

# DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO DI CENTO

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Il Progettista:  
*Arch. Massimo Casolari*

Il Sindaco:  
*Dr. Paolo Fava*

L'Assessore all'Urbanistica:  
*Sig. Stefano Gllerani*

Delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 21.07.1999  
Delibera di Giunta Provinciale n° 189 del 05.06.2001  
Delibera di Giunta Comunale n° 84 del 13/03/2002



## NORMATIVA DI ATTUAZIONE

### “ALLEGATO D”

---

STUDIO AGORAA



Arch. Massimo Casolari

I – 42100 REGGIO EMILIA, via Che Guevara 4  
• studio: +39 0522 . 294888-33 • fax: +39 0522 . 287918  
• mail-to: studioagoraa@wind.it.net • mobile: +39 329.3803280

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

**NORMATIVA DI INTERVENTO**

**SOMMARIO**

**CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

<b>Art. 1</b>	Ambito di applicazione delle norme	pag. 4
<b>Art. 2</b>	Delimitazione ed articolazione della Disciplina Particolareggiata	pag. 4
<b>Art. 3</b>	Finalità e contenuti della Disciplina particolareggiata	pag. 4
<b>Art. 4</b>	Elaborati costitutivi della Disciplina Particolareggiata	pag. 5
<b>Art. 5</b>	Indicazioni normative generali	pag. 5

**CAPO II RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Art. 6</b>	Riferimenti Urbanistico-Edilizi e definizioni operative per la Disciplina Particolareggiata	pag. 7
---------------	--	--------

**CAPO III ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA  
PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO**

<b>Art. 7</b>	Modalità di attuazione	pag. 9
<b>Art. 8</b>	Concessione edilizia diretta	pag. 9
<b>Art. 9</b>	Concessione edilizia diretta convenzionata-gratuita	pag. 10
<b>Art. 10</b>	Strumenti urbanistici preventivi: Piani di Recupero e Piani Particolareggiati	pag. 10
<b>Art. 11</b>	Concessione all'interno degli strumenti urbanistici preventivi	pag. 12
<b>Art. 12</b>	Categorie di intervento	pag. 12
<b>Art. 13</b>	Restauro scientifico	pag. 13
<b>Art. 14</b>	Restauro e risanamento conservativo	pag. 14
	<b>Art. 14.1</b> Restauro e risanamento conservativo tipo A	pag. 14
	<b>Art. 14.2</b> Restauro e risanamento conservativo tipo B	pag. 14
	<b>Art. 14.3</b> Ripristino tipologico	pag. 15
	<b>Art. 14.4</b> Demolizione	pag. 15
	<b>Art. 14.5</b> Recupero e risanamento delle aree libere	pag. 15

<b>Art. 15</b>	Ristrutturazione edilizia	pag.	16
	<b>Art. 15.1</b> Ristrutturazione edilizia semplice	pag.	16
	<b>Art. 15.2</b> Ristrutturazione edilizia con vincoli	pag.	16
	<b>Art. 15.2 a</b> Ristrutturazione edilizia secondo parametri planivolumetrici	pag.	17
	<b>Art. 15.2 b</b> Ristrutturazione edilizia secondo indici edilizi	pag.	17
	<b>Art. 15.2 c</b> Ristrutturazione edilizia nell'area dei Terragli	pag.	18
	<b>Art. 15.2 d</b> Ristrutturazione dei corpi dipendenti	pag.	18
	<b>Art. 15.2 e</b> Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico-compositivo	pag.	19
	<b>Art. 15.3</b> Ripristino edilizio	pag.	19
<b>Art. 16</b>	Ristrutturazione urbanistica	pag.	19
<b>Art. 17</b>	Manutenzione ordinaria	pag.	20
<b>Art. 18</b>	Manutenzione straordinaria	pag.	20
<b>Art. 19</b>	Opere di urbanizzazione	pag.	21
	<b>Art. 19.1</b> Individuazione delle aree per il reperimento degli standard minimi	pag.	22

#### **CAPO IV PRESCRIZIONI E SPECIFICHE PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO**

<b>Art. 20</b>	Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico:	pag.	25
	a) Adeguamenti interni alle Unità Edilizie	pag.	25
	b) Soppalchi e tramezzature	pag.	25
	c) Scantinati	pag.	25
	d) Sottotetti	pag.	25
	e) Autorimesse	pag.	26
	f) Muri di recinzione da conservare o ripristinare	pag.	27
	g) Recinzioni	pag.	27
<b>Art. 21</b>	Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati	pag.	27

#### **CAPO V DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

<b>Art. 22</b>	Definizioni degli usi urbani	pag.	29
<b>Art. 23</b>	Suddivisioni delle destinazioni d'uso nei piani	pag.	33
<b>Art. 24</b>	Cambio della destinazione d'uso	pag.	33
<b>Art. 25</b>	Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni della presente D.P.	pag.	34
<b>Art. 26</b>	Volumi residui derivanti dai corpi classificati "demolizione senza ricostruzione"	pag.	34

- 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 "le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi" (art. 13 L.R. n° 47 del 7/12/78).

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.

**Salvaguardia:** l'adozione in Consiglio Comunale della presente Disciplina Particolareggiata, è condizione di salvaguardia degli interventi in centro storico sino all'approvazione dell'Ente Sovracomunale Competenze.

**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 (ultima variante approvata con D.C.C. n° 155 del 3/10/96 e con D.G.R. n° 250 del 4/3/97; variante generale approvata con D.C.C. n° 60 del 29/05/2000).

**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 deve dettare la disciplina particolareggiata di cui all'art. 36 della presente legge, che costituisce parte integrante del piano.

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. 35 comma V L.R. n° 47 del 7/12/78).

#### **Art. 4 - Elaborati costitutivi della Disciplina Particolareggiata**

La Disciplina Particolareggiata, sulla base di quanto contenuto negli artt. n° 48 e 49 della L.R. 47/78, e come definito da disciplinare d’incarico approvato con con D.G.C. n° 234 del 01.07.1998, è costituito 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:* definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

**Vi** *Volume Lordo:* è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazza scoperte.

**Vt** *Volume Totale:* è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazza scoperte, misurato all'esterno.

**U.E.** *Unità Edilizia:* è costituita dal corpo edificato e dall'area scoperta di pertinenza organizzate in modo unitario, sia architettonicamente, sia funzionalmente.

**U.I.** *Unità Immobiliare:* è la ripartizione minima del fabbricato censita in catasto urbano.

L'Unità Immobiliare non è necessariamente collegata all'area di pertinenza.

**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.

Al fine dell'applicazione della disciplina particolareggiata le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:

**superfetazioni consolidate** 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 *dotazione* 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; le Regioni hanno però facoltà di adottare, nell'ambito del proprio territorio, valori maggiori degli standards da osservare nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione degli strumenti vigenti.

La Regione Emilia Romagna fissa i propri standards nella L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 (art. 46) alla quale la presente Disciplina Particolareggiata fa riferimento.

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:

- **concessione edilizia diretta**, per le Unità Minime di Intervento già individuate;
- **concessione edilizia diretta, integrata da convenzione onerosa o gratuita** 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;
- **autorizzazione comunale** competente per i casi di sola manutenzione straordinaria;
- **denuncia inizio attività (D.I.A.)**

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 del D.Lgs. 490/99, il rilascio della concessione ed autorizzazione é subordinato al parere favorevole della competente Soprintendenza.

**N.B.** Tutti gli interventi previsti dalla Disciplina Particolareggiata adottati dall'Amministrazione Comunale sono automaticamente inseriti nel P.P.A. del P.R.G. vigente, senza variante specifica del P.P.A.

**Art. 8 - Concessione edilizia diretta**

L'intervento di concessione edilizia diretta è ammesso per tutte le U.M.I. (Unità Minime di Intervento) individuate nella Tav. n° 9 della presente Disciplina Particolareggiata.

Il progetto unitario relativo all'Unità Minima d'Intervento 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 concessione.

Gli elaborati tecnici di un progetto d'intervento non riguardanti la UMI nel suo complesso, ma riguardanti parti non oggetto di contestuale richiesta di concessione (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 concessione edilizia 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 soggetti a **D.I.A.** (denuncia inizio attività) non sarà necessario elaborare lo schema unitario relativo all'intera U.M.I.

Nei casi di documentata perimetrazione errata dell'U.M.I. (attraverso relazione storico-critica) l'Amministrazione Comunale può riperimetrare l'Unità Minima d'Intervento attraverso Delibera di Consiglio Comunale da pubblicare ai sensi di legge ed in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti in materia di varianti a P.R.G..

#### **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 dell'area dell' "ex canapificio" compresa tra le vie Rosselli, Matteotti, IV Novembre;
- **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 - Concessione all'interno degli strumenti urbanistici preventivi**

All'interno degli strumenti urbanistici preventivi, di cui al precedente art. 10, i singoli interventi sono attuati a mezzo di concessione onerosa, convenzionata o gratuita così come definita dal Regolamento Edilizio, 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 alla concessione, questa va corrisposta a partire dall'atto del rilascio delle singole concessioni.

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.

Relativamente all'**art. 36 L.R. 47 del 7/12/1978 e s. m.**, le Categorie di Intervento individuate dalla Disciplina Particolareggiata, sono le seguenti:

- A1 - Restauro scientifico
  - A2.1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A
  - A2.2 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B
  - A2.3 - Ripristino tipologico
  - A2.4 - Demolizione
  - A2.5 - Recupero e Risanamento delle aree libere
- A3.1 - Ristrutturazione edilizia semplice
  - Ristrutturazione edilizia con vincoli
- A3.2 - Ripristino edilizio

A4 - Ristrutturazione urbanistica

Come da **art. 42 L.R. 47 del 7/12/1978 e s. m.:**

- Manutenzione ordinaria

Come da **art. 43 L.R. 47 del 7/12/1978 e s. m.:**

- Manutenzione straordinaria

### **Art. 13 - Restauro scientifico**

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.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

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**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi d'intervento della categoria di **restauro e risanamento conservativo** sono suddivisi in:

- restauro e risanamento conservativo tipo A art. 14.1
- restauro e risanamento conservativo tipo B art. 14.2

#### **Art. 14.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 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. 14.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture e modifiche parziali a quelle esistenti, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite 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.14.3 – Ripristino tipologico**

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano edifici di rilevante interesse tipologico-architettonico o di interesse ambientale, in cattive e pessime condizioni statico-igieniche o parzialmente crollate o demolite per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

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**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

#### **Art. 14.5 – Recupero e risanamento delle aree libere**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 .

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**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, fatti salvi casi descritti all'art. 15c.

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

#### **Art. 15.1 – Ristrutturazione edilizia semplice**

Gli interventi riguardano le unità edilizie storiche fortemente compromesse attraverso gli interventi di “recupero” subiti nel tempo, ma che presentano elementi tipologici o architettonici ancora riconoscibili.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- la salvaguardia, in generale, dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristini degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice 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.

#### **Art. 15.2 - Ristrutturazione edilizia con vincoli**

La particolare varietà di tipologie edilizie presenti nella realtà del Centro Storico di Cento, ha condizionato l'applicazione della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, imponendo una “personalizzazione” per zone, con prescrizioni specifiche.

Si ottengono così cinque tipi di prescrizioni personalizzate:

#### **Art. 15.2 a - Ristrutturazione edilizia secondo parametri planivolumetrici**

**Art. 15.2 b - Ristrutturazione edilizia secondo indici edilizi**

**Art. 15.2 c - Ristrutturazione edilizia nell'area dei Terragli**

**Art. 15.2 d - Ristrutturazione dei corpi dipendenti**

**Art. 15.2 e - Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico-compositivo**

**Art. 15.2 a - Ristrutturazione edilizia secondo parametri planivolumetrici**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo parametri planivolumetrici riguardano gli edifici di recente costruzione, incongrui al contesto storico, inseriti in cortine edilizie o isolati di antica formazione.

Il tipo di intervento prevede la possibilità di riqualificare l'area della proprietà operando anche attraverso il riposizionamento del nuovo immobile su diverso sedime rispetto all'esistente, per adeguare la distribuzione volume-area libera secondo le tipologie del tessuto urbanistico storico.

All'interno degli interventi valgono le seguenti disposizioni:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comune di volume non superiore all'esistente;
- tetto a falde inclinate e con copertura in coppi e laterizio;
- divieto di costruzione di balconi sul fronte stradale;
- divieto di costruzione di coperture piane e terrazze;

**Art.15.2 b - Ristrutturazione edilizia secondo indici edilizi**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo indici edilizi riguardano gli edifici costruiti in epoca recente secondo parametri architettonici in contrasto con l'organizzazione morfologica e tipologica della città antica.

In queste aree è consentita la ristrutturazione edilizia mediante la demolizione con ricostruzione dell'edificio secondo i seguenti indici:

- If (indice di densità fondiaria) = 1,70 mc/mq;
- V (volume) non superiore al volume esistente;
- Hm (altezza massima) non superiore a 10,00 mt;
- D1 (distanza minima dal confine di proprietà e dal filo strada) = 5,00 mt.,
- D3 (distanza minima dai fabbricati) = 10,00 mt;

Nel caso di demolizione degli edifici lungo Viale Falzoni Gallerani, Viale Libertà, Via Vicini, Via Monari, Via Gennari, Via Accarisio, i nuovi dovranno essere costruiti a filo strada secondo l'aggregazione consueta del Centro Storico.

I parametri edilizi sono gli stessi sopra esposti ad esclusione delle distanze per le quali è ammessa la deroga.

### **Art.15.2 c - Ristrutturazione edilizia nell'area dei Terragli**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia nell'area dei Terragli riguardano gli edifici costruiti in epoca recente ed in contrasto con l'organizzazione morfologica e tipologica della città antica.

In queste aree è consentita la ristrutturazione edilizia orientata verso la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione con densità fondiaria non superiore a quella media della zona valutata pari a 2 mc/mq;
- Hm (altezza massima) = 10,00 mt;
- D1 (distanza minima dal confine di proprietà e dal filo strada) = 5,00 mt.,
- D3 (distanza minima dai fabbricati) come da Regolamento Edilizio;
- Q max = 50%

Sono consentiti interventi di nuova costruzione (NC1) limitatamente per realizzare, o ampliare, autorimesse private al servizio delle abitazioni esistenti qualora ne sia dimostrata l'assenza o la carenza rispetto al 20% della S.U. esistente, fissato anche come limite massimo; tale facoltà può essere ammessa anche qualora venga superato il limite consentito dall'indice fondiario.

### **Art.15.2 d - Ristrutturazione dei corpi dipendenti**

L'intervento riguarda i corpi dipendenti ovvero quei fabbricati che nell'organizzazione funzionale delle unità edilizie erano destinati ad accogliere attività di servizio alla residenza.

Nei casi in cui la ristrutturazione dei corpi dipendenti non sia razionale all'utilizzo degli stessi a residenza senza la modifica della posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto, è possibile la ricostruzione con diversa dislocazione planivolumetrica di tali corpi dipendenti con le seguenti prescrizioni:

- la demolizione e ricostruzione dovrà avvenire a parità di volume;
- l'altezza della linea di gronda del nuovo edificio dipendente non dovrà superare la linea di gronda dell'edificio principale;
- il nuovo schema di aggregazione fra corpo principale e corpi dipendenti dell'unità edilizia dovrà essere compatibile con le tipologie esistenti delle unità edilizie adiacenti;
- la distanza tra eventuali finestre non dovrà essere inferiore a ml. 10;
- tetto a falde inclinate e con coperture in coppi;
- caratteri architettonici di livello urbano con finiture esterne tradizionali del Centro Storico;

### **Art.15.2 e - Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico-compositivo**

L'intervento riguarda quegli immobili che sono stati oggetto di restauro e consolidamento, con ampi interventi di rifacimento interni: solai, scale, distribuzione planimetrica ecc.

L'intervento ricevuto ha fatto perdere le valenze tipologiche ma non ancora totalmente quelle compositive di facciata.

L'intervento si attua secondo quanto segue:

- allineamento delle aperture secondo l'impianto originario;
- ripristino di simmetrie della facciata;
- riproposizione di cornicioni, cornici marcapiani, mostre attorno a finestre, portoni di ingresso e vetrine;
- ripristino di persiane di portoni lignei;
- elementi di zoccolatura e bugnato, se documentabili.

### **Art. 15.3 - Ripristino edilizio**

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**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, se risultassero in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbanistico del P.R.G.

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**

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 490/99, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione di ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

#### **Art. 18 - Manutenzione straordinaria**

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che le stesse non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso;
- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne ed esterne compreso il taglio delle strutture alla base per isolamento dall’umidità;
- la sostituzione parziale di strutture portanti orizzontali o verticali, senza modifica delle quote dello stato di fatto;
- la redistribuzione interna di singole unità immobiliari (senza aumento del numero delle stesse) al fine di razionalizzarne l’uso anche attraverso la demolizione, la ricostruzione o la modifica (sempre parziale) delle pareti interne. Per queste opere vanno osservati i vincoli d’intervento per gli edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo.
- le opere necessarie al rinnovamento degli impianti e all’adeguamento tecnologico degli edifici industriali e artigianali purché le stesse non comportino aumento della superficie utile e/o variazione della destinazione d’uso e del tipo di produzione;
- le opere per gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi purché non riguardanti gli edifici sottoposti a restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nel caso di restauro scientifico di cui al precedente art. 13.

In tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all’art. 30 della legge regionale 47/78.

Per gli interventi ammessi agli **artt. 13 e 14** valgono le vigenti norme in materia.

### **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 della proprietà;***
- ***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*).

<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE ATTUALE DI STANDARDS</b>	
<b>PARCHEGGI:</b> 35.202 mq.	<b>VERDE:</b> 29.805 mq.

*Tabella a)*

<b>STANDARDS MINIMI RICHIESTI DALL'ART. 46 L.R. 47/78</b>		
	<b>PARCHEGGI</b>	<b>VERDE</b>
RESIDENZA	15 mq. ogni 100 mq.	60 mq. ogni 100 mq.
TERZIARIO E NEGOZI	40 mq. ogni 100 mq.	60 mq. ogni 100 mq.
ARTIGIANATO	5% della sup.	10% della sup.

*Tabella b)*

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

Tabella c)

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

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 l'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) 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).

#### **g) 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.

***Pubblici 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)***

Insedimenti 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 variazione fra categorie di destinazione d'uso definite dal Piano Regolatore Generale di unità immobiliari anche se tali variazioni non comportano esecuzioni di opere. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. 46/88 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.

Il tecnico incaricato

*Arch. Massimo Casolari*