi (corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri);
- il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili **senza modificare la quota di solai, volte, scale, tetti**;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri precedenti.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



1 - unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici

I TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO effettuabili sono: MO, MS, RS, RRC e D limitatamente alle superfetazioni. È ammesso inoltre l'intervento RE all'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

L'intervento di RESTAURO può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

Per le parti mancanti già ristrutturare in maniera discordante dall'organismo complessivo, è possibile procedere ad una loro ricostruzione sulla base del materiale filologico o tipologico disponibile.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



2.A - unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari

Gli **INTERVENTI EDILIZI** devono avere le seguenti **FINALITÀ**:

- restauro e ripristino dei fronti principali e secondari;
- fronti secondari sono consentite parziali modifiche senza alterare l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- restauro ed il ripristino degli ambienti interni;
- il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la quota di solai, volte, scale, tetti;
- l'eliminazione delle superfetazioni incompatibili con il recupero delle qualità architettoniche dell'edificio e del suo contorno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri precedenti;
- conservazione o ripristino elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, cornici, marcapiani, comignoli, ecc.).

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



2.A - unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari

I TIPI DI INTERVENTI EDILIZI effettuabili sono: MO, MS, RRC e D limitatamente alle superfettazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. È ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente alle sole possibilità previste dal presente comma e all'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



2.B - unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originali, che possono tuttavia essere recuperati come parte integrante del patrimonio edilizio storico

Gli INTERVENTI EDILIZI devono avere le medesime finalità della categoria 2.A, con inoltre le seguenti possibilità:

- l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti, esclusi solai di pregio (a volta o a cassettoni), mantenendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- il riordino superfetazioni, con demolizione e ricostruzione avente diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume;
- riconfigurazione fronti secondari e anche nuove aperture, per edifici in origine non residenziali (stalle, proservizi) riconfigurazione e nuove aperture ma mantenendo la leggibilità del prospetto;
- realizzazione luminelli a tetto, max 1/10 della falda e non visibili dalla pubblica via;

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



2.B - unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originali, che possono tuttavia essere recuperati come parte integrante del patrimonio edilizio storico

I TIPI DI INTERVENTI EDILIZI effettuabili sono: MO; MS; RRC, e D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. È ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente alle sole possibilità previste dal presente comma e al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



2.C - unità presenti nel territorio all'esterno del Centro Storico che, pur risultando di valore testimoniale, non presentino, o abbiano perduto particolari elementi di pregio materiale

Gli INTERVENTI EDILIZI devono avere finalità di conservare l'aspetto originario:

- mantenimento del sedime del fabbricato originario, delle caratteristiche plano-volumetriche, e di tutti gli elementi di interesse o pregio;
- ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, collegamenti verticali e orizzontali;
- regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno, comprensiva di nuove aperture;
- rapporto fra volumi edificati e aree scoperte;
- demolizione e ricostruzione superfetazioni con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume e in coerenza con l'edificio e il contesto paesaggistico;
- riconfigurazione fronti secondari e anche nuove aperture, per edifici in origine non residenziali (stalle, proservizi) riconfigurazione e nuove aperture ma mantenendo la leggibilità del prospetto;

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



2.C - unità presenti nel territorio all'esterno del Centro Storico che, pur risultando di valore testimoniale, non presentino, o abbiano perduto particolari elementi di pregio materiale

Per EDIFICI che ricadano in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto stradale, ferroviario o altro vincolo infrastrutturale, in caso di interventi di RE ricostruttiva, è ammesso lo spostamento dell'area di sedime, a condizione che la ricostruzione avvenga nelle immediate vicinanze della corte esistente, pur nel rispetto degli altri elementi di tutela e vincolo eventualmente presenti.

I TIPI DI INTERVENTI EDILIZI effettuabili sono: MO; MS; RE con le finalità precedenti, e D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



3 - unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite, di interesse storico architettonico e testimoniale, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria

Gli INTERVENTI EDILIZI devono avere finalità di ripristinare la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari:

- mantenimento del sedime del fabbricato originario, delle caratteristiche plano-volumetriche, e di tutti gli elementi di interesse o pregio;
- ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, collegamenti verticali e orizzontali;
- regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno, comprensiva di nuove aperture;
- rapporto fra volumi edificati e aree scoperte;
- demolizione e ricostruzione superfetazioni con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume e in coerenza con l'edificio e il contesto paesaggistico;

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



3 - unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite, di interesse storico architettonico e testimoniale, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria

I TIPI DI INTERVENTI EDILIZI effettuabili sono: RE con le finalità precedenti nonché MO, MS, successivamente al ripristino.

È inoltre ammissibile l'intervento di demolizione delle parti residue, senza ricostruzione e con bonifica del sito.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



4.A - unità edilizie del centro storico e degli insediamenti storici che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili

Gli INTERVENTI EDILIZI devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi principali;
- la conservazione dell'unitarietà dei prospetti principali e secondari, è ammesso il riordino delle bucaure in modo organico;
- la conservazione di elementi morfologici e di finitura omogenei o congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



4.A - unità edilizie del centro storico e degli insediamenti storici che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili

I TIPI DI INTERVENTI EDILIZI effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE.

L'intervento di RE può prevedere, per questi edifici, modifica di sagoma e sedime, previa valutazione da parte della CQAP.

La RE che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione è ammessa solo previo sopralluogo dei tecnici del SUE che accertino l'assenza di elementi di pregio nell'interno e meritevoli di conservazione.

In questo caso è possibile un incremento del VT max +10% in funzione di un miglioramento energetico e sismico, rispettando allineamenti e linea di gronda.

EDIFICI TUTELATI

DI.STO – Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela



4.B - unità edilizie costruite o ricostruite in epoca recente che hanno introdotto elementi di rottura non più reversibile rispetto alle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e morfologiche dei tessuti storici

I TIPI DI INTERVENTI EDILIZI effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, D.

L'intervento di RE può prevedere, per questi edifici, modifica di sagoma e sedime, previa valutazione da parte della CQAP.

L'intervento di RE è ammesso senza incremento del VT esistente.

Interventi che prevedano modifiche di sagoma o sedime, nonché eventuali incrementi di VT esistente, a fronte di Demolizione e ricostruzione, potranno essere valutati in sede di Piano di recupero (Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica).

Nel caso di ristrutturazione estesa dei prospetti o RE con demolizione e ricostruzione il progetto, può prevedere caratteri stilistici e morfologici anche dialettici e innovativi rispetto a quelli dei tessuti storici.

DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO NEL CENTRO STORICO

Attuabili interventi di "Bassa intensità di trasformazione" (intervento diretto) i seguenti usi:

- usi ricadenti nelle macrocategorie A; (residenza, residenza collettiva)
- macrocategoria B limitatamente agli usi **b1, b3**; (attività ricettive alberghiere e non alberghiere)
- macrocategoria D limitatamente agli usi **d1, d3, d5**; (studi professionali, attività culturali, ricreative, religiose, ecc.)
- macrocategoria E limitatamente agli usi **e1, e5, e7**; (commercio di vicinato, pubblici esercizi, commercio al dettaglio su aree pubbliche)
- macrocategoria G limitatamente agli usi **g1, g2, g3, g4, g5** (limitatamente alle piattaforme ecologiche); (mobilità, parcheggi, aree a verde e parco, reti tecnologiche).

DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO NEL CENTRO STORICO

Compatibili ulteriori usi o già in essere o derivanti da «Accordi Operativi»:

- **d2**, attività terziarie specializzate;
- **d4**, attività culturali, didattiche, religiose, sportive, socio sanitarie, ricreative di spettacolo non rientranti nei requisiti dell'uso d3 (superficie superiore 300 mq, capienza sup. 100 persone);
- **d6**, attività di servizio agli automezzi;
- **d7**, attività di parcheggio con fine di lucro;
- **e2**, medio piccole strutture di vendita;

DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO NEL CENTRO STORICO TUTELA DEGLI ASSI COMMERCIALI

il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa nel caso di fabbricati con accesso diretto da aree di pertinenza e/o corti asservite e non dalla proprietà pubblica;

nelle unità immobiliari poste al piano terreno affacciate su Assi di tutela delle attività commerciali e direzionali (AC) è ammesso il mantenimento degli usi legittimamente insediati e sono unicamente ammessi eventuali cambi d'uso verso gli usi d1, d3, d5, e1 ed e5;

possono essere previsti interventi di valorizzazione e potenziamento delle attività commerciali attraverso PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA O ACCORDI OPERATIVI in coerenza con le indicazioni strategiche del PUG.

DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO NEL CENTRO STORICO

LIMITAZIONI ART. 1.4 COMMA 6 DI.STO



Area di tutela della residenzialità del centro storico (art.1.4 c.6 DI.STO)

Nelle unità immobiliari poste al piano terreno e localizzate all'interno dell' AREA DI TUTELA DELLA RESIDENZIALITÀ DEL CENTRO STORICO

non sono ammessi cambi d'uso
verso tutti gli usi della
macrocategoria E (funzioni commerciali)

Domande e risposte: confronto interattivo col pubblico sulla Disciplina del PUG

Elena Farnè

architetta, coordinatrice del percorso di partecipazione del PUG