

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO DI CENTO

VARIANTE 2018

Il presente documento è stato aggiornato in base all'espressione dell'Intesa unica ai sensi dell'art.13, comma 5 L.R. n.16/2012, sottoscritto e assunto agli atti del comune con prot. 39305 del 30.07.2020 e all'Approvazione del C.C n. 96 del 29/12/2021

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

“ALLEGATO D”

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO
DEL COMUNE DI CENTO (FE)**

NORMATIVA DI INTERVENTO

Sommario

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme	6
Art. 2 - Delimitazione ed articolazione della Disciplina Particolareggiata.....	6
Art. 3 – Finalità e contenuti della Disciplina particolareggiata	6
Art. 4 - Elaborati costitutivi della Disciplina Particolareggiata	6
Art. 5 - Indicazioni normative generali.....	7
CAPO II - RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI.....	9
Art. 6 - Riferimenti Urbanistico-Edilizi e definizioni operative per la Disciplina Particolareggiata.....	9
CAPO III - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO	10
Art. 7 - Modalità di attuazione.....	10
Art. 8 – Progetto unitario.....	10
Art. 9 – Articolo soppresso.....	11
Art. 10 - Strumenti urbanistici preventivi.....	11
Art. 11 – Titolo abilitativo nell’ambito di strumenti urbanistici preventivi.....	12
Art. 12 - Categorie di intervento.....	12
Art. 13 - Restauro scientifico.....	13
Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo.....	13
Art.14.3 – Ripristino tipologico.....	13
Art. 14.4 – Demolizione	13
Art. 14.5 – Recupero e risanamento delle aree libere.....	13
Art. 15 - Ristrutturazione edilizia	14
Art. 15.1 – Ristrutturazione edilizia “di tipo a” che non prevede la integrale demolizione dell’immobile e la sua ricostruzione	14
Art. 15.2 - Ristrutturazione edilizia “di tipo b”, con possibilità di integrale demolizione e ricostruzione	15
Art. 15.3 - Ripristino edilizio (Nuova costruzione).....	16
Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica	16
Art. 17 - Manutenzione ordinaria	16
Art. 18 - Manutenzione straordinaria.....	16
Art. 19 - Opere di urbanizzazione.....	16
Art. 19.1 - Individuazione delle aree per il reperimento degli standard minimi	17
CAPO IV - PRESCRIZIONI E SPECIFICHE PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO	19
Art. 20 - Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico.....	19
Art. 21 – Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati	21
CAPO V - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	22
Art. 22 - Definizioni degli usi urbani.....	22
Art. 23 - Suddivisioni delle destinazioni d’uso nei piani.....	24
Art. 24 - Cambio della destinazione d’uso	25
Art. 25 - Edifici esistenti con destinazione d’uso in contrasto con le previsioni della presente D.P.	25
Art. 26 - Volumi residui derivanti dai corpi classificati “demolizione senza ricostruzione”	25
SCHEDA 2.A CENTRO STORICO U.M.I. n.4bis – Ex Cinema Astra.....	26
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO - EX SCUOLA PRIMARIA “G. Rodari”. Errore. Il segnalibro non	

è definito.

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme

Le presenti norme hanno validità all'interno dell'ambito territoriale definito come zona "A" corrispondente al Centro Storico di Cento: per Centro Storico si intende il territorio comunale avente particolare valore storico-ambientale-artistico e considerato, per omogeneità dei suoi valori architettonici e urbanistici, un unico organismo urbano; per zona "A" si intendono "i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici." (art. 32 L.R. n.24/2017; art. A-7 L.R. n.20/2000).

La presente Disciplina Particolareggiata, ha validità e resta in vigore a tempo indeterminato, fatto salvo quanto disposto dall'art.43 co. IV della L.R. n° 20 del 24/03/2000 nonché dalla normativa vigente.

Art. 2 - Delimitazione ed articolazione della Disciplina Particolareggiata

L'area interessata dalla presente Disciplina Particolareggiata è compresa all'interno del perimetro segnato dai viali della Circonvallazione; tale zona coincide con la perimetrazione della zona omogenea "A" del centro storico di Cento così come individuato nel P.R.G. vigente

LA PERIMETRAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA È INDICATA NELLO SCHEMA ALLEGATO ALLA FINE DEL CAPO I E NELLE TAVV. N° 8, 9, 10, 11, PARTI INTEGRANTI DEL PRESENTE STRUMENTO URBANISTICO.

Art. 3 – Finalità e contenuti della Disciplina particolareggiata

Per l'intera Zona omogenea "A" il Piano Regolatore Generale detta la disciplina particolareggiata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia [LE1].

Ciò al fine di indicare le modalità dell'intervento e le destinazioni d'uso delle unità di intervento atte al recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie, perseguendo l'obiettivo del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o compatibili, in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio al minuto, nonché del recupero di quelle residenziali.

Art. 4 - Elaborati costitutivi della Disciplina Particolareggiata

La Disciplina Particolareggiata è costituita dai seguenti elaborati:

TAV. 1	EVOLUZIONE DELLE FASI DI SVILUPPO URBANISTICO DEL CENTRO STORICO
TAV. 2	ANALISI DELLE VALENZE ARCHITETTONICHE
TAV. 3	ABACO DELLE VALENZE ARCHITETTONICHE
TAV. 4	ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
TAV. 5	ANALISI DELLA QUALITÀ URBANA
TAV. 6	ABACO DELLA QUALITÀ URBANA
TAV. 7	ANALISI DEGLI SPAZI LIBERI E DEL VERDE
TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARDS
TAV. 9	UNITÀ MINIME D'INTERVENTO
TAV. 10	CATEGORIE D'INTERVENTO
TAV. 11	DESTINAZIONI D'USO
TAV. 12	ABACO DELLE UNITA' EDILIZIE SOGGETTE AD ADEGUAMENTO TIPOLOGICO
TAV. A	MAPPA CATASTALE DEL 1853
TAV. B	MAPPA CATASTALE DEL 1912
TAV. C	ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE 1853-1912

TAV. D MAPPA CATASTALE STATO ATTUALE (2000)
TAV. E ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE 1912 – STATO ATTUALE
TAV. F ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

ALLEGATO “A” ANALISI STRUTTURALE DELLA POPOLAZIONE
ALLEGATO “B” DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO “C” RELAZIONE DESCRITTIVA
ALLEGATO “D” NORMATIVA DI ATTUAZIONE
ALLEGATO “E” INTEGRAZIONI AL R.E.C.

Art. 5 - Indicazioni normative generali

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

Per quanto non contemplato nella presente normativa valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale vigente e nel Regolamento Edilizio Comunale.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA INTERESSATA DALLA PRESENTE DISCIPLINA
PARTICOLAREGGIATA, COINCIDENTE CON LA ZONA "A"



CAPO II - RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI

- Art. 6 - Riferimenti Urbanistico-Edilizi e definizioni operative per la Disciplina Particolareggiata

Ai fini di un corretto utilizzo dei parametri Urbanistico-Edilizi durante i processi di riqualificazione urbana ed edilizia, si riportano le seguenti definizioni operative specifiche:

Categorie di intervento:	normano il tipo di intervento ammesso dalla Disciplina Particolareggiata in ogni Unità Minima di Intervento (U.M.I.) individuata.
Vu Volume Utile:	Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Sagome e volumi" n. 29)
VI Volume Totale o Lordo:	Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Sagome e volumi" n. 28)
U.E. Unità Edilizia:	Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 50)
U.I. Unita Immobiliare:	Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 50)
U.M.I. Unità Minima di Intervento:	è l'individuazione di tutte quelle Unità Immobiliari (U.I.) che costituiscono un'unica identità tipologica-storica e architettonica.
L'U.M.I.	perimetra anche le aree di pertinenza così come individuate dalla Disciplina Particolareggiata.
Tipologia edilizia:	si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive ed ai sistemi abitativi locali.
Superfetazioni:	si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale ed al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.
superfetazioni consolidate	Al fine dell'applicazione della disciplina particolareggiata le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in: intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico-sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità fabbricative esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;
superfetazioni precarie	intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità fabbricative, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi in tutto incongruenti rispetto all'unità fabbricativa originaria e agli organici ampliamenti della stessa.
Standard Urbanistici:	esprimono mediante un idoneo rapporto (mq per abitante o per ettaro), la <i>dotazione</i> di un insediamento (residenziale, produttivo o polifunzionale) in attrezzature puntuali di interesse pubblico. Essi sono fissati, nei loro minimi nazionali, dalla L. 6 agosto 1967, n° 765 (art. 17 e 18) e dal D.I. 2 aprile 1968, n° 1444 e vengono meglio definiti dagli artt. 19 e 19.1 delle presenti Norme.

I seguenti parametri urbanistici ed edilizi sono definiti, unitamente ai criteri di misurazione, dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Piano dei Servizi e dalle N.T.A della Variante Generale al P.R.G.

CAPO III - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO

Art. 7 - Modalità di attuazione

La presente Disciplina Particolareggiata si attua attraverso:

- **Intervento edilizio diretto (per le Unità Minime di Intervento già individuate), nei casi previsti dalla L.R. n.15/2013 e ss.mm. e ii.;**
- **Intervento edilizio diretto convenzionato:** : titolo nei casi di intervento ove si renda necessaria la previsione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- **strumenti urbanistici preventivi:** Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata da adottarsi ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti ed in particolare in attuazione del titolo IV della Legge 5/8/1978 n° 457;

Il regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le modalità per il loro ottenimento.

Per gli edifici vincolati ai sensi della normativa vigente quali “Beni culturali”, il rilascio della concessione ed autorizzazione é subordinato al parere favorevole della competente Soprintendenza.

Art. 8 – Progetto unitario

Gli interventi edilizi riguardanti le Unità Minime d’Intervento (U.M.I.) individuate nella Tav. n° 9 della presente Disciplina Particolareggiata, devono essere corredati da un Progetto Unitario.

Il Progetto Unitario relativo all’U.M.I. dovrà contenere, oltre al progetto dell’edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere, delle corti, dei cortili, degli spazi verdi facenti parte dell’U.M.I. stessa, e per la realizzazione delle relative recinzioni.

La realizzazione delle opere relative ai sopracitati spazi liberi ed alle recinzioni non rappresenta fattore vincolante per il rilascio del certificato di abitabilità.

Gli aventi titolo a presentare il Progetto Unitario, la documentazione tecnica a corredo, le modalità di presentazione, esame ed approvazione, sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale per le richieste di titolo edilizio.

Gli elaborati tecnici di un progetto d’intervento non riguardanti la U.M.I nel suo complesso, ma riguardanti parti non oggetto di contestuale richiesta di titolo edilizio (quali ad esempio limitate modifiche a partizioni interne, individuazione planoaltimetrica di reti tecnologiche, particolari costruttivi e di dettaglio), possono essere redatti adottando opportune semplificazioni per gli aspetti procedurali e grafici.

Per ogni unità minima di intervento individuata sarà necessario perseguire gli interventi di recupero favorendo la possibilità di elaborare uno schema di massima unitario rispettoso della U.M.I. (in scala 1:200), con la possibilità di attuare il progetto esecutivo per fasi, ognuna delle quali sottoposta a titolo edilizio e relativa alle indicazioni contenute nello **schema unitario**.

Nel caso di un intervento di recupero corrispondente ad una U.M.I. avente più proprietari, i prospetti unitari dell’edificio o degli edifici interessati dall’intervento stesso, non possono essere affrontati per stralci successivi, ma attraverso un unico progetto di riqualificazione ed un unico intervento di realizzazione.

Nel caso di interventi relativi a singole unità immobiliari non sarà necessario elaborare lo schema unitario relativo all’intera U.M.I.

Gli interventi MO, MS, RRC e CD possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole

unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, l'unità minima di intervento a cui riferire gli elaborati di rilievo e la documentazione è costituita dall'intera unità edilizia, ovvero dall'edificio e dalle sue aree di pertinenza, nonché dalle eventuali aree libere che siano in comune con altre unità edilizie circostanti, così come perimetrata nella Tav. 9.

In tutti i casi in cui siano previsti interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un permesso di costruire unitario convenzionato.

La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 9 può essere modificata con la delibera della Giunta Comunale che approva un permesso di costruire unitario convenzionato sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.

Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.

Art. 9 – Articolo soppresso

Art. 10 - Strumenti urbanistici preventivi

Piani di Recupero e Piani Particolareggiati

Le presenti norme e gli elaborati grafici della Disciplina Particolareggiata definiscono ed individuano le zone soggette a ristrutturazione urbanistica per le quali l'attuazione attraverso la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di Iniziativa Pubblica o Privata, o Piano Particolareggiato (P.P.).

La D.P. definisce i criteri e i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei P.d.R.; tali contenuti sono prescrittivi.

Il perimetro delle aree sottoposte a P.d.R. o P.P. è individuato nelle tavv. n° 9 e 10, parte integrante della presente D.P.

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità territoriale minima di intervento urbanistico del P.d.R. o del P.P.

Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali aree di rispetto o altre aree utili all'attuazione dell'intervento.

Nel caso di attuazione mediante P.d.R. di iniziativa privata, questo deve essere promosso da tutti i proprietari delle aree comprese nel comparto, salvo i casi di cui all'art. 30 della Legge 457/78 e successive modifiche.

Nel caso di inerzia dei proprietari, interviene il Comune seguendo la procedura dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione (di cui all'art. 49, primo comma, punto "a" della L.R. 47/78 modificata) allegata al P.d.R.

In attesa del P.d.R., per gli edifici esistenti all'interno dei comparti previsti dalla D.P. come sottoposti ad intervento urbanistico preventivo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti ai successivi art. 17 e art. 18.

I comparti individuati dalla Disciplina Particolareggiata sono i seguenti:

- **Comparto 1** Piano di Recupero di iniziativa privata di aree ed edifici siti in via Malagodi e via Provenzali, **approvato con D.C.C. n° 95 del 31/7/1995**;
- **Comparto 2** Individuazione zona di recupero in C.so Guercino n° 24, D.C.C. n° 25 del 27/2/1997;
- **Comparto 3** Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso "Collegio convitto Don Giovanni

Zanandrea, sito tra le vie Bassi, Matteotti, Baruffaldi, **approvato con D.C.C. n° 153 del 26/11/1997**;

- **Comparto 4** Piano di Recupero di iniziativa privata delle aree relative all' "ex pastificio Sacquegna", via Provenzali, **approvato con D.C.C. n° 154 del 26/11/1997**;
- **Comparto 5** Piano di Recupero di iniziativa privata relativo al palazzo sito in via Guercino angolo via Accarisio, **approvato con D.C.C. n° 68 del 25/5/1998**;
- **Comparto 6** Estensione dell'area sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica/privata dell'area dell' "ex canapificio" compresa tra le vie Rosselli, Matteotti, IV Novembre, suddiviso in due sub-ambiti di attuazione: C6/1 e C6/2;
- **Comparto 7** "Area autostazione" compresa tra viale Iolanda, via Matteotti, via Bologna, via XXV Aprile;
- **Comparto 8** Area sita in viale Falzoni Gallerani;
- **Comparto 9** Area sita in viale Falzoni Gallerani;
- **Comparto 10** Individuazione zona di recupero Area sita in via Gennari angolo vicolo S. Agostino;

Art. 11 – Titolo abilitativo nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi

Nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi, di cui al precedente art. 10, i singoli interventi sono attuati a mezzo di permesso di costruire, convenzionato o gratuito così come definito dalla L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii., che dovrà contenere gli elementi richiesti nel rispetto delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici preventivi e degli impegni e criteri contenuti nelle relative convenzioni.

Per quanto riguarda la quota di contributo afferente al titolo edilizio, questo va corrisposto a partire dall'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e altri titoli edilizi.

Per le aree comprese in strumenti urbanistici preventivi corrispondenti ai Piani Urbanistici di Zona di cui alla Legge 167/62 e per quelle acquisite ai sensi dell'Art. 27 della L. 865/71, resta fermo il regime previsto dalle stesse leggi con successive modifiche ed integrazioni, anche dovute alla legislazione regionale.

Art. 12 - Categorie di intervento

Le categorie di intervento, indicate per ogni U.E. normano il tipo di intervento possibile sul fabbricato e nelle aree di pertinenza.

Le Categorie di Intervento individuate dalla Disciplina Particolareggiata, sono le seguenti:

- A1 - Restauro scientifico
- A2.1 - Restauro e risanamento conservativo
- A2.3 - Ripristino tipologico
- A2.4 - Demolizione
- A2.5 - Recupero e Risanamento delle aree libere
- A3.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo a (senza possibilità integrale demolizione e ricostruzione)
Ristrutturazione edilizia di tipo b (con possibilità di integrale demolizione e ricostruzione)
- A3.2 - Ripristino edilizio
- A4 - Ristrutturazione urbanistica

Come da art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013

- Manutenzione ordinaria: Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013
- Manutenzione straordinaria: Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30

luglio 2013.

Art. 13 - Restauro scientifico

- Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.
Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Il tipo di intervento prevede:
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.14.3 – Ripristino tipologico

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 14.4 – Demolizione

Definizione lett. i) di cui all'Allegato dell'art. 9 c.1 della L.R. n.15/2013.

Art. 14.5 – Recupero e risanamento delle aree libere

Definizione di cui all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive

modificazioni ed integrazioni

Il tipo di intervento prevede:

La valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante: la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Estensione dell'intervento: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto ed altri materiali edili contenenti amianto devono essere preliminarmente demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica previste dalla legge. Si richiama la Normativa Tecnica per le costruzioni (D.M. 14/01/2008 punto 8.4) riguardo ai casi in cui gli interventi RE comporta l'adeguamento della costruzione dal punto di vista sismico.

- Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e smi, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza definiti dalle sagome degli edifici limitrofi.

I tipi di intervento della categoria di ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie:

- Art. 15.1 – Ristrutturazione edilizia “di tipo a” senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione.
- Art. 15.2 – Ristrutturazione edilizia “di tipo b” con possibilità di integrale demolizione e ricostruzione.

Art. 15.1 – Ristrutturazione edilizia “di tipo a” che non prevede la integrale demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione

Nelle unità edilizie soggette a Ristrutturazione Edilizia di “tipo a” non sono ammessi, in via generale interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione.

Rientrano, invece, nella Ristrutturazione Edilizia di “tipo a”:

- Interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici
- Interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che possono comportare la demolizione e ricostruzione di parti degli edifici, e modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di “tipo a” dovranno essere conformi ai seguenti **criteri**:

Criteri relativi ad interventi di minore trasformazione:

Conservazione dell'impianto tipologico senza alterazioni

Conservazione della sagoma planivolumetrica

Restauro di elementi architettonici principali, di interesse

	<p>architettonico e documentale significativo (portico, loggia, scala, ...)</p> <p>Conservazione e restauro degli elementi architettonici di dettaglio che presentano interesse testimoniale</p> <p>Restauro e consolidamento del paramento murario esterno</p> <p>Riproposizione attraverso ricostruzione di elementi architettonici gravemente ammalorati</p>
<i>Criteria relativi ad interventi di maggiore trasformazione:</i>	<p>Conservazione della facciata principale e mantenimento dell'impianto architettonico</p> <p>Sostituzioni edilizie limitate alle parti crollate o a rischio di crollo</p> <p>Conservazione della sagoma dell'edificio</p> <p>Introduzione di limitate modifiche della sagoma planivolumetrica</p> <p>Modifiche dei prospetti per adeguamento tipologico-distributivo ma con riproposizione degli elementi di riconoscibilità dell'edificio originario</p>

Nel caso le condizioni statiche rendano impossibile l'adeguamento o il miglioramento sismico attraverso il recupero delle strutture esistenti (impossibilità documentata attraverso perizia tecnica giurata relativa alle condizioni statiche e allo stato di conservazione dell'edificio) può essere ammesso l'intervento di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione mediante il rilascio di **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

Oltre alla valutazione delle condizioni statiche è richiesta un'analisi storico-critica in sede di proposta di intervento edilizio diretto che riguardi l'edificio dal punto di vista storico, architettonico, funzionale. Tale analisi deve dimostrare la necessità e l'ammissibilità di interventi consistenti nella parziale e/o totale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, senza modifica della sagoma, riferita all'edificio o a parti di esso non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di "tipo a" per i quali viene ammessa l'integrale demolizione e ricostruzione dovranno essere conformi ai seguenti **criteri**:

- Mantenimento del sedime e riproposizione della sagoma dell'edificio demolito
- Riproposizione di un assetto tipologico coerente con quello dell'edificio demolito
- Riproposizione di elementi architettonici e/o tipologico-distributivi di interesse testimoniale.

Art. 15.2 - Ristrutturazione edilizia "di tipo b", con possibilità di integrale demolizione e ricostruzione

Nelle unità edilizie soggette a Ristrutturazione Edilizia di "tipo b" sono ammessi, in via generale, interventi che comportano l'integrale demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione.

Rientrano, pertanto, nella Ristrutturazione Edilizia di "tipo b":

- Interventi consistenti nella demolizione integrale e contestuale ricostruzione di edifici, Il nuovo fabbricato dovrà mantenere volume sagoma e sedime del fabbricato preesistente;
- Interventi consistenti nel ripristino di edifici, eventualmente crollati o demoliti purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Il nuovo fabbricato potrà avere sagoma e sedime diversi dal fabbricato preesistente, ma dovrà avere lo stesso volume.

Possibilità ammesse nella definizione delle modalità di intervento in sede di permessi di costruire con ristrutturazione di tipo "b" con integrale demolizione e ricostruzione

- Spostamento del sedime entro il lotto, nel rispetto di un disegno unitario esteso all'intero complesso edilizio
- Modifiche dell'assetto planivolumetrico, nel rispetto dei rapporti con gli altri edifici limitrofi

- Riproposizione dell'impianto tipologico e distributivo originario e degli elementi architettonici di identità tipologica.

Art. 15.3 - Ripristino edilizio (Nuova costruzione)

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la cessione o monetizzazione degli standard richiesti agli **art. 19 e 19.1**.

Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica

Definizione di cui all'Allegato dell'art. 9 della Legge Regionale 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede il miglioramento degli aspetti urbanistici ed architettonici nell'area interessata al progetto in rapporto al contesto urbanizzato.

Il tipo d'intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc./mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
- il rispetto dell'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle parti ricostruite, sia per le strutture che per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi, funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

Art. 17 - Manutenzione ordinaria

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 18 - Manutenzione straordinaria

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 19 - Opere di urbanizzazione

Ogni intervento edificatorio comporta l'obbligo, per il soggetto attuatore, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della cessione gratuita dell'area sulla quale le stesse insistono o come altrimenti deciso dall'Amministrazione; analogamente saranno cedute gratuitamente al Comune le aree

per le opere di urbanizzazione secondaria e, corrisposti gli oneri, di una quota parte delle stesse opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Dovrà essere fornito alla città il minimo inderogabile di parcheggio e di verde pubblico, come specificato nella tabella *b*) contenuta all'interno dell'**art. 19.1**, così come stabilito dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, a seguito degli interventi edilizi che provocano aumento di carico urbanistico:

- aumento di popolazione;
- *frazionamento delle unità immobiliari*;
- *cambio di destinazione d'uso*;
- *ampliamenti*;
- *demolizioni e ricostruzioni*;
- *aumento della superficie utile*

La cessione dello standard stabilito all'Amministrazione Pubblica, potrà avvenire tramite monetizzazione; la realizzazione degli stessi avverrà mediante progetto esecutivo da realizzarsi nelle aree identificate per tale scopo, secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale.

In attesa dell'approvazione del Piano dei Servizi possono essere ammessi solo quegli interventi che non comportano aumento di carico urbanistico e quelli ove è possibile il reperimento diretto degli standard.

Art. 19.1 - Individuazione delle aree per il reperimento degli standard minimi

Le aree destinate al reperimento del fabbisogno minimo di standard urbanistici, saranno identificate all'interno della zona interessata dalla presente Disciplina Particolareggiata (zona omogenea "A") e/o nelle zone limitrofe della perimetrazione del centro storico così come previsto dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 art. 4 comma 1.

La **Tav. n° 8** della presente Disciplina particolareggiata individua graficamente le zone destinate al soddisfacimento degli standard all'interno del perimetro di zona "A".

Le sottostanti tabelle visualizzano rispettivamente il quantitativo attuale di verde e parcheggi (*tabella a*) ed i minimi regionali da fornire all'Amministrazione in caso di **aumento di** carico urbanistico (*tabella b*) così come definito dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, la stima del fabbisogno di standards calcolato in base alla situazione attuale (*tabella c*) e una riassuntiva (*tabella d*).

ANALISI DELLA DOTAZIONE ATTUALE DI STANDARDS	
PARCHEGGI: 35.202 mq.	VERDE: 29.805 mq.

Tabella a)

STANDARDS MINIMI RICHIESTI DALL'ART. 46 L.R. 47/78		
	PARCHEGGI	VERDE
RESIDENZA	15 mq. ogni 100 mq.	60 mq. ogni 100 mq.

COMUNE DI CENTO

TERZIARIO E NEGOZI	40 mq. ogni 100 mq.	60 mq. ogni 100 mq.
ARTIGIANATO	5% della sup.	10% della sup.

Tabella b)

FABBISOGNO DI STANDARDS CALCOLATO IN BASE ALLA SITUAZIONE ESISTENTE			
	Superficie attuale	Standards richiesti in mq.	
		Parcheggi	Verde
RESIDENZA	277.063 mq.	41.600	166.238
TERZIARIO E NEGOZI	128.761 mq.	51.500	77.256
ARTIGIANATO	16.327 mq.	816	1632
Totale standards richiesti		93.916	245.126

Tabella c)

CONSIDERAZIONI SUL FABBISOGNO DI STANDARDS PER LE SCELTE PROGETTUALI		
	PARCHEGGI	VERDE
SITUAZIONE ATTUALE	35.202 mq	29.805 mq
INTEGRAZIONI PROGETTUALI	2.500 mq	1.800 mq
TOTALE STANDARDS	37.700 mq	31.600 mq
STANDARDS RICHIESTI	93.916 mq	245.126 mq
FABBISOGNO RESIDUO	56.216 mq	213.526 mq

Tabella d)

CAPO IV - PRESCRIZIONI E SPECIFICHE PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO

Art. 20 - Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico

a) Adeguamenti interni alle Unità Edilizie

All'interno degli edifici è ammesso l'impiego di blocchi prefabbricati per servizi igienici e cucine, l'impiego di sistemi di areazione forzata, l'inserimento di ascensori e montacarichi, sempre che non provochino lo sconvolgimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e che rispettino i dettami della presente normativa.

b) Soppalchi e tramezzature

Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.).

Dove consentito, il soppalco deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso).

E' esclusa la realizzazione di soppalchi e tramezzature negli edifici di categoria A1.

c) Scantinati

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

d) Sottotetti

- E' ammessa la trasformazione di quei sottotetti che presentino adeguate caratteristiche dimensionali (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con la formazione di nuove unità immobiliari.
- Le opere necessarie alla trasformazione edilizia dovranno salvaguardare particolari sistemi costruttivi esistenti quali capriate originali di particolare valore documentario e rispettare, in ogni caso, le prescrizioni del tipo di intervento assegnato (*artt. dal 12 al 18, tav. 10*)

I sottotetti abitabili dovranno rispettare, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio le seguenti prescrizioni:

sulle falde di copertura non sono ammesse più di tre finestre o lucernari per un massimo complessivo di mq 2,50 per unità immobiliare; tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;

Le sopracitate prescrizioni discendono dalla D.C.R. n° 593/94.

Negli edifici di categoria A1 e A2 non è consentita l'apertura di terrazze in falda, abbaini e lucernai dovranno essere contenuti di dimensioni minime e necessarie a garantire condizioni di igiene e abitabilità.

Negli interventi di recupero dei sottotetti occorrerà seguire inoltre le prescrizioni contenute nella L.R. n° 11 del 6/4/1998 e la Delibera di C.C n° 44/99.

I parcheggi pubblici, da cedere all'Amministrazione potranno essere monetizzati secondo quanto contenuto all'*art. 19* della presente normativa.

e) Autorimesse

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti ai piani terra è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e solo in locali non aventi originarie caratteristiche abitative (per es. negozi, magazzini, vecchie scuderie, depositi, cantine, ecc.) e non più recuperabili ad uso abitativo.

La possibilità di ricavare autorimesse al piano terra, mediante forature nei prospetti principali, non è

consentito negli edifici appartenenti alle categorie: **valore architettonico-monumentale (poli primari)**, **valore architettonico-compositivo (edilizia qualificata)** e **valore ambientale (edilizia base di valore tipologico)** così come individuate nelle **tavv. n° 2 e 3** della Disciplina Particolareggiata.

Gli interventi previsti dal comma 1 e 2 della Legge n° 122 del 24/03/1989 e successive modificazioni dovranno comunque sottostare alla vigente normativa di Regolamento Edilizio Comunale, salvaguardando l'organizzazione dell'accesso che potrà essere realizzato esclusivamente dall'interno dell'edificio stesso e da relative corti interne; nello scavo dovranno osservarsi tutte quelle precauzioni necessarie alla salvaguardia delle strutture edilizie originarie e di eventuali reperti archeologici.

Le autorimesse sotterranee non sono consentite se rampe e prese d'aria a vista risultano visibili in corrispondenza di elementi architettonici di pregio.

Non è mai ammessa la realizzazione di autorimesse interrato nelle aree classificate *libere inedificabili con alberature di pregio* come risulta dalla **tav n° 10** della presente Disciplina Particolareggiata.

Gli scavi dovranno essere, compatibili con la tutela delle possibili falde acquifere e rispettare le disposizioni di legge vigenti in materia.

Qualora sia dimostrata, all'interno della U.M.I. interessata dall'intervento, l'impossibilità di collocare le autorimesse private corrispondenti alle unità abitative realizzate, l'Amministrazione Comunale rende possibile la monetizzazione delle autorimesse.

f) Interventi per la sicurezza e il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

Ad esclusione dei fronti principali degli edifici, sono sempre ammessi sugli altri fronti, previo parere della CQAP, anche in deroga ai vincoli volumetrici e delle distanze, tutti gli interventi di adeguamento tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici esistenti nel Centro Storico, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché tutti gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche (quali ad esempio l'installazione di vani ascensori, anche all'esterno del volume edilizio del fabbricato esistente), fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Gli interventi devono essere progettati e realizzati adottando soluzioni architettoniche, tecnologie e materiali tali da minimizzare gli impatti sull'edificio esistente e sul contesto insediativo.

g) Muri di recinzione da conservare o ripristinare

Riguarda i muri di recinzione che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

Sono previsti pertanto solamente interventi di conservazione e di ripristino (sulla base della documentazione di archivio).

h) Recinzioni

Le recinzioni delle aree private, così come per le zone pubbliche, dovranno avere caratteristiche tipologiche uniformate ed un disegno adeguato al Centro Storico in questione.

- Se la zona da recintare è un cortile o un area con scarso valore architettonico o ambientale, è prescritta la perimetrazione con muro di cinta in pietra o intonacato, con altezza compresa tra i 130 ed i 180 cm.
- Se la zona da recintare è un giardino, un parco o un cortile con caratteristiche di pregio architettonico o ambientale, è prescritta la perimetrazione con ringhiera in ferro con sottostante muretto in pietra o intonacato, con altezza compresa tra i 50 e gli 80 cm.

Lo schema di massima relativo al progetto di ristrutturazione o recupero dell'Unità Minima d'Intervento (vedi **art. 8** della presente normativa), dovrà contenere indicazioni riguardanti le caratteristiche principali delle recinzioni proposte.

La realizzazione delle recinzioni non rappresenta fattore vincolante per il rilascio del certificato di abitabilità.

Art. 21 – Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati

Gli interventi tempestivi da eseguire su un fabbricato in gravi condizioni di stabilità sono finalizzati esclusivamente all'arresto del crollo ed al ripristino della sicurezza dei suoi fruitori.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata (o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso) di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo il ripristino dello stato originale.

La costruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie, così come documentati dai rilievi allegati al progetto.

Qualora si verifichi un danno o un pericolo di danno di bene culturale ambientale (categoria A1 e A2.1) come classificato dal P.R.G., i proprietari debbono darne immediata notizia alla Soprintendenza ai Monumenti e all'Amministrazione comunale e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

Qualora l'esecuzione di un intervento conservativo su edifici classificati dal P.R.G. non sia possibile nel pieno rispetto delle norme di vincolo di categoria A1 e A2 a causa di gravi pericoli per la sicurezza del cantiere e pertanto si renda necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, si potrà inoltrare apposita istanza al Sindaco corredata da relazione statica giurata redatta dal tecnico abilitato. Il Sindaco potrà autorizzare la demolizione totale o parziale dell'edificio, prescrivendo eventualmente speciali cautele o modalità esecutive e/o l'impiego degli stessi materiali preesistenti.

In tal caso si applicheranno gli oneri relativi agli interventi edilizi su edifici non classificati.

Nel caso in cui un edificio costituisca fonte di pericolo per la pubblica sicurezza e/o incolumità e ne sia dimostrato l'effettivo pericolo statico su apposita perizia giurata da parte di tecnico competente, si potrà dare avvio immediato alle opere di salvaguardia e di consolidamento in assenza di autorizzazione o concessione affinché sia bloccato il pericolo di crolli.

L'U.T.C., preventivamente contattato attraverso la segnalazione e la consegna della perizia, dovrà accertare che le opere di intervento di urgenza non "sconfinino" nei termini della ristrutturazione, ossia di interventi soggetti a richiesta di concessione/autorizzazione.

CAPO V - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 22 - Definizioni degli usi urbani

La Disciplina Particolareggiata ha favorito la residenza in centro storico accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale del centro storico.

Sulla base dei dettami contenuti nell'art. 2 della L.R. n° 46 del 8/11/1988 e successive modifiche ed integrazioni, nel presente articolo sono definiti gli usi che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste e compatibili per il Centro Storico.

Con riferimento all'art. 35 delle Norme di Attuazione del P.R.G. la definizione degli usi è la seguente:

Abitazioni (U1)

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, scale, androni, locali comuni, laboratori per il lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste.

Servizi alle abitazioni (U1bis)

Per servizi alle abitazioni si intendono gli spazi di supporto alla funzione abitativa, quali cantine, sottotetti, e autorimesse private

Attrezzature Ricettive (U2)

Alberghi, pensioni, locande, hotels, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.)

Abitazioni Collettive (U3)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, sedi carcerarie, ecc. comprensivi di zona notte, zone di soggiorno, servizi comuni.

Commercio al Dettaglio di Vicinato (U4)

Esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio dei prodotti del settore alimentare e non alimentare comprendenti le superfici di vendita (come definita dalla Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999) fino a 250 mq, nonché le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

Medie Strutture di Vendita (U5)

Medie strutture di vendita per il commercio al dettaglio dei prodotti del settore alimentare e non alimentare, costituite dalla superficie di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense e dagli altri servizi nonché dagli spazi tecnici, con superficie di vendita (come definita dalla Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999) compresa tra 251 e 2500 mq.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia o per il gestore. Ai sensi del Dlgs. 114/98 viene specificato:

U5.1 – Medio piccole strutture di vendita: medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a quella di vicinato e fino a 1500 mq.

U5.2 – Medio grandi strutture di vendita: medie strutture di vendita aventi superficie di vendita compresa tra 1501 mq. e fino a 2500 mq. L'insediamento delle medio medio-grandi strutture di vendita, di cui al punto 1.4 della Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999, anche qualora avvenga per cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, può essere consentito solo:

in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo;

previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, anche al fine di prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie;

oppure nel caso che sia previsto nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 14/1999.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti

all'esposizione di merci.

Publici Esercizi (U7)

Ristoranti, trattorie, bar, comprendenti sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio e di supporto e di magazzino, nonché gli spazi tecnici.

Attrezzature per lo spettacolo (U9)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo.

Oltre agli spazi destinati al pubblico, sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, gli uffici complementari nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia o per il gestore, nel solo caso di interventi superiori ai 1.500 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

Uffici e Studi professionali (U10)

Uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività di servizio alle imprese (finanziarie, amministrative e tecniche in genere) di piccole e medie dimensioni, di carattere prevalentemente privato, che non provochino un forte concorso pubblico. Per tali usi non vengono definite soglie dimensionali: qualora interessino interi edifici.

Uffici di credito e assicurativi (U10 bis)

Sportelli bancari e assicurativi, agenzie, compreso sia lo spazio per il pubblico che lo spazio di servizio (archivi locali per campionari, spazi tecnici, ecc.) che provochino un forte concorso di pubblico.

Complessi direzionali (U11)

Uffici pubblici (e privati) di grandi dimensioni, attività direzionali di carattere pubblico e privato, attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività nonché gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, gli archivi e gli spazi tecnici.

Terziario specializzato (U12)

Sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica o applicata, di imprese che trattano processi di sviluppo e in genere tutte le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese che richiedono un autonomo insediamento.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività nonché gli spazi di supporto, di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Artigianato di servizio (U14)

Tutte le attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere.

Tali attività non devono avere caratteristiche inquinanti dal punto di vista acustico, ambientale e degli scarichi e devono essere soggette al parere dell' U.S.L. competente.

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, nonché gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq. di Su per ogni azienda artigiana solo quando l'azienda supera i 200 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

Attrezzature di interesse comune (U17)

Comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68 e cioè:

servizi per l'istruzione: asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, comprese tutte le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport;

attrezzature di interesse comune: attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, servizi per gli anziani e per i giovani, centri civici e centri sociali, sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come ambulatori, uffici postali ecc.;

attrezzature religiose: edifici per il culto, compresa ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canonica, aule e servizi per il catechismo, spazio per lo svago e lo sport.

Attrezzature per il verde (U18)

Aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbusive, di alto fusto), adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtro dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi con elementi naturali alternativi ai volumi edificati.

Essi comprendono, oltre agli spazi verdi di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi non recintati per il gioco libero e non regolamentato, elementi architettonici di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, torri panoramiche, servizi igienici, parterres, ecc.).

Per i Chioschi la normativa è:

distanza minima dai confini: ml. 5,00

distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00

tipologia edilizia posata su piattaforma con struttura mobile;

le dimensioni massime sono quelle necessarie ai sensi dell'autorizzazione sanitaria (bagni e servizi igienici) e non superiore comunque a mq. 45,00 di S.u. oltre ai servizi igienici di legge (bar, gelaterie, somministrazioni bevande, attività artigianali di tipo alimentare, edicole, ecc.)

Hf = (pari a n. 1 piano fuori terra) ml. 3,50 e con copertura non praticabile.

Per quanto riguarda la definizione di materiali e valenze architettoniche del manufatto si fa esplicito rimando al R.E.C. ed alle prescrizioni della C.E.C.

Attrezzature tecnologiche (U20)

Insedamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi (centrali e sottocentrali tecnologiche; impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per il trattamento dei rifiuti e simili).

Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq. si Su per il personale di custodia.

Stazioni per l'autotrasporto (U21)

Autostazioni e stazioni per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, spazi per gli utenti e il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali, ecc.) nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente e viaggiante.

Usi assimilabili per analogie (U22)

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dal presente elenco, il Responsabile del Servizio procede per analogia, ed in linea con i principi di legge, valutando anche l'entità del carico urbanistico.

Art. 23 - Suddivisioni delle destinazioni d'uso nei piani

Utilizzazione degli scantinati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio della residenza (U1bis), di supporto alle attività commerciali o artigianali presenti al piano terra, in conformità con quanto prescritto dal regolamento edilizio e di igiene; a tal fine può essere abbassato il piano di calpestio: nello scavo dovranno osservarsi tutte le precauzioni necessarie alla salvaguardia delle strutture edilizie originarie e di eventuali reperti archeologici.

Si richiamano inoltre le disposizioni di leggi vigenti in materia.

Piano terra

Tutte le funzioni, di cui all'art. 22 di seguito elencate: *U1, U1bis, U2, U3, U4, U5, U7, U9, U10, U10bis, U11, U12, U14, U17, U20, U21, U22*, con esclusione delle attività moleste e delle attività recapito di eccessivo traffico.

Altri piani

L'orientamento generale della Disciplina Particolareggiata, intende confermare la residenza nel centro storico; sono tuttavia ammesse tutte le funzioni, di cui all'art. 22, di seguito elencate: *U1, U2, U3, U5, U7, U9, U10, U11, U12, U14, U17, U22*,

con esclusione delle attività moleste e recapito di eccessivo traffico, previo reperimento integrale degli standards di parcheggio di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 in combinato disposto con gli artt. 35 e 36 della L.R. 47/78 (e degli spazi a parcheggio pertinenziale di cui alla L: 122/89), quando previsti.

Utilizzazione dei sottotetti (vedi art. 20 punto d)

E' ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con la formazione di nuove unità immobiliari.

Art. 24 - Cambio della destinazione d'uso

Per cambio di destinazione d'uso si intende la variazione di usi di unità immobiliari tra categorie di destinazione d'uso definite dal Piano Regolatore Generale, anche se tali variazioni non comportano l'esecuzione di opere. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale intervento comporta la cessione, all'Amministrazione Pubblica, delle quote di standard minime richieste, così come specificato all'**art. 19** della presente normativa.

Art. 25 - Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni della presente D.P.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con destinazione non prevista o in contrasto alle presenti norme, possono essere oggetto di:

manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria

altri interventi solo quando finalizzati ad adeguare l'edificio esistente alle previsioni della Disciplina Particolareggiata.

Art. 26 - Volumi residui derivanti dai corpi classificati "demolizione senza ricostruzione"

Il volume derivante dai corpi edilizi classificati con "demolizione senza ricostruzione" (circa 8.000 mc.), è a disposizione del centro storico affinché il saldo tra volume esistente e volume di progetto sia l'equivalente dello stato attuale.

L'amministrazione Comunale di Cento ha deciso di assegnare tali volumetrie a quelle unità aventi una tipologia edilizia in contrasto con la continuità della cortina muraria storica.

Si tratta di favorire in questo modo quelle unità aventi coperture piane, fronti incompleti, disposizioni di volumi non compatibili con l'impianto originario o superfetazioni che rendono illeggibile la connotazione dell'edilizia storica.

In questo modo l'Amministrazione si propone di incidere sugli aspetti morfologici delle vie e delle scene urbane pubbliche, innescando principi qualitativi innovativi.

Nella tav. 12 sono individuate quelle unità che sono interessate dall'attribuzione del volume a disposizione, mentre i criteri e le modalità per l'attribuzione di tali volumetrie saranno definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.

SCHEDA 2.A CENTRO STORICO U.M.I. n.4bis – Ex Cinema Astra

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo – Centro Storico Area dismessa (ex cinema) tra le vie Accarisio e Campagnoli

PRG VIGENTE: Zona Centro Storico – Categoria di intervento: Ristrutturazione edilizia

Superficie fondiaria = 4.000 mq. circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Attuare un intervento di riqualificazione di un'area urbana centrale, integrandola in un sistema di percorsi pedonali di penetrazione e attraversamento

La variante prevede:

- Il recepimento della classificazione dell'area come UMI 4bis, con possibilità di ristrutturazione urbanistica attraverso progetto unitario

- L'inserimento nell'area oggetto di intervento unitario in base al PdR dei due lotti su via Accarisio (n. 14 e 15 nella cartografia del piano particolareggiato del centro storico)

- Capacità edificatoria realizzabile SU = 2.560 mq. (di cui gli spazi al piano terra da destinare a commercio al dettaglio e altri usi terziari, e i piani superiori a residenza), oltre al riuso delle superfici ricavate dal recupero degli edifici su via Accarisio

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U5, U7, U9, U10, U14, U17

Tipi di intervento: A4 Ristrutturazione urbanistica. Gli edifici su via Accarisio inclusi nell'ambito conservano la classificazione della Disciplina particolareggiata del PRG vigente (categorie d'intervento: RRC per l'edificio n.14 e RE per l'edificio n.15).

con volume di progetto $V_p \leq V_e$ (volumi esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione)

SUmax = 2.560 mq.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

L'intervento, soggetto a permesso di costruire convenzionato - con progetto unitario di ristrutturazione urbanistica - è da redigere in base alle indicazioni che hanno carattere di indirizzo non prescrittivo della scheda grafica Astra relativa al PDR 1° stralcio terza tranche. Le condizioni definite dallo schema sono:

- Sagoma planivolumetrica indicativamente compresa entro i limiti indicati nello Schema, con possibilità di modifica della sagoma e del sedime

- Altezza massima 14,00 m. (4 piani f.t.), tenendo conto della possibilità di altezze maggiorate del piano terra e dei solai di interpiano.

- Piano terra da destinare integralmente ad attività terziarie, con possibilità di insediamento di un esercizio commerciale M-P alimentare; il disegno del piano terra potrà prevedere il collegamento pedonale coperto con l'edificio su via Campagnoli, in modo da garantire la continuità dei percorsi pedonali pubblici di accesso.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il progetto dovrà essere sviluppato a scala planivolumetrica complessiva, tenendo conto delle relazioni funzionali e spaziali da ri-definire in rapporto al contesto architettonico e urbanistico, e degli interventi di recupero/ristrutturazione da realizzare, nell'ambito del presente Piano della Ricostruzione, nei fabbricati su via Campagnoli.

L'intervento dovrà concorrere, sia direttamente entro l'area di trasformazione, sia indirettamente attraverso il contributo di sostenibilità, all'attuazione di progetti di riqualificazione del centro storico, con particolare riferimento alla qualificazione degli spazi pedonali e dell'arredo urbano.

Il progetto di recupero deve contribuire a preservare il valore riconosciuto dell'edificio in quanto

localizzato nel centro storico del capoluogo.

In fase di approvazione del permesso di costruire convenzionato si dovrà dar conto puntualmente, previo adeguati approfondimenti, della sostenibilità delle nuove possibili trasformazioni rispetto ai caratteri e valori del fabbricato (identificati nelle analisi, schede e approfondimenti della Disciplina Particolareggiata).

Modalità operative rispetto al rischio archeologico

Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà

(si precisa che lo schema di assetto e il contributo di sostenibilità non sono stati oggetto di modifica rispetto al PDR PDR 1° stralcio terza tranche)