

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R. (RN)

Provincia di Rimini

PIANO DI RECUPERO AI SENSI AI SENSI DELL'ART. 12.bis commi n° 2 e 3
DEL R.U.E. VIGENTE PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
A CIVILE ABITAZIONE SITA IN SANTARCANGELO DI R. (RN) VIA ZUPPA
n° 11

UBICAZIONE: VIA ZUPPA n° 11, 47822 - SANTARCANGELO DI R. (RN)

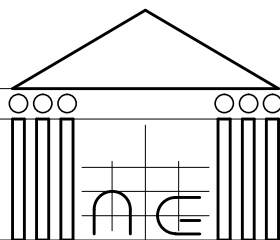
PROPRIETA': SIG. PAOLINI ROBERTO - C.F.: PLN RRT 68P30 H294I
VIA BELLAERE - 47822 SANTARCANGELO DI R. (RN)

PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ARCH. PAOLO AMATI
PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ING. STEFANO COVERI

ESTRATTO PSC, RUE, POC E STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE

ELABORATO 01

DATA: LUGLIO 2021



studio

stefano coveri

ingegnere

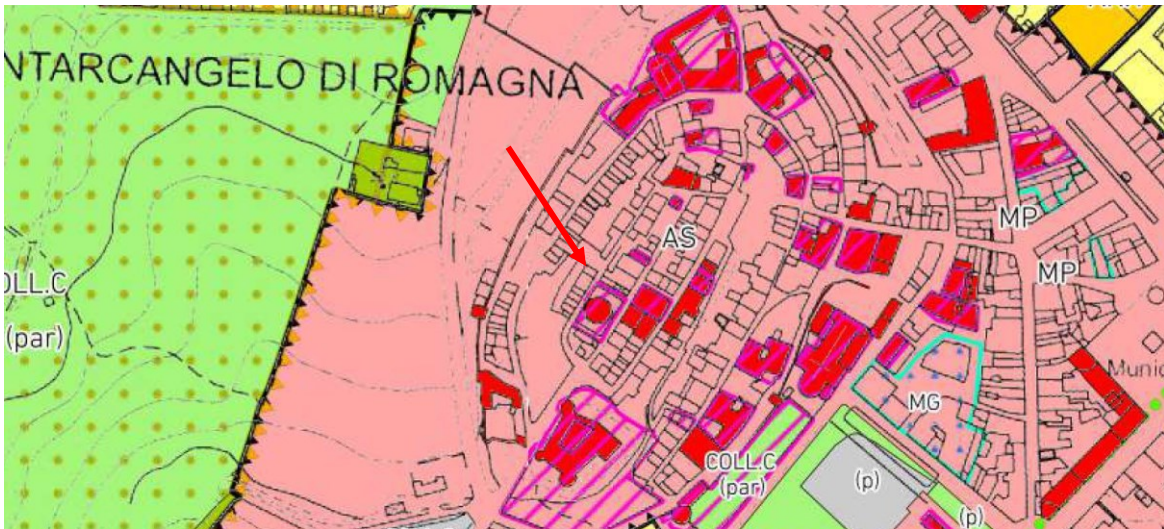
santarcangelo di r. via don minzoni 48 tel. 0541/620513

Al **COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.**
SPORTELLO UNICO EDILIZIA
Piazza Ganganelli, n° 1
47822 Santarcangelo di R. (RN)


OGGETTO: ESTRATTO DI PSC, DEL RUE E DEL POC, LIMITATO ALLA PARTE INTERESSATA DALL'INTERVENTO, CON INDICAZIONE DELL'AREA E STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE, allegata a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.bis commi n° 2 e 3 del R.U.E. vigente per opere di ristrutturazione edilizia ad immobile uso civile abitazione sito in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Zuppa n° 11, in ditta PAOLINI ROBERTO, C.F.: PLN RRT 68P30 H294I.

NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) VIGENTE (Tav.3A)



SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (artt. 39-44 del PSC)

-  AS – Centri storici (L.R. 20/2000 art. A-7 - artt. 41, 42 del PSC)
-  IS – Insediamenti storici del territorio (L.R. 20/2000 art. A-8 - art. 43 del PSC)
-  Edifici complessi e tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 artt. 10, 11, 13 (art. 39 del PSC)
-  Edifici di particolare interesse storico-architettonico (L.R. 20/2000 art. A-9 - artt. 39, 44 del PSC)

CAPO 3.1. NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 39. Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica

1.(P) Ai sensi del Capo A-II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC individua e disciplina il Sistema insediativo storico, costituito da:

- AS - Centri Storici del Capoluogo e di Sant'Ermete (art. A-7 L.R. 20/2000)
- IS – Insediamenti storici del territorio rurale (art. A-8, L.R. 20/2000).
- Edifici di particolare interesse storico-architettonico, tra i quali quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.e i. (art. A-9, L.R. 20/2000)

Il sistema insediativo storico, come definito attraverso il Quadro conoscitivo del PSC, è completato dalla individuazione nella cartografia del RUE degli edifici e complessi ES:

- ES – Edifici e complessi di pregio storico culturale e testimoniale (art. A-9, L.R. 20/2000) e delle relative aree di pertinenza storica, quando tuttora riconoscibili.

2. Nelle tavole n.1 in scala 1:5.000 del PSC sono individuati e perimetrati:

- i perimetri del centro storico del capoluogo e di quello di Sant'Ermete, classificati con la sigla AS

- gli edifici di particolare interesse storico-architettonico, entro il perimetro dei Centri Storici o all'esterno di essi, ai quali sono attribuite le categorie di maggior tutela.

3. Il centro storico AS è un ambito territoriale specifico, soggetto ad una disciplina urbanistica

derivante da un sistema di obiettivi; a tale ambito è associata una disciplina normativa specifica, i cui caratteri strategici sono definiti nelle presenti norme, mentre gli aspetti di dettaglio sono definiti dal RUE.

Gli edifici ES rientrano nella disciplina urbanistica generale entro cui sono collocati.

Art. 40. Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico

1. Il PSC tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi inedificati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.

2. Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, e incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.

3. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 5.8, 5.9), sia attraverso disposizioni proprie, sviluppate e integrate dal RUE e dal POC.

Art. 41. AS - Centro storico del Capoluogo e Centro storico di Sant'Ermete

1. Per gli ambiti AS il PSC e più in dettaglio il POC definiscono obiettivi specifici e politiche di tutela e riqualificazione, attraverso l'integrazione di interventi pubblici e privati, al fine di valorizzare

il ruolo del centro storico in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di sviluppo di attività economiche compatibili, di promozione dell'identità storicoculturale del territorio.

2.(P) Ai sensi dell'art.A-7 della L.R.n.20/2000, entro gli ambiti perimetrati dei centri storici è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale; sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. Sono fatti salvi gli interventi pubblici individuati cartograficamente nelle tavole del PSC come possibili sedi alternative del nuovo Teatro Comunale (scuole elementari Pascucci ed edificio delle Poste, ex Casa del Fascio), finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici.

3.(P) Gli edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico sono individuati e tutelati dal PSC, e per essi il PSC limita gli interventi ammissibili alle categorie della conservazione

(manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo).

Nel rispetto di tali limiti, gli usi ammessi e le categorie di intervento anche per gli altri edifici di pregio storico-culturale e testimoniale sono definite dal RUE.

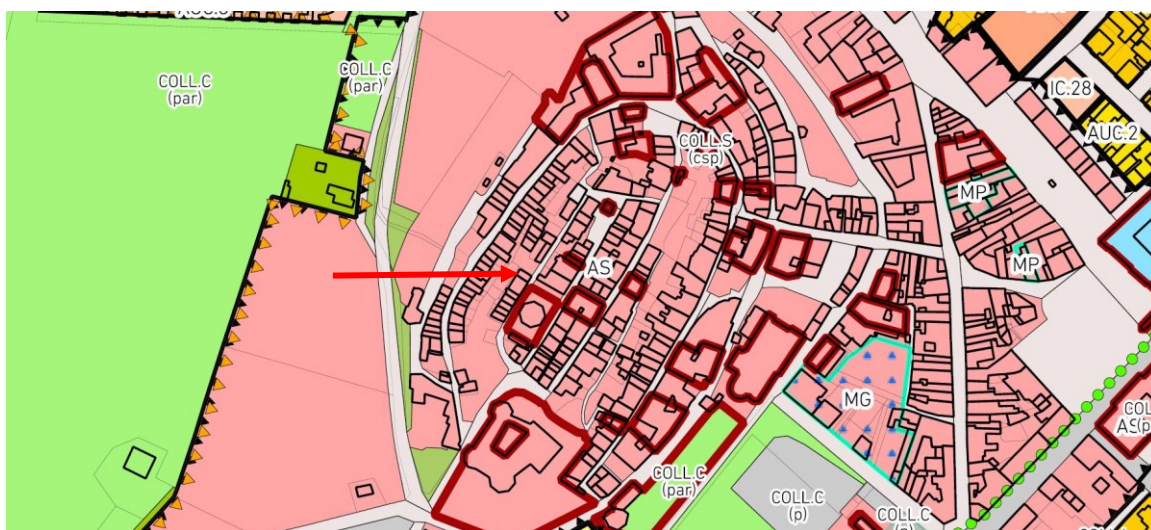
Art. 42. Prescrizioni e direttive del PSC al POC entro gli ambiti AS del Centro storico

1.(D) Entro gli ambiti del Centro Storico AS e nel rispetto degli obiettivi del PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri storici.

Tali piani e programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana ex L.R. 19/98, i "Programmi di intervento locali per la promozione e l'attivazione dei Centri commerciali naturali" (Del.G.R.696 del 22.5.2006), ed altre forme di attuazione.

2.(I) Ai fini di cui al comma 1 l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

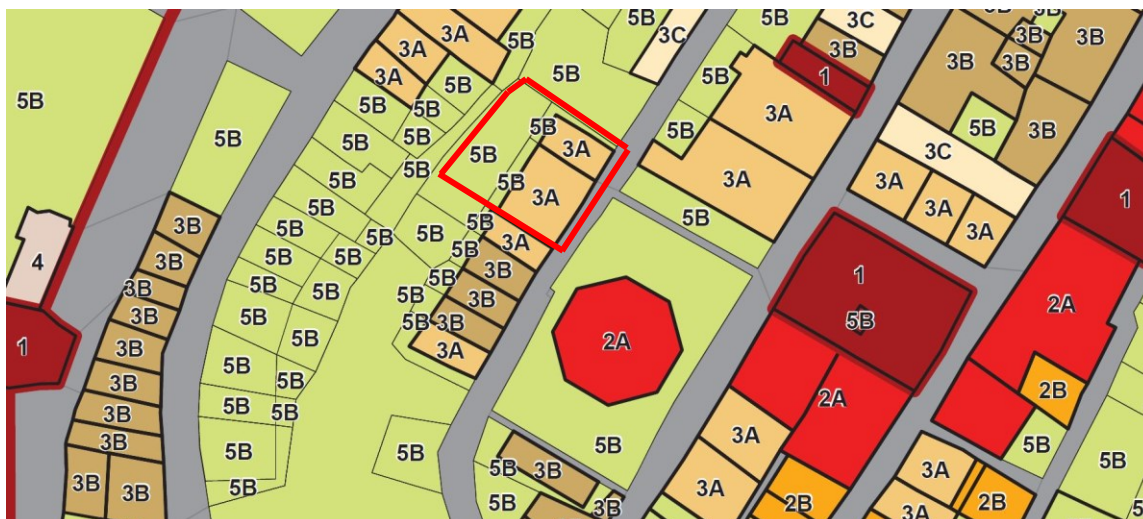
ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE (Tav. 1.R)



SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (artt. 10-18 del RUE)

- AS – Centri storici (L.R. 20/2000 art. A-7)
- IS - Insempiamenti storici del territorio rurale (L.R. 20/2000 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)

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE (Tav. 2)



3 - Unità edilizie di interesse testimoniale:

- 3A in buono stato di conservazione
- 3B in mediocre stato di conservazione
- 3C con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

5 - Spazi pubblici e unità fondiarie private:

- 5A pubblici: piazze, piazzali, strade, parchi e giardini
- 5B privati: orti, giardini, aree pertinenziali

TITOLO 2. REGOLAMENTO DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 10. Generalità

1. Il sistema insediativo storico è costituito da:

- Centri storici (AS):
 - Centro Storico del Capoluogo
 - Centro Storico di Sant'Ermete
- Insempiamenti storici del territorio (IS):
 - Nucleo vecchio di San Vito
 - Area compresa tra via G.Pascoli e via G.Da Serravalle nel capoluogo
 - Area di via Piave nel capoluogo
 - Fondo Sant'Ermete
 - Ca' Brandi a Sant'Ermete
 - Nucleo La Bionda in via Bionda
- Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES):
 - Edifici isolati perimetrati con la propria area di pertinenza;
 - Cappelle, cellette, manufatti o impianti che rientrano negli oggetti di cui all'art. 5.9 c. 8 del PTCP.

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E. All'interno del centro storico AS sono individuate anche le strutture ipogee di origine storica (grotte) che pur essendo pertinenze di edifici posti al livello del suolo, per la loro peculiarità storica, architettonica e tipologica sono considerate unità edilizie autonome. Gli ambiti AS e IS, costituiscono zona omogenea A secondo il D.L.1444/1968 e ambito di cui all'art. A-7 della L.R. 20/00 e smi. Il Centro Storico di Santarcangelo è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore. Parte del territorio comunale e una consistente porzione del Centro storico, è sottoposto ai vincoli di cui al DLgs 42/2004 (vincolo legge 1497/39 di cui al DM del 2/12/1969 in vigore dal 7/6/1970). Gli usi nel Centro Storico sono definiti nel rispetto dei criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici e sono sempre ammissibili per tutte le classi di edifici, secondo il "Quadro sinottico degli usi", salvo ulteriori specifiche ove indicate. Ai fini del mantenimento e rafforzamento della vitalità del centro, e ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, per gli edifici ricadenti in Centro Storico (AS) in particolare per quelli ricadenti nelle classi 1 e 2, sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto,

Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri AS, IS ed ES sono disciplinati individuando:

- i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2. Nei Centri Storici AS, nei complessi edilizi classificati ES e negli insediamenti storici IS, sulla base delle analisi effettuate (allegate alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC), il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

..... (omissis)

CLASSE 3 : Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico sia urbano sia rurale. Edifici di carattere popolare.

3A Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in buon stato di conservazione

3B Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storicotestimoniale nel territorio rurale, in mediocre stato di conservazione

3C Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storicotestimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

..... (omissis)

CLASSE 5: Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiari (orti, giardini, aree pertinenziali)

5A Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

5B Unità fondiari private (orti, giardini, aree pertinenziali).

Art. 12. Categorie di intervento¹³ negli AS, ES e IS

Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la conservazione degli elementi e la rimozione di quelli incongrui, la definizione delle categorie di intervento discende dalla legge.

1. Le categorie d'intervento sono definite dalla legge e sono le seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (14), restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo (15), ristrutturazione edilizia (16), ristrutturazione urbanistica, demolizione (17), restauro e risanamento delle aree libere, significativi movimenti di terra. Specificazioni applicative agli interventi, previsti dal RUE: - rientrano nella ristrutturazione edilizia, gli interventi in cui si prevede anche la conservazione dei caratteri principali, qui definita ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (18) di cui alle norme, nonché gli interventi di ripristino degli edifici demoliti/crollati secondo le disposizioni di legge. Gli interventi ammessi per le diverse classi degli edifici, sono i seguenti:

..... (omissis)

3. CLASSE 3

UNITÀ CLASSIFICATE 3A (Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano ancora il loro assetto originario).

Finalità degli interventi di recupero:

a) conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;

b) recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;

c) il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);

d) consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;

e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni, Cambio d'uso.

..... (omissis)

5. CLASSE 5

5A. Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

5B. Unità fondiarie private (orti, giardini, aree pertinenziali)

Finalità degli interventi di recupero:

a) Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti minori che vi si trovano. Gli interventi devono essere corredati dall'analisi storico-critica dello stato di fatto comprensiva del rilievo degli elementi vegetazionali e dei manufatti minori (cordoli, muretti, ecc...), al fine di verificarne l'effettivo stato di conservazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione per le superfetazioni.

Art. 12.bis Specificazioni per le classificazioni tipologiche e categorie di intervento

1. Fatto salvo gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004 come già individuati nel PSC e nel RUE (classe 1 e 2), le classificazioni sopra elencate e le relative categorie di intervento rivestono per la progettazione degli interventi in centro storico, carattere di prevalenza e sono da considerarsi presuntive rispetto all'articolazione del complesso o edificio e vuoti urbani analizzati. La classificazione e la categoria di intervento attribuita dal RUE costituiscono un punto di riferimento per l'impostazione e rilevanza del progetto.

2. Una analisi approfondita dell'immobile, può motivare parziali e/o modesti interventi diversi rispetto a quelli ammissibili dalla categoria attribuita dal Rue sulla base della classificazione, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio o complesso. Ove la proposta comporti una significativa trasformazione degli interventi da eseguire, il progetto sarà subordinato ad una verifica del grado di ammissibilità della trasformazione del fabbricato, al fine di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di qualificazione dell'edificio e sarà attuato mediante Piano di recupero. Le eventuali modifiche saranno recepite con il primo aggiornamento del Rue. In relazione all'intervento, la proposta deve essere supportata da un'analisi delle stratificazioni storiche e dell'evoluzione degli interventi che si sono succeduti nel tempo (ove presenti), al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui. 3. La procedura da attivare per la ridefinizione parziale della categoria di intervento è la seguente: prima di presentare la pratica edilizia, il soggetto interessato presenta all'ufficio tecnico la richiesta di potere accedere per la parte di immobile, alla diversa categoria di intervento, corredata della completa documentazione di analisi storica, dell'analisi evolutiva delle diverse parti del fabbricato/complesso e della proposta che intende attivare. Il responsabile del procedimento, fatta la valutazione tecnica, trasmette alla Giunta comunale le valutazioni tecniche per definire l'opportunità di accoglimento o meno della proposta. La decisione viene comunicata formalmente al soggetto interessato che dovrà presentare il Piano di recupero che seguirà le procedure di legge.

Art. 12.ter Qualità formale: misure incentivanti

1. Stante la finalità di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione, sono ammessi per le preesistenze:

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione plano-volumetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile (legittimati da titolo abilitativo), qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Gli interventi devono essere finalizzati al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i caratteri storico architettonici del complesso; tali operazioni di riconfigurazione devono avvenire senza demolizione e ricostruzione; ove ciò avvenga, per la ricostruzione deve essere rispettata la medesima sagoma del corpo preesistente²⁰.

- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste nei cortili o sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale, ad un riordino formale dei coperti e dei prospetti.

2. Sono ammessi inoltre:

a) la chiusura vetrata di loggiati e logge rientranti poste sulle facciate interne a cortili, qualora tale soluzione sia coerente con i valori tradizionali e storici;

b) la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati ombreggianti arretrati per rampicanti, con materiali, tecniche e soluzioni leggere, coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;

c) la realizzazione di piccoli terrazzi in falda della dimensione max di mq 15 e con leggeri pergolati;

d) ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti con soluzioni esclusivamente vetrate trasparenti e infissi leggeri che presentino un'elevata qualità formale, e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:

- attività pubbliche o private di interesse generale;

- bar, ristoranti, alberghi;

- attività commerciali al dettaglio, limitatamente a cavedi, piccoli cortili e corti, o porzioni di essi, di proprietà esclusiva. Gli interventi sono possibili sino ad un massimo di mq 50.

In questi casi, gli interventi su immobili privati dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale per la permanenza almeno decennale (dalla comunicazione di fine lavori) della destinazione d'uso.

3. Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti²¹, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, è ammessa la possibilità di modificare la quota del colmo della falda per conformarla alla pendenza funzionale massima di 30/35 (%) e comunque max entro ml 0,70. In tale caso si deve intervenire con Piano di recupero. Non è consentito modificare le quote della gronda, salvo quanto già previsto dalla legge per gli adeguamenti costruttivi di qualificazione energetica (coibentazione).

Gli interventi di cui ai punti 3d) e 4 (con o senza la creazione di nuove unità immobiliari), sono subordinati al reperimento/compensazione mediante monetizzazione²² degli spazi di parcheggio pertinenziale secondo quanto determinato dalle norme specifiche.

4. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione nel centro storico, non concorrono a formare aumento di volumetria e a rendere edificabili le aree e gli spazi liberi, nel rispetto dell'art. A-7 della L.R. 20/00. Ai fini della presente disciplina del centro storico, tali interventi si qualificano di pubblico interesse²³. Relativamente al titolo edilizio sono qualificati Ristrutturazione edilizia e sono soggetti a Scia.

Con osservanza.

Santarcangelo di R. (RN), 06/07/2021

La Proprietà

I Tecnici

(ROBERTO PAOLINI)

(Dott. Arch. PAOLO AMATI)

(Dott. Ing. STEFANO COVERI)