

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R. (RN)

Provincia di Rimini

PIANO DI RECUPERO 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)

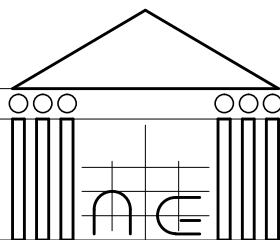
PROPRIETA': SIG. PAOLINI ROBERTO - C.F.: PLN RRT 68P30 H294I  
VIA BELLAERE - 47822 SANTARCANGELO DI R. (RN)

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

## NORME DI ATTUAZIONE

ELABORATO 06

DATA: LUGLIO 2021



studio

stefano coveri

ingegnere

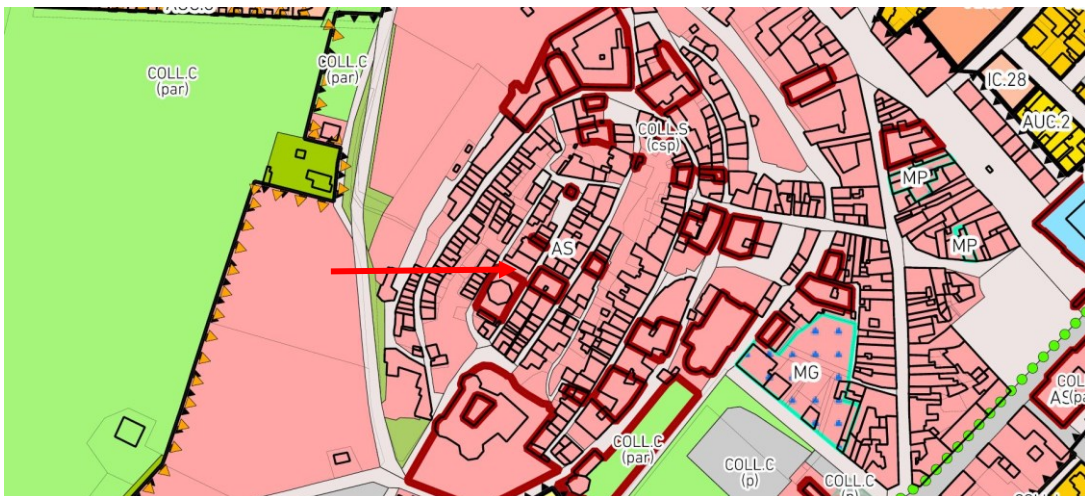
santarcangelo di r. via don minzoni 48 tel. 0541/620513

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

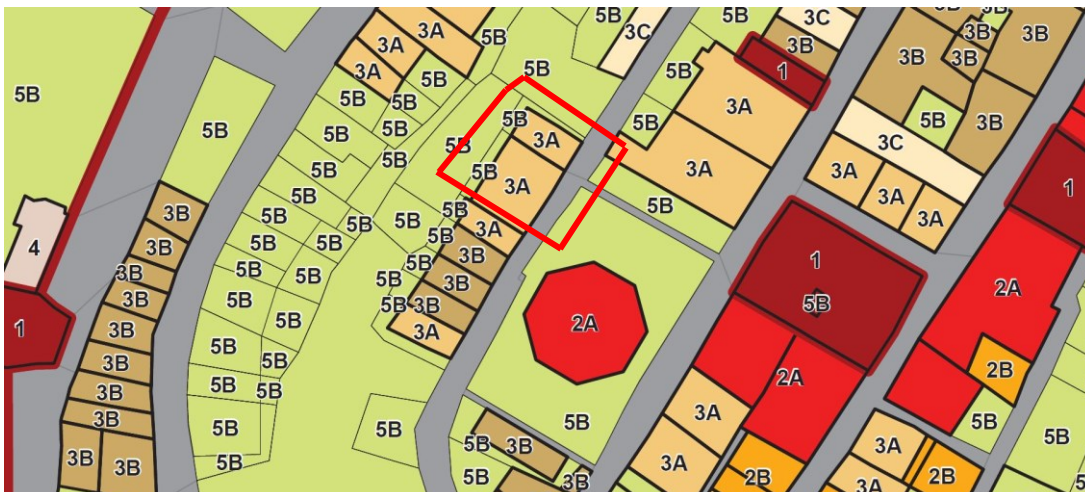
**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE (Tav. 1.R)**






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

-  AS – Centri storici (L.R. 20/2000 art. A-7)
-  IS - Insediamenti 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. 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 fondiarie (orti, giardini, aree pertinenziali)

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

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

**Art. 12. Categorie di intervento 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 preesistente<sup>20</sup>.

- 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 sottotetti<sup>21</sup>, 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 monetizzazione<sup>22</sup> 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 interesse<sup>23</sup>. Relativamente al titolo edilizio sono qualificati Ristrutturazione edilizia e sono soggetti a Scia.

## **NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

A seguito delle considerazioni esposte nella "Richiesta di accedere ad una diversa categoria di intervento" ai sensi dell'art. 12.bis commi n° 2 e 3 del RUE vigente, dove si sono individuati elementi che portano ad una lettura storico-tipologica che si scosta sensibilmente da quella che ha determinato la classificazione prevista dal R.U.E. vigente per l'immobile in oggetto, ed a cui la Giunta Comunale nella seduta del 25/02/2021 si è espressa accogliendo positivamente tale richiesta,

**il presente Piano di Recupero prevede di poter intervenire sul fabbricato citato in premessa avvalendosi della Categoria di Intervento "Ristrutturazione Edilizia R.E." non prevista nella Classificazione vigente 3A ma prevista nella Classificazione 3C.**

**UNITÀ CLASSIFICATE 3C** (Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni o in stato di degrado; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado).

### **Finalità degli interventi di recupero:**

- a) qualificazione dell'edificio mediante la definizione degli aspetti architettonici e stilistici in linea con il contesto storico;
- b) ricostruzione degli elementi di valore stilistico e dei materiali di finitura, delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire in alcun caso architettura mimetica; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto;
- c) riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- e) ripristino (nel caso di intervento di ripristino tipologico) delle caratteristiche tipologiche e dimensionali del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi.

### **CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE** attraverso intervento diretto:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia comprensivo anche del ripristino tipologico, Cambio d'uso. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18 PSC "abitato da consolidare" per le zone B1 e B2.



## Beni Paesaggistici e Culturali

L'immobile in oggetto è collocato presso la sommità del Centro Storico di Santarcangelo che è classificato come "Punto panoramico della Bassa Collina", è quindi caratterizzato come punto di interesse lungo le vie panoramiche. L'immobile inoltre si trova all'interno del perimetro definito dal D.M. 2/12/1969 col quale una porzione del Centro Storico di Santarcangelo è stata assoggettata ai vincoli e alle procedure di cui al Dlgs 42/2004 (ex Legge 1497/1939) definendolo di "Interesse Paesaggistico".



Estratto RUE Vigente – Tav. 3 - Valorizzazione Risorse Paesaggistiche e Storiche

### Legenda

#### RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO/CULTURALI

- PP.BC. Punti panoramici della bassa collina 60-200 m s.l.m
- + Punti visuali d'interesse lungo le strade panoramiche
- + Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi
- SISTEMA INSEDIATIVO RURALE
- PALEO-INDUSTRIALE (molino, fornace, opificio, stazione etc.)
- RESIDENZIALE (palazzo, casa padronale, villa etc.)
- RELIGIOSO (chiese, edicole, oratori etc.)
- MILITARE (torre, rocca, castello etc.)
- Insediamenti principali
- ▨ Aree fragili dei fiumi e dell'arenile per progressiva perdita della leggibilità nel paesaggio
- ▬ Aree Archeologiche
- ▬ fossa Viserba SX Marecchia - fossa Patara DX Marecchia
- ▬ ex ferrovie: Rimini-San Marino, Rimini-Novafeltria, Santarcangelo-Urbino
- ⬮ Beni paesaggistici





## Tutele Ambientali


L'area in oggetto è all'interno degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica ed in particolare nelle aree di ricarica indiretta della falda "ARI". Sotto il profilo degli ambiti a pericolosità geomorfologica l'edificio ricade all'interno dell'Abitato da Consolidare nella porzione denominata "B2 – Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali".



Estratto RUE Vigente – Tav. 7 - Tavola dei Vincoli Tutele Ambientali

### AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

-  ARA - Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (art. 14.2 del PSC - art. 3.3 del PTCP)
-  ARD - Aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC - art. 3.4 del PTCP)
-  ARI - Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)
-  BI - Bacini imbriferi (art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)

 Scarpate (art.17 c.10 del PSC - art. 4.1 c.13 del PTCP)

 Abitato da consolidare (art. 18 del PSC - art. 4.2 del PTCP)

 B1 - Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità collocate su più livelli

 B2 - Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali

 B3 - Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità

## Art. 14 Zone di protezione delle acque sotterranee

### 14.1 Disposizioni generali (art. 3.2 PTCP)

1.(P) Nelle aree di ricarica ARA, ARD, ARI, perimetrare nella tav. 2 del PSC, è vietato l'interramento, l'interruzione e/o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

2.(P) Nelle aree di ricarica ARA non sono consentite discariche e impianti di trattamento e stoccaggio di rifiuti di qualunque tipo. Nelle aree di ricarica ARD non sono consentite discariche di qualunque tipo e impianti di trattamento e stoccaggio di rifiuti pericolosi. Nelle aree di ricarica ARI sono consentite discariche limitatamente ai rifiuti non pericolosi subordinandone la realizzazione a verifica di compatibilità idrogeologica a scala areale.



3.(P) E' vietato il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle aree ARA e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".

4.(P) Le attività estrattive non devono comportare rischi di contaminazione della falda e devono essere assoggettate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione della attività. Non sono comunque ammessi tombinamento di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla colonna A del DM 471/99. Nei settori di ricarica ARA non sono ammesse nuove attività comportanti l'estrazione di materiale litoide e non ad eccezione delle fattispecie previste dell'art. 12 bis comma 2 del e norme del Piano stralcio dell'Autorità di bacino per l'assetto idrogeologico.

5.(D) Nella formazione di progetti di recupero ambientale e di eventuale riutilizzo dei bacini di ex cava potrà essere valutato il loro potenziale utilizzo come bacini di ricarica della falda e/o come bacini di accumulo della risorsa idrica 6.(P) Il potenziale utilizzo dei bacini di ex-cava per fattispecie previste dal precedente comma 5 non deve in ogni caso comportare interventi di artificializzazione e impermeabilizzazione.

#### **14.4 ARI – Aree di ricarica indiretta della falda e BI - Bacini imbriferi (art. 3.5 PTCP)**

1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art.14.1, all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto:

a) individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP e del PSC;

b) al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, applica le prescrizioni di cui al precedente art. 10. Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui"

c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 7 del precedente articolo 14.2.

#### **Art. 18 Abitato da consolidare**

1.(P) 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 Delib. Cons. Reg. 8/4/81 n. 465.

2.(P) Il perimetro dell'area soggetta a detta legge è stato determinato con delibera G.R.E.R. 11/11/1997 n° 2015, ed è rappresentato nella Tavola 2 del PSC.

3.(P) All'interno di detto perimetro valgono le prescrizioni di cui agli artt. 27 e 29 del PTPR oltre che le prescrizioni generali definite nella stessa sede. Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni riportate nei commi seguenti.

4.(P) Interventi sugli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di:

— manutenzione ordinaria e straordinaria;

— restauro scientifico;

— restauro e risanamento conservativo;

— ristrutturazione edilizia;

Ad eccezione della manutenzione ordinaria tutti gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alle procedure regionali riguardanti l'art. 2 della Legge 64/74.

5.(P) In particolare gli interventi sono articolati in relazione alla zona di appartenenza:

#### **Zona B2**

Area urbanizzata e moderata distribuzione di cavità superficiali poste quasi sempre su un solo livello, con presenza diffusa di fratturazione e fagliazione nella roccia e con scarse venute d'acqua trattandosi di un versante di testata. Interventi ammessi:

— manutenzione ordinaria e straordinaria;

— restauro scientifico;

— restauro e risanamento conservativo;

— ristrutturazione edilizia;

— ripristino tipologico ed edilizio;

...omissis...

6.(P) Modalità di intervento sugli edifici esistenti

All'atto della presentazione dei progetti edilizi per atti abilitativi, il richiedente è tenuto a rappresentare graficamente ed alla scala adeguata cavità di qualsiasi natura (grotte, granai, pozzi, ecc.) sottostanti l'edificio oggetto della richiesta. Ad eccezione che per interventi di manutenzione ordinaria e comunque in ogni caso in cui si intervenga sulle strutture del

fabbricato o ne venga cambiata la destinazione d'uso, con conseguente aumento dei carichi di esercizio, dovranno essere predisposti specifici studi inerenti la stabilità delle cavità sottostanti estesi all'area di influenza del carico esercitato e trasmesso dall'edificio.

#### 7.(P) Interventi sulle grotte esistenti

Gli interventi di manutenzione e/o consolidamento sulle grotte esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne. Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati alla verifica del reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti. Tali interventi sono sempre soggetti a Permesso di costruire ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

#### 8.(P) Scarichi e regimentazione delle acque

Non è consentito effettuare scarichi nel sottosuolo di acque nere e/o meteoriche ma è fatto obbligo dell'allacciamento alla pubblica fognatura secondo le modalità previste da apposita Ordinanza Comunale. Nel corso di lavori edili o stradali devono essere evitate infiltrazioni di acque nel sottosuolo con l'utilizzo di manti impermeabili a copertura di scavi, trincee o quant'altro.

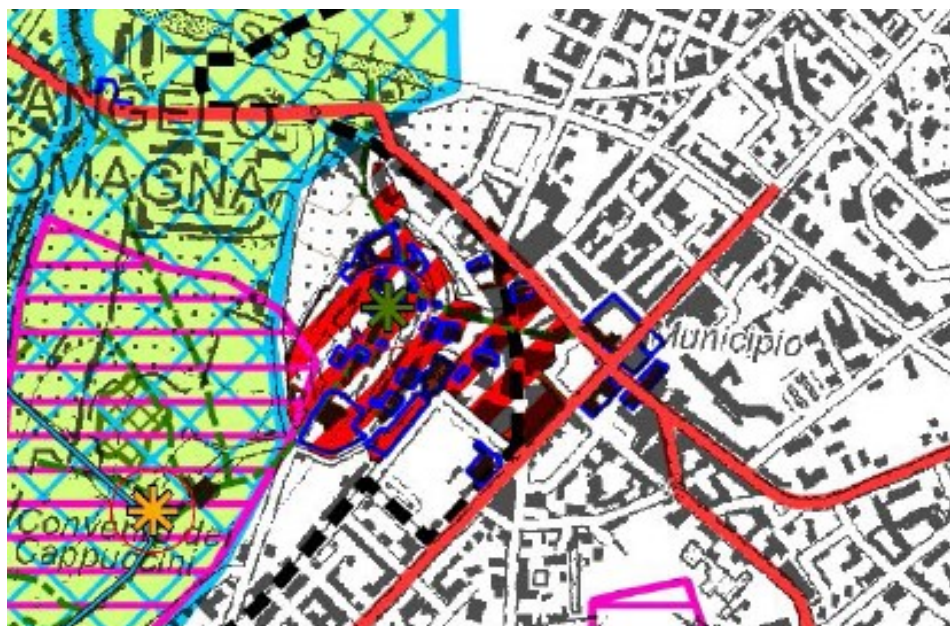
#### 9.(P) Aree libere

Le aree libere da fabbricati e lastricate dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione delle acque meteoriche da immettere nella rete fognaria. Non sono consentite impermeabilizzazioni con manto bituminoso di aree attualmente permeabili, ma dovrà essere garantita la graduale e distribuita percolazione delle acque meteoriche. Nelle zone B1, B2, B3 non è consentita la piantumazione con essenze di alto fusto o dal consistente apparato radicale.

#### 10.(P) Uso di mezzi meccanici




Nel caso di opere di consolidamento o scavo dovranno essere usati mezzi meccanici di adeguate dimensioni (bob-cat ecc.) privilegiando il più possibile il lavoro manuale, a meno di specifiche autorizzazioni degli Uffici Tecnici Comunali.

## Tutele Storico Culturali



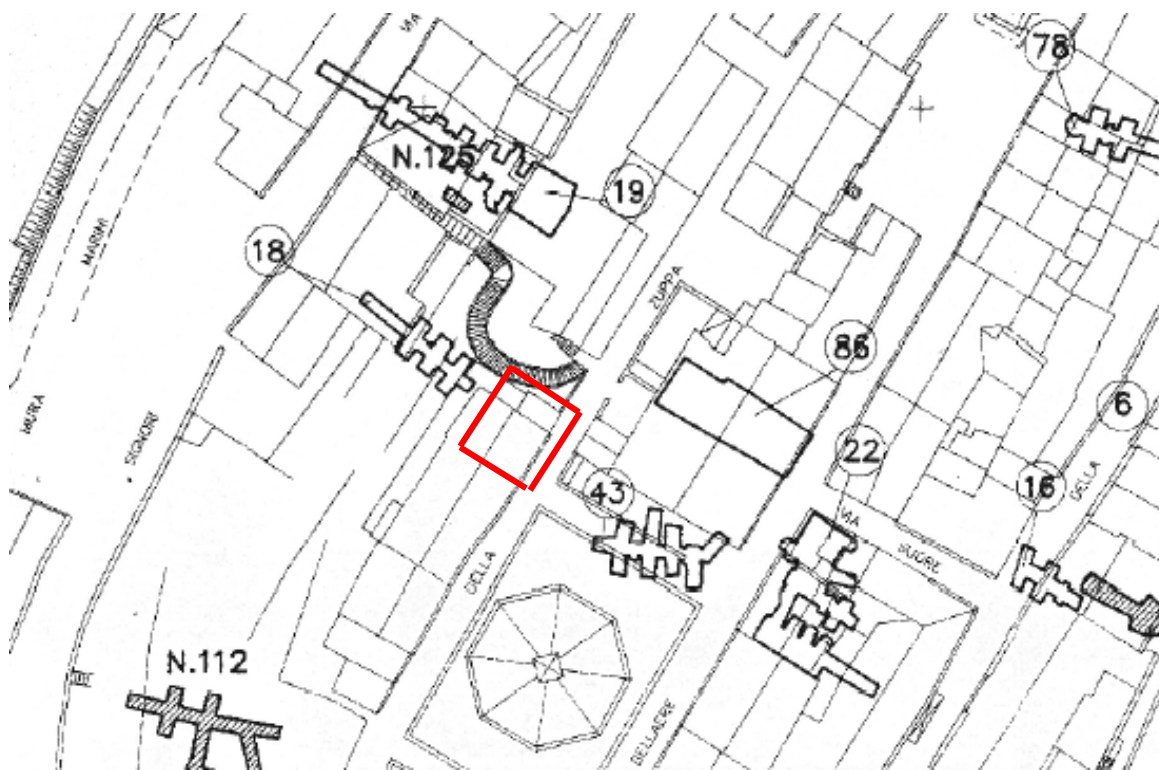
Estratto RUE Vigente – Tav. 8 - Tutele Storico Culturali

### VINCOLI E RISPETTI

-  Fasce di rispetto stradale e ferroviario (art. 36 del PSC)
-  Aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004 (art. 30 del PSC)
-  Aree con presenza di cavità sotterranee (art. 18 del PSC)

### Abitato da consolidare e Grotte

Si riporta uno stralcio della zona di intervento dove si rileva la presenza della Grotta tufacea identificata con il n° 18. Dai rilievi reperiti da atti in disponibilità dell'Amministrazione Comunale si prende atto che tale Grotta è posta ad una quota sensibilmente profonda rispetto al fabbricato.



Estratto RUE Vigente – Tav. 3 - Centro Storico Grotte

#### 7.(P) Interventi sulle grotte esistenti

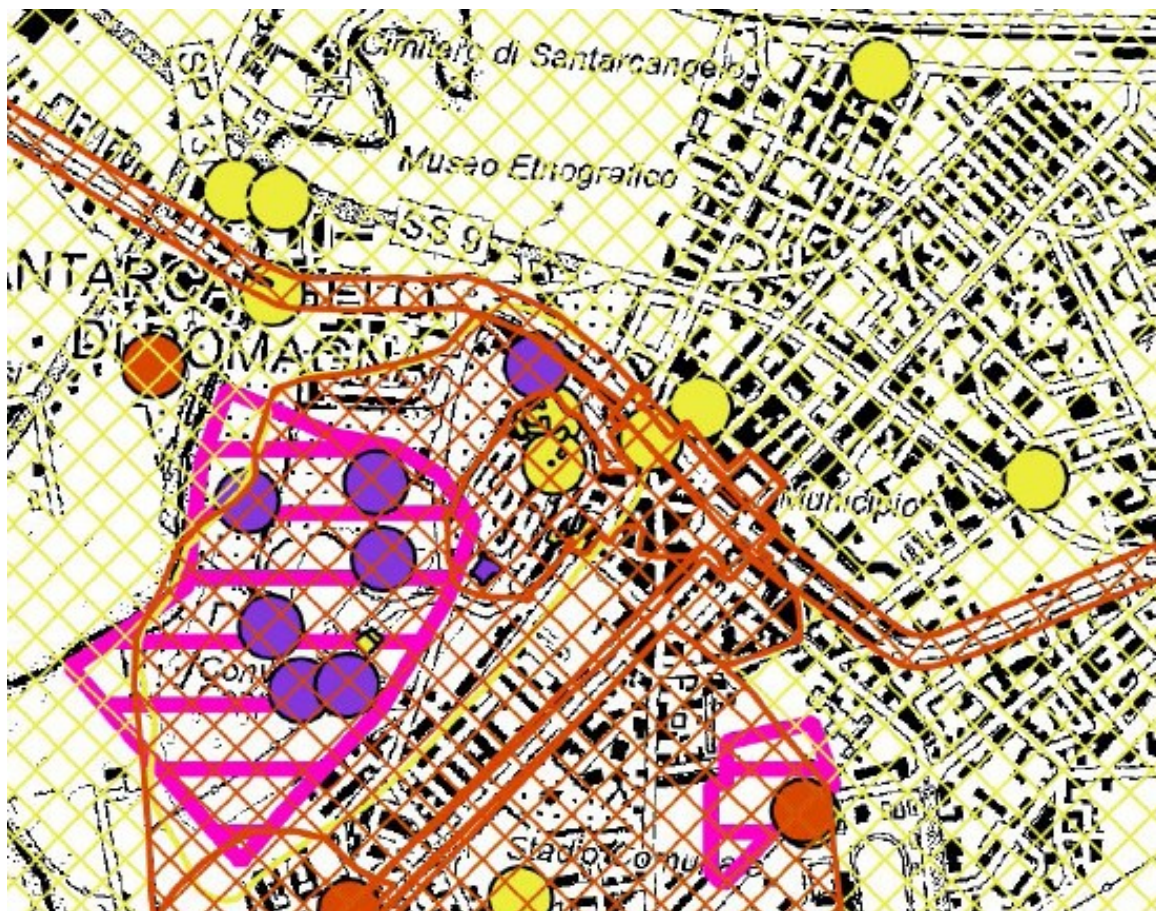
Gli interventi di manutenzione e/o consolidamento sulle grotte esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne. Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati alla verifica del reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti. Tali interventi sono sempre soggetti a Permesso di costruire ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.



## Potenzialità Archeologica

L'area in cui è situato l'immobile oggetto di intervento ricade in zona censita come "potenziale archeologico medio".



Estratto RUE Vigente – Tav. 9 - Potenzialità Archeologica

### Legenda

••• Confine Comunale

□ Aree a vincolo archeologico

#### AREE A POTENZIALE ARCHEOLOGICO

□ Alto

□ Medio

□ Basso

#### POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

■ Alto

■ Medio

■ Basso

## 2.B.2 TUTELA DELLE AREE DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO

Art. 30. Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 5.5 PTCP) e siti di interesse archeologico individuati dal PSC

1 Il PSC recepisce l'individuazione effettuata dal PTCP delle aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti ovvero non ancora oggetto di regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, e le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa.

2.(I) Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al primo comma, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione EmiliaRomagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle condizioni ed i limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità. Tali aree coincidono con "le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice" di cui all'art. 142, comma 1, lettera m del D.Lgs. 42/2004.

2. bis (P) In relazione alle aree di cui al primo comma, si richiamano integralmente le disposizioni prescrittive (P) di cui all'art. 5.5 del PTCP vigente, che devono intendersi qui recepite e trascritte.

3.(P) Negli ambiti di cui ai commi precedenti, in attesa della approvazione dei piani e progetti di cui ai precedenti commi 2 e 2.bis, si applicano le seguenti norme:

- sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
- sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

4.(D) Le pubbliche Autorità competenti possono, in relazione a particolari necessità di salvaguardia, stabilire limitazioni al transito di mezzi motorizzati nei terreni di cui al presente articolo.

#### Disciplina dei siti di interesse archeologico individuati dal PSC

5.(P) Il PSC individua nelle tavole 3 zone di territorio a diversa potenzialità archeologica, entro le quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al vincolo del controllo archeologico preventivo. La carta delle potenzialità archeologiche - che forma, con i relativi allegati, parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Piano - individua tre livelli di potenzialità del territorio: bassa, media, alta:

**Bassa:** Area con ipotetica presenza di stratificazione deducibile da analisi storiche, geologiche, geomorfologiche o dalla vicinanza con siti di maggiore potenzialità.

**Media:** Area con presumibile presenza di stratificazione archeologica per attestazioni dirette o indirette, quali fonti scritte o modelli insediativi. Area con presenza di stratificazione archeologica accertata di cui non è nota la qualità e la quantità del deposito.

**Alta:** Presenza di stratificazione archeologica complessa accertata di cui non è noto il grado di conservazione.

6.(P) La perimetrazione delle aree a potenzialità bassa, media e alta è riportata nella Tav. 3 del PSC. Tutto il restante territorio deve essere considerato, ai fini della tutela archeologica, come insieme di aree non conosciute archeologicamente, oppure nelle quali non è presente stratificazione archeologica perché è stato raggiunto il terreno sterile su tutta la superficie indagata a seguito di uno scavo o per motivi di carattere naturale. In caso di terreni interessati dalla presenza di depositi fossiliferi questi sono da considerarsi di interesse archeologico. Sono da escludere tutti quei fenomeni che possono aver coperto sottostanti stratificazioni antropizzate (ad esempio alluvioni, esondazione, depositi di terreno). Per queste aree valgono le leggi di tutela nazionali vigenti

7.(P) Ferme restando le norme di tutela di cui al Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 s.m.i. e le norme di cui agli articoli 2, 3 e seguenti della Legge 109 del 25.06.2005 in merito alle opere di archeologia preventiva per quanto riguarda i lavori di interesse pubblico, tutti gli interventi di scavo riguardanti il territorio comunale di Santarcangelo sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti qualora ricadano in aree di interesse archeologico di cui al comma precedente

...omissis...

### **9.(P) Area a potenzialità archeologica media**

In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere una attività di controllo archeologico preventivo. La proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell' Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione delle indagini preventive, che possono essere di varia natura, i cui costi sono a carico della proprietà. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.

### **Superfici e Standard**

Le superfici utili e accessorie dello stato di fatto e ammissibili in progetto sono quelle calcolate e riportate nella Tavola 04 allegata al Piano.

Nella stessa tavola sono quantificate le dotazioni territoriali/standards relative al progetto richiesto.

### **Rischio Sismico**

Il territorio del comune di Santarcangelo di Romagna e quindi l'immobile in oggetto, è stato dichiarato a "rischio sismico" con D.M. 23/07/1983 ora classificato in zona sismica di grado 2 e pertanto gli interventi sono assoggettati alle relative norme tecniche vigenti al momento della presentazione delle istanze edilizie.

Secondo la vigente normativa considerato che il fabbricato in oggetto ricade all'interno dell' "Abitato da Consolidare", per l'esecuzione delle opere dovrà prevedersi una procedura di autorizzazione sismica salvo diverse disposizioni future.

*Con osservanza.*

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

*La Proprietà*

*I Tecnici*

---

(ROBERTO PAOLINI)

---

(Dott. Arch. PAOLO AMATI)

---

(Dott. Ing. STEFANO COVERI)