



Regole e vincoli urbanistici ed edilizi

Elisabetta Cavazza e Daniele Corradini

Castelnovo ne' Monti – 10/06/2017

STRUMENTI COMUNALI

Pianificazione urbanistico-edilizia

- **Piano Strutturale Comunale (PSC)**
- **Regolamento Urbanistico edilizio (RUE)**
- **Piano Operativo Comunale (POC)**

Organo consultivo

- **COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO**

STRUMENTI SOVRAORDINATI

- **LEGGI nazionali e regionali**

Strumenti e Piani specifici, come:

- **PTPR e PTCP**
- **VINCOLI MINISTERIALI (CULTURALI E PAESAGGISTICI)**
- **RETE NATURA 2000**

Territorio urbanizzato (centri abitati)

Sistema storico

- Centro storico (Castelnovo Monti)
- Nuclei storici
- Insediamenti urbani di antico impianto da riqualificare (Felina)
- Edifici di valore storico

Sistema insediativo

- Ambiti residenziali
- Ambiti produttivi

Centro storico – Quadro conoscitivo RUE

TAV. 1 - Destinazione e regime d'uso prevalente del patrimonio edilizio

TAV. 2 - Epoca di costruzione e stato di conservazione del patrimonio edilizio

TAV. 3 - Analisi dei valori morfologici

Centro storico – RUE Tav.1

Destinazione e regime d'uso prevalente del patrimonio edilizio



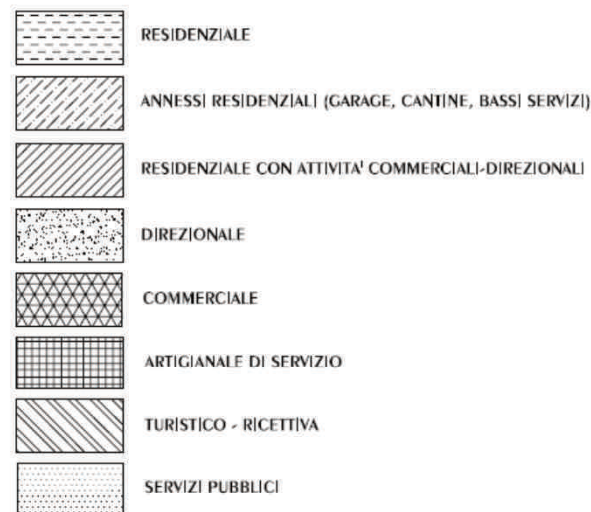
Centro storico – RUE Tav.1

Destinazione e regime d'uso prevalente del patrimonio edilizio

LEGENDA



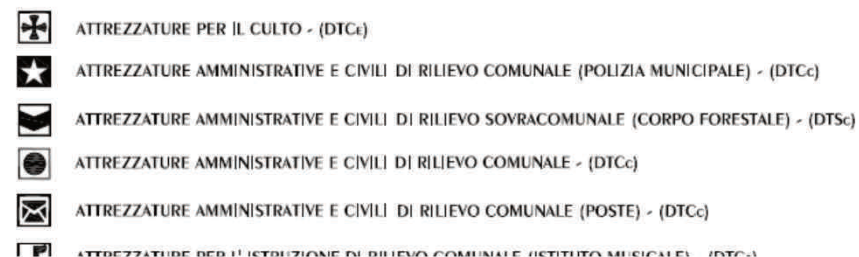
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO



CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

- NEGOZI AD UNA LUCE
- NEGOZI A PIU' LUCI

CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI



Centro storico – RUE Tav.2

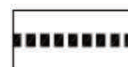
Epoca di costruzione e stato di conservazione del patrimonio edilizio



Centro storico – RUE Tav.2

**Epoca di costruzione e
stato di conservazione
del patrimonio edilizio**

LEGENDA



PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

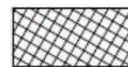


PERIMETRO DELLE UNITA' MINIME DI INTERVEN

EPOCA DI COSTRUZIONE



ANTERIORE AL 1800



TRA 1800 E IL 1900



TRA IL 1900 E IL 1945



POSTERIORE AL 1945

STATO DI CONSERVAZIONE



BUONO



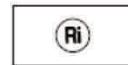
MEDIO



CATTIVO



DEMOLITO O CROLLATO



IN RISTRUTTURAZIONE

Centro storico – RUE Tav.3

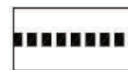
Analisi dei valori morfologici



Centro storico – RUE Tav.3

Analisi dei valori morfologici

LEGENDA



PERIMETRO DEL CENTRO STORICO



PERIMETRO DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

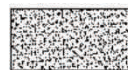


PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI



ACCIOTTOLATO



INGHIAIATO



PORFIDO, MATERIALI LAPIDEI IN LASTRE



CEMENTO



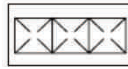
ASFALTO



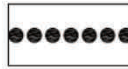
VERDE PRIVATO, GIARDINI PRIVATI



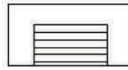
VERDE PUBBLICO



PORTICATI, GALLERIE, CHIOSTRI E ANDRONI DI USO PUBBLICO



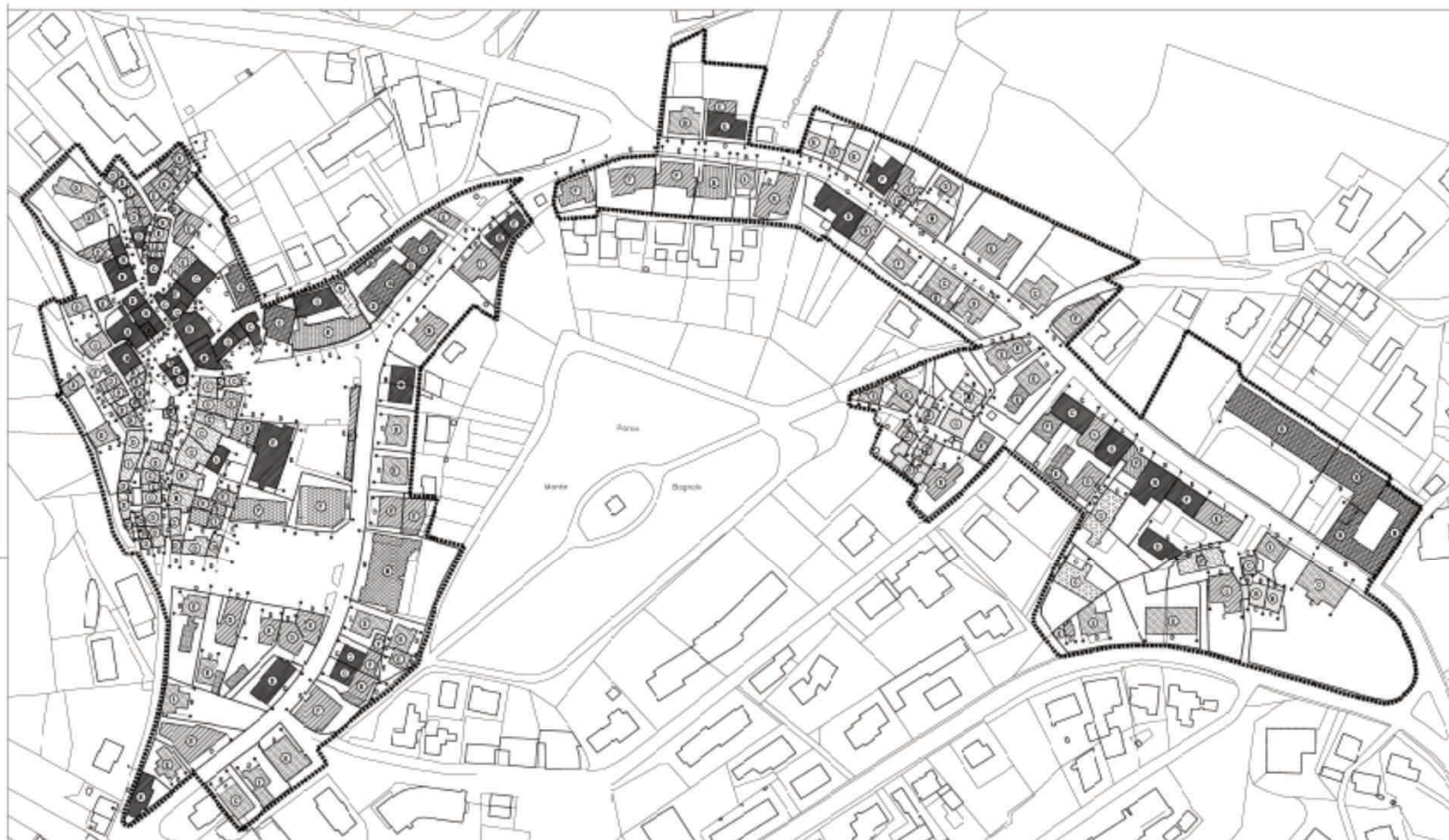
ANDRONI PRIVATI



GRADINATE DI USO PUBBLICO

Centro storico – RUE Tav P1A

Valore Architettonico



Centro storico – RUE Tav P1A

Valore Architettonico

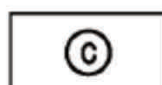
VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI



VALORE MONUMENTALE



VALORE STORICO ARCHITETTONICO



VALORE AMBIENTALE



CON ELEMENTI DI VALORE AMBIENTALE

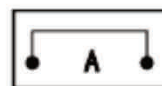


PRIVO DI VALORE MA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE STORICO

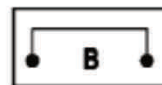


IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE STORICO

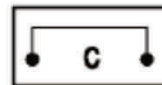
CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI UNITARI PRINCIPALI



VALORE MONUMENTALE



VALORE STORICO - ARCHITETTONICO



VALORE AMBIENTALE



PRIVO DI VALORE MA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE STORICO



IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE STORICO

Centro storico – RUE Tav P2A

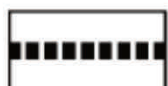
Categorie d'intervento



Centro storico – RUE Tav P2A

Categorie d'intervento

LEGENDA



PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

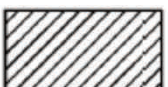


PERIMETRO DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

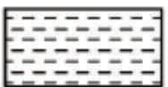
CATEGORIE NORMATIVE D'INTERVENTO



RESTAURO SCIENTIFICO



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "A"



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "B"



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nuclei storici – RUE

Elenco

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

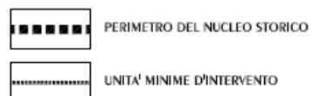
INDICE DEI NUCLEI STORICI (NS)

- B) GOMBIO
- C) MONTECASTAGNETO
- D) MAILLO
- E) RONCROFFIO
- F) LA PIAZZA
- G) FARIOLO
- H) FARIOLO IL PRE
- I) RAMUSANA
- L) BURANO
- M) PIETRADURA
- N) BERZANA
- O) PREGREFFIO
- P) GATTA

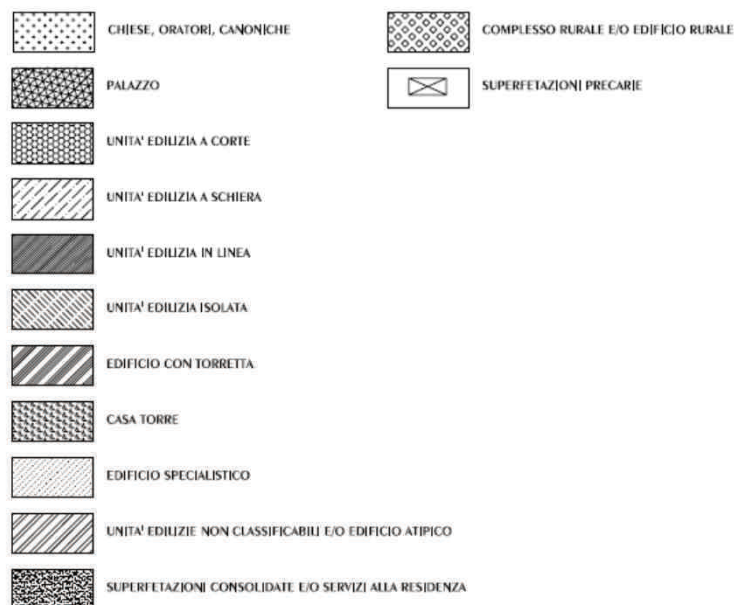
Nuclei storici – RUE

TAV. P1 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI

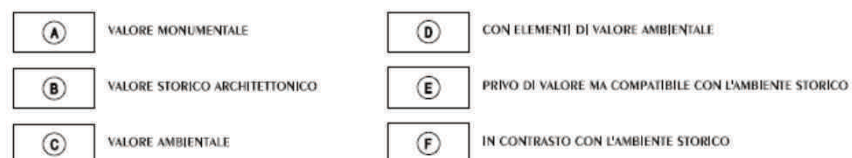
LEGENDA



CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA



VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI



TAV. P2 PIANIFICAZIONE, CATEGORIE NORMATIVE E DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO

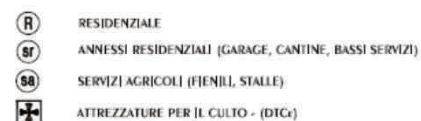
LEGENDA



CATEGORIE NORMATIVE D'INTERVENTO



DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO



Sistema storico – RUE

Le tavole sono scaricabili al seguente indirizzo:

<http://www.servizicmonti.info/DSIS.php>

Le norme al seguente:

http://www.servizicmonti.info/Rue_Volumi/variante_5_RUE_Volume_P1_Norme_Edilizie_Urbanistiche.pdf

Esempio regolamentazione Edifici di valore esterni a Centro storico e Nuclei storici

BONDOLO

INSEDIAMENTO URBANO
STORICO INDIVIDUATO
NEL P.T.C.P.

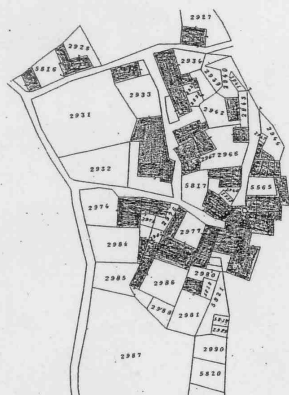
Il nucleo si sviluppa secondo un impianto indifferenziato lungo l'antica strada di Bondolo.

Nel borgo sono rilevabili solamente alcuni fabbricati che rivestono interesse ambientale in quanto l'edificio è stato compromesso da interventi edificatori incongrui.

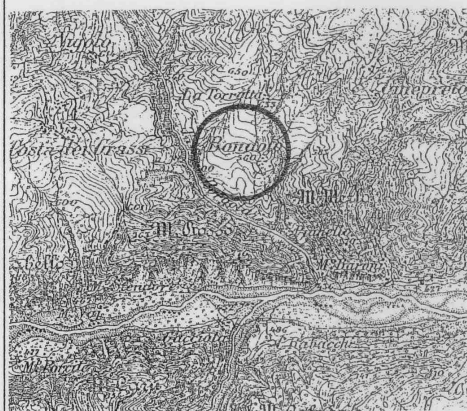
Attualmente infatti non è più riconoscibile l'immobile a loggiato attribuibile al XVII secolo che rappresentava il fabbricato di maggiore interesse di Bondolo.

Da rilevare l'Oratorio di Santa Caterina di valore tipologico.

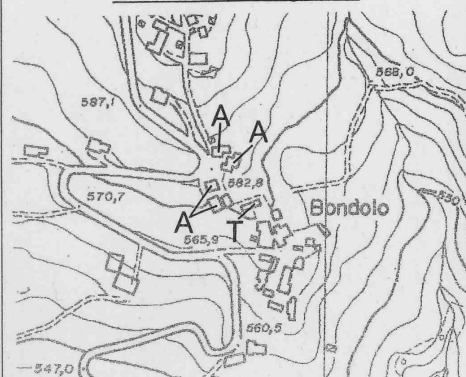
Catasto storico di 1° impianto -



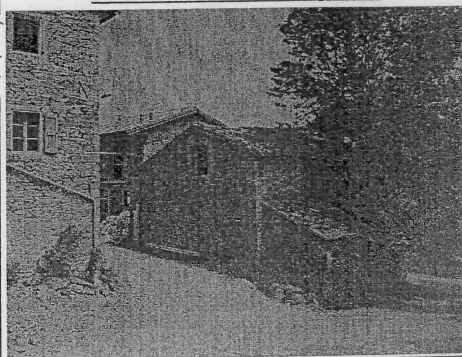
I.G.M. - 1881



Carta Tecnica Regionale



Documentazione Fotografica



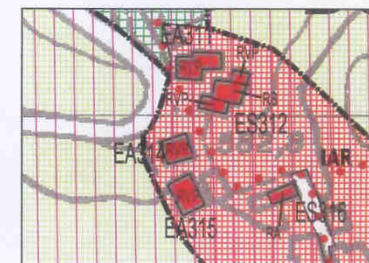
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
EDIFICI DI VALORE SOTTOPOSTI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

LOCALITA': BONDOLO

EA311 - ES312
EA314 - EA315 - ES316



EA311



ES312



EA315

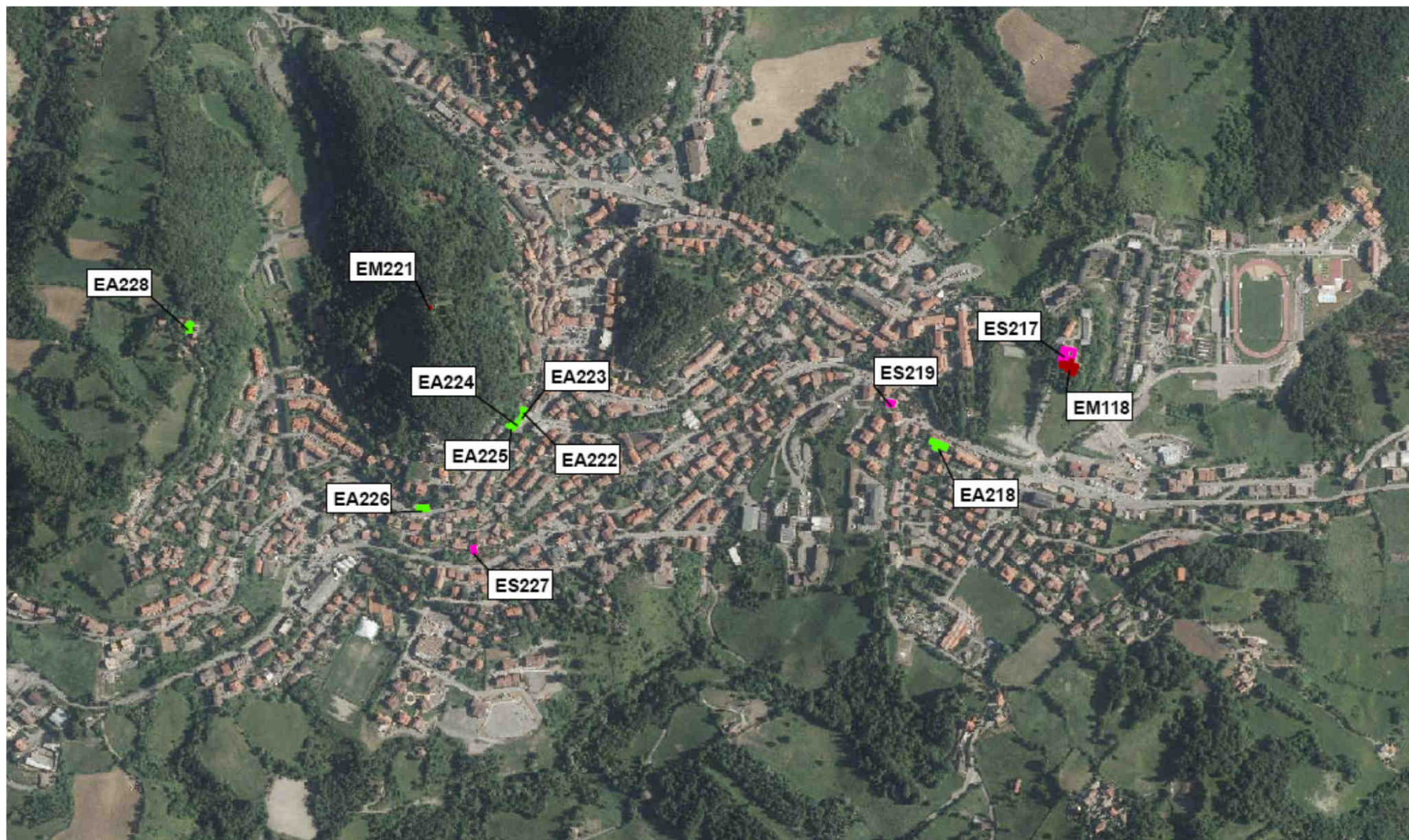


EA314



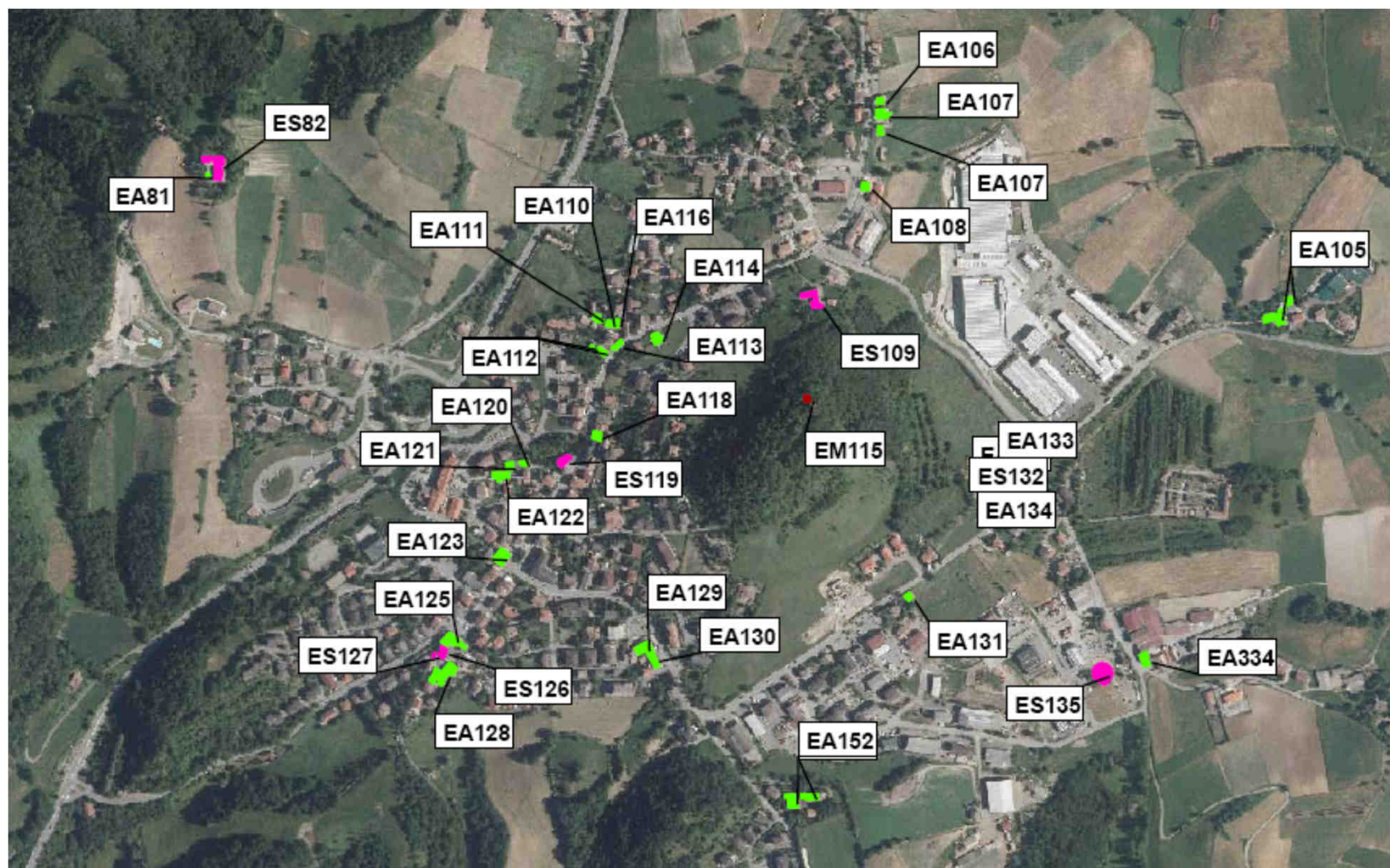
ES316

Castelnovo

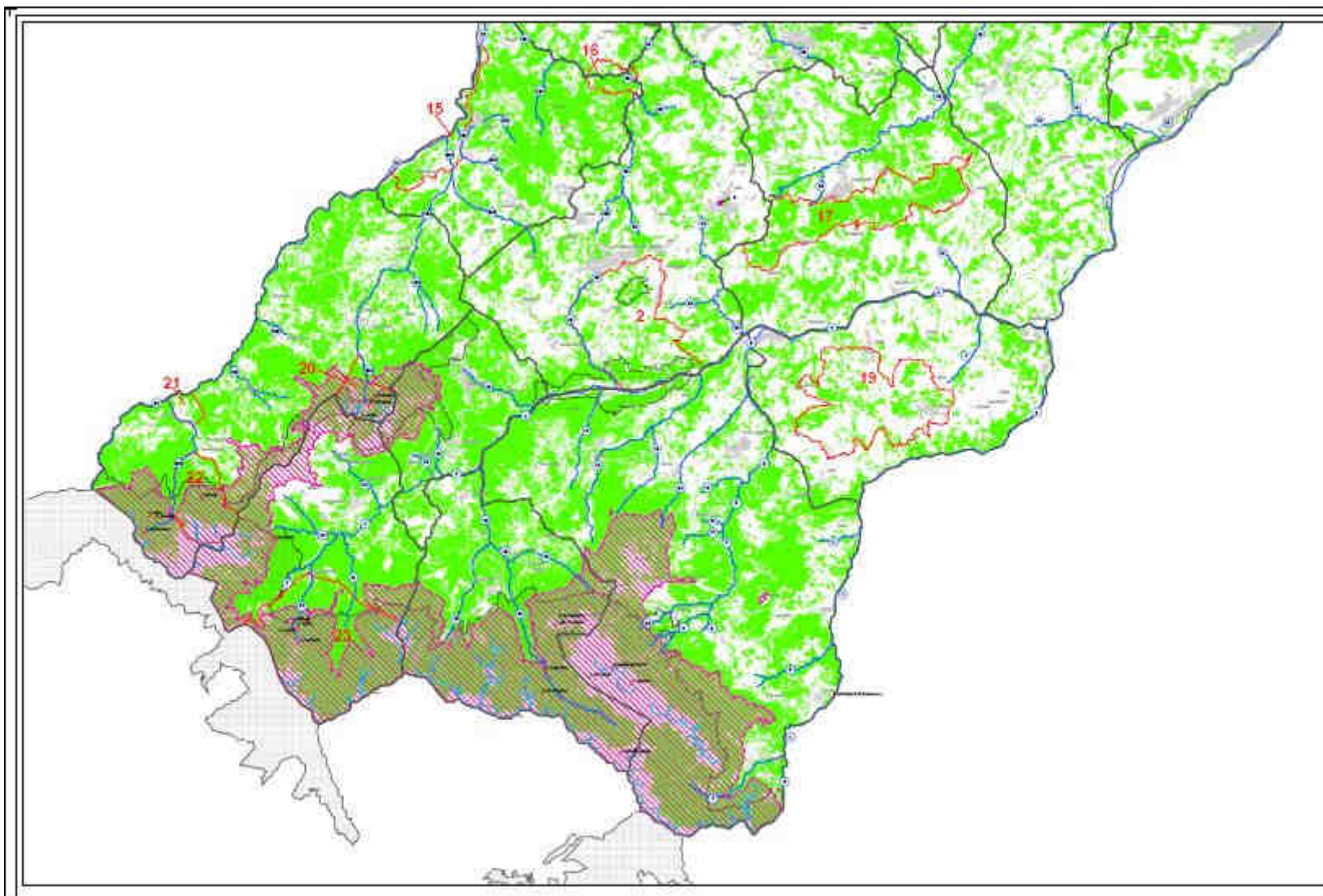


Edifici Storici esterni al Centro storico e Nuclei storici

Felina



Vincoli ministeriali paesaggistici



Estratto tav. P4 sud del PTCP 2010

Vincoli ministeriali paesaggistici

BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)

 **1** AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136)

AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142)


• "LAGHI" (lett. B)

  "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE" (lett. C)
 Tratti tombati

 "MONTAGNE" (lett. D)

 "CIRCHI GLACIALI" (lett. E)

"PARCHI E RISERVE (lett. F)

 PARCO NAZIONALE

 RISERVE NATURALI REGIONALI

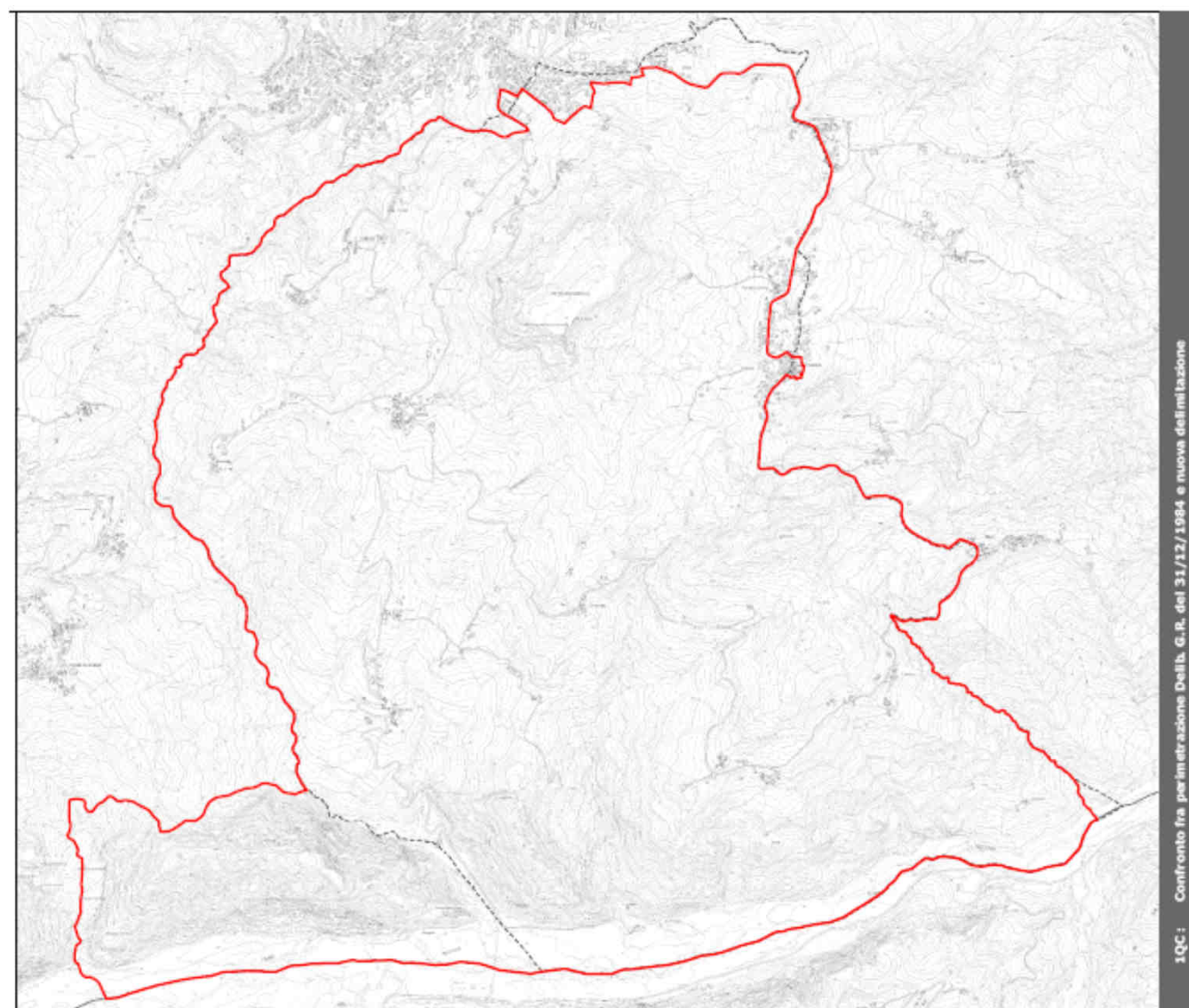
 "BOSCHI" (lett. G)

  "ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO" (lett. M)

NOTA: L'INDIVIDUAZIONE DEGLI "USI CIVILI" (lett. H) E' DEMANDATA AI COMUNI (art.52 PTCP)

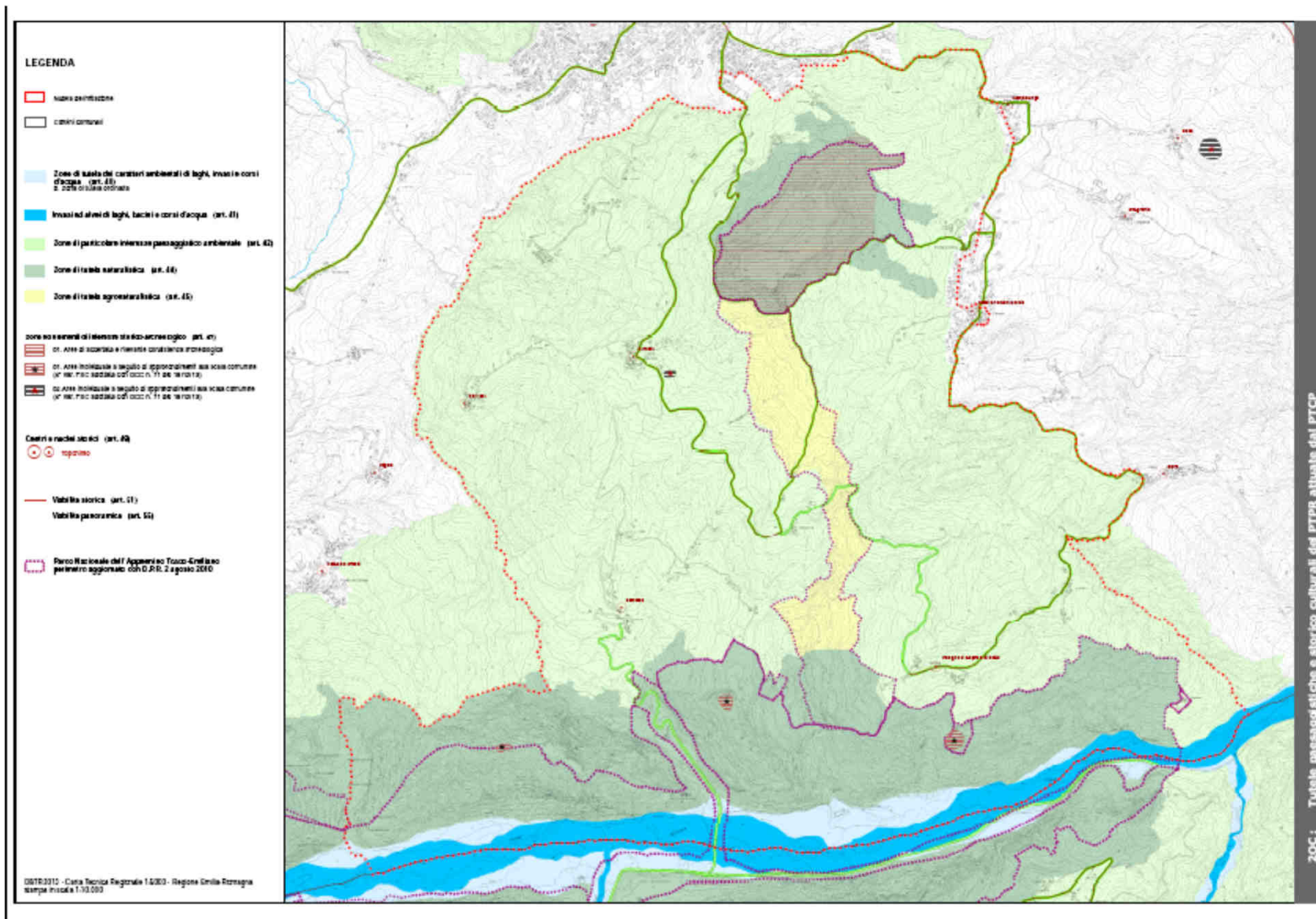
Estratto tav. P4
del PTCP 2010

Vincolo paesaggistico Pietra di Bismantova - Tav. 1QC

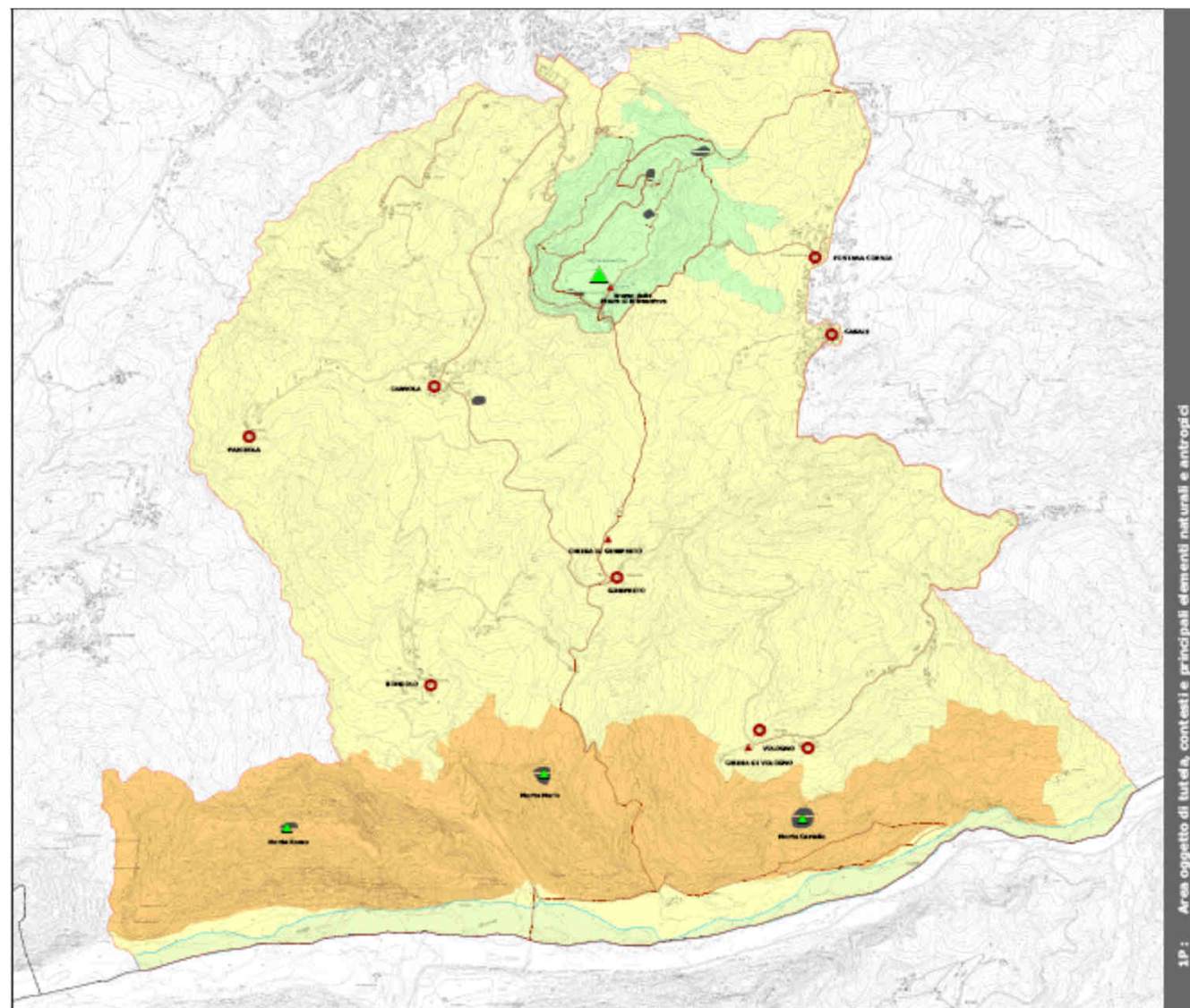


Vincolo paesaggistico Pietra di Bismantova - Tavola 2QC

Tutele PTCP






Contesti ed elementi



Contesti ed elementi




Contesti paesaggistici

-  Pietra di Bismantova
-  Gessi Triassici
-  Paesaggio agrario e del Sistema dei nuclei storici

Principali elementi naturali

-  Fiume Secchia
-  Pietra di Bismantova
-  Cime dei Gessi Triassici

Principali elementi antropici

-  Siti archeologici
-  Nuclei storici
-  Chiese

Strade storiche

-  Strade storiche
-  Rete escursionistica

Vincolo paesaggistico Pietra di Bismantova
Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – FINALITÀ

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO II – CONTESTI PAESAGGISTICI

ART. 3 - PIETRA DI BISMANTOVA

ART. 4 - GESSI TRIASSICI

ART. 5 – PAESAGGIO AGRARIO E DEL SISTEMA DEI NUCLEI STORICI

**CAPO III – ELEMENTI NATURALI, ELEMENTI STORICO-ANTROPICI E
INTERAZIONI PERCETTIVE**

ART. 6 - SISTEMA NATURALISTICO E FORESTALE

**ART. 7 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E TESTIMONIANZE STORICO-
ARCHEOLOGICHE**

ART. 8 – SISTEMA INSEDIATIVO DA RIQUALIFICARE E COSTRUIRE

ART. 9 - INFRASTRUTTURE E IMPIANTI

ART. 10 – INTERAZIONI PERCETTIVE

ALLEGATI

Vincolo paesaggistico Pietra di Bismantova

Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso

ALLEGATI

Allegato A – Disposizioni per interventi sugli edifici storici

Allegato B – Disposizioni per interventi di riqualificazione morfologica e nuova edificazione

Allegato C – Disposizioni per la progettazione di spazi esterni e aree di pertinenza degli edifici

Allegato D – Disposizioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Allegato E – Elenco alberi e arbusti per verde pubblico e privato

La documentazione è scaricabile dal sito della Regione:

<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/beni-paesaggistici/commissione-regionale-per-il-paesaggio-1/int-pae>

Rete Natura 2000 – SIC Pietra di Bismantova

Natura 2000 è il principale **strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità**. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai **Siti di Interesse Comunitario (SIC)**, identificati dagli Stati Membri quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

Per approfondimenti: <http://www.minambiente.it/pagina/rete-natura-2000>

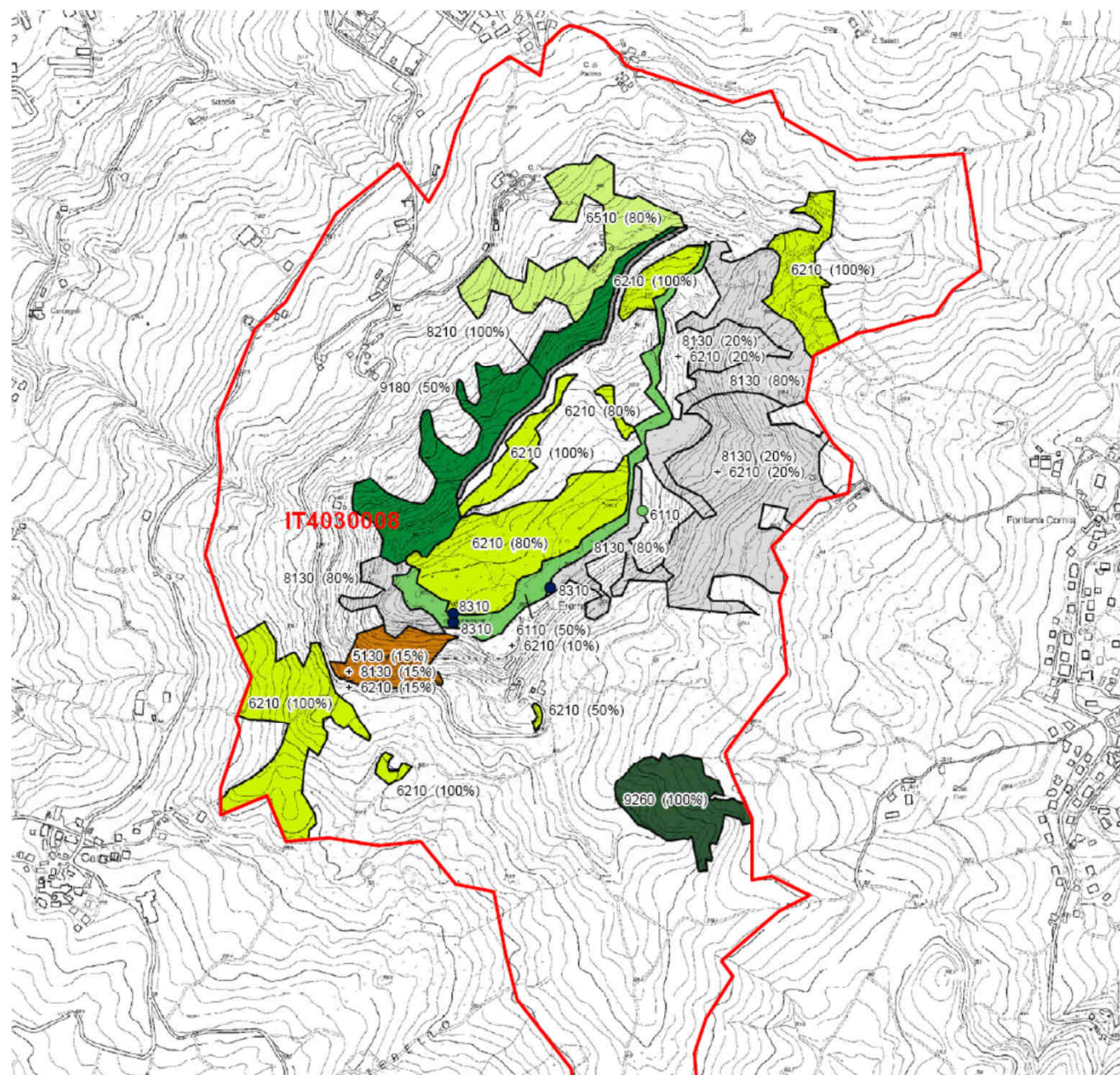
Fa parte di Natura 2000 il SIC della Pietra di Bismantova (IT4030008), istituito dalla Regione nel 2006 e dotato sia di **Misure specifiche di conservazione** che di **Piano di gestione** (2014).

Per approfondimenti:

<http://www.provincia.re.it/page.asp?IDCategoria=701&IDSezione=4056&ID=635226>

Rete Natura 2000 – SIC Pietra di Bismantova


Carta habitat



Carta habitat









LEGENDA

scala 1:10.000

 SIC IT4030008 "Pietra di Bismantova"

 Altri SIC o ZPS

habitat (Direttiva 92/43/CEE All. I)

- 6110 - Terreni erbosi calcarei carsici (Alyso-Sedion albi)
- 8310 - Grotte non ancora sfruttate a livello turistico
-  5130 - Formazioni di *Juniperus communis* su lande o prati calcarei
-  6110 - Terreni erbosi calcarei carsici (Alyso-Sedion albi)
-  6210 - Formazioni erbose secche seminaturali e cespuglieti su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)
-  6510 - Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
-  8130 - Ghiaioni del Mediterraneo occidentale e termofili delle Alpi
-  8210 - Pareti rocciose con vegetazione casmofitica, sottotipi calcarei
-  9180 - Foreste di valloni del Tilio-Acerion
-  9260 - Castagneti

Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio

La **tutela** delle potenzialità archeologiche del territorio si attua **regolamentando** adeguatamente, in base alle caratteristiche dell'area interessata dall'intervento, le **trasformazioni che prevedono attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo.**

Quadro Conoscitivo

L’**“Analisi delle potenzialità archeologiche del territorio”**
si compone dei seguenti elaborati:

- **Vol. PA.1** – Relazione sulle evidenze storico-archeologiche;
- **Vol. PA.2** - Relazione Carta delle potenzialità archeologiche del territorio;
- **Tav. PA.1** - Schede delle evidenze storico-archeologiche;
- **Tav. PA.2** – Carta delle evidenze storico-archeologiche;
- **Tav. PA.3** – Carta delle potenzialità archeologiche del territorio.

Per approfondimenti:

http://www.servizicmonti.info/Analisi_potenz_archeologiche.php