

**ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA**

---

**SCUOLA DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA**

**DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA**

*CORSO DI LAUREA MAGISTRALE A CICLO UNICO IN  
INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA*

**TESI DI LAUREA**

in

Tecnica Urbanistica

**Progetto urbanistico di sviluppo di aree site in Comune di Imola con  
inserimento di parco tematico e centro commerciale:**

**Il Parco dei Motori**

**[ALLEGATI]**

CANDIDATO

Riccardo Brini

RELATORE:

Chiar.ma Prof. Ing. Simona Tondelli

CORRELATORE

Dott. Carmine Preziosi

Anno Accademico 2015/16

Sessione II



*Un ringraziamento speciale a tutta  
la mia famiglia, a chi mi sopporta e  
a chi purtroppo non c'è più, agli amici  
che mi hanno supportato in questo  
percorso e alla Prof.ssa Tondelli per  
la sua pazienza.*



## Sommario

ALLEGATO A: PSC, SCHEDE VALSAT DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIP) .....	6
ALLEGATO B: SCHEDA DI ANALISI ED INDICAZIONI OPERATIVE .....	24
ALLEGATO C: EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE .....	27
ALLEGATO D: MODELLI TRIDIMENSIONALI DELLE PRINCIPALI ATTRAZIONI DEL PARCO TEMATICO .....	46

## ALLEGATO A: PSC, SCHEDE VALSAT DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIP)

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>16</b>	<b>ASP AN2.7 *</b> Selice – A14	<b>Produttivo</b>

### A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### A.1 - Localizzazione

Area marginale collocata a nord del Polo Produttivo del Capoluogo, di modesta estensione e destinata per funzioni prevalentemente produttive, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta interessata dalla presenza di tutele e infrastrutture che ne condizionano l'attuazione. Interclusa tra lotti edificati del tessuto produttivo consolidato e un tracciato di previsione della rete di base di interesse regionale, ha andamento pressoché pianeggiante.

#### A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

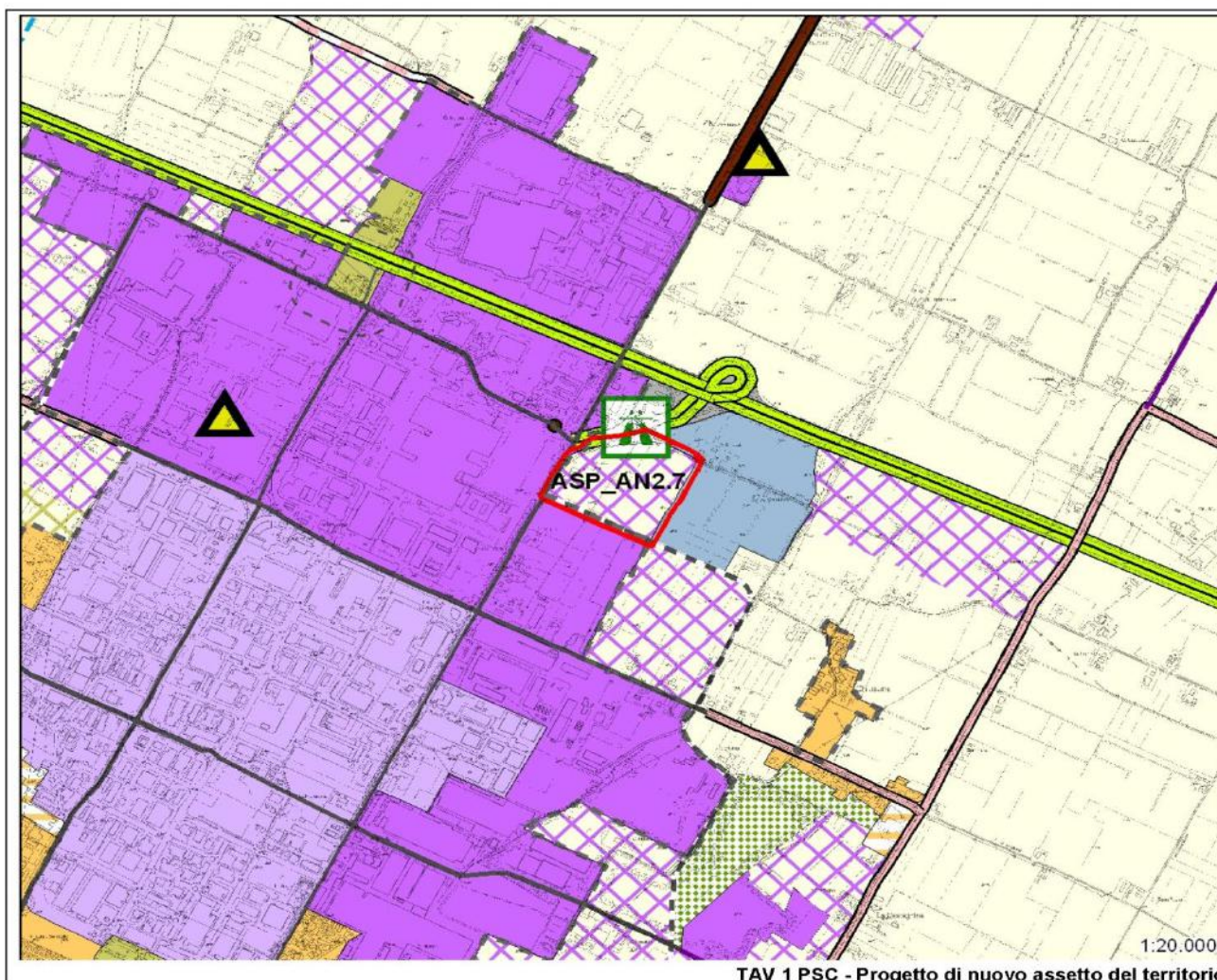
Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente produttive. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

<i>St ambito PSC:</i>	86.300 mq	<p><u>Classi d'uso:</u></p> <p><b>B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE CON LA RESIDENZA</b>  <b>C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI</b>  <b>D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI</b>                      escluso d7) Lavorazione di inerti  <b>F) STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO</b></p>
<i>Produttivo</i>	<i>Uf:</i>	0,6 – 0,9 mq/mq
<i>Terziario</i>	<i>Ut:</i>	0,40 mq/mq

Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'ambito.

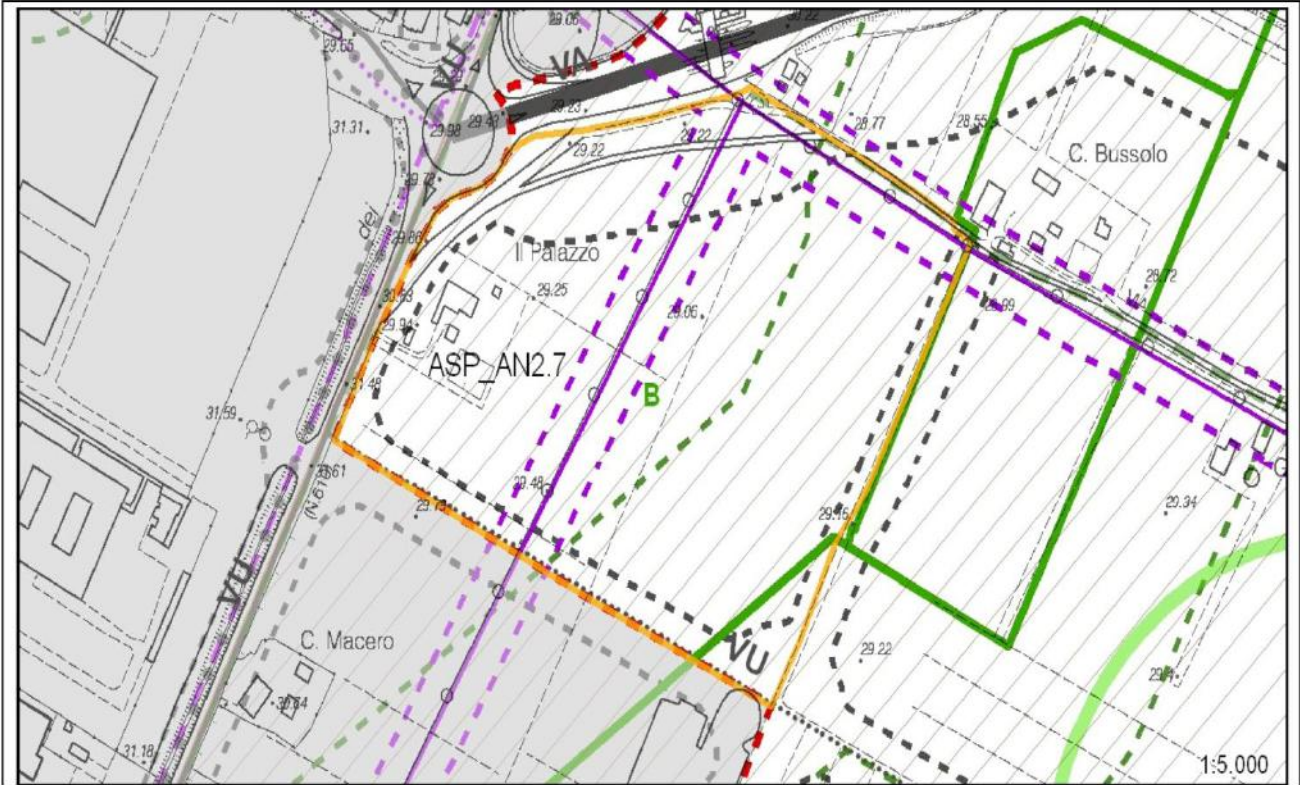
#### A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con ridotte condizioni all'attuazione.



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	16	ASP AN2.7 * Selice - A14	Produttivo

**B - VALSAT - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento**



**B.1 - Tav 2 PSC - Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi**

	V.22 Zone di tutela di elementi della centuriazione (PTCP - art 8.2d2)
	V.24 Elementi della centuriazione (lambito a N e O) (PTCP - art 8.2)

V.22 Non è consentita alterazione delle caratteristiche essenziali. Il RUE detta le norme di intervento specifiche. Si applicano le disposizioni di cui all'art.7.8 del PTCP. Si richiede di considerare la presenza degli elementi contigui (V.24) durante la fase progettuale dell'intervento.

**B.2 - Tav 3 PSC - Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio**

	V.17 Aree di ricarica indiretta della falda - Tipo B (PTCP - art 5.2, 5.3)
--	--

V.17 Si dovrà garantire, per la parte interessata, il mantenimento di una superficie permeabile min. del 20% per le funzioni produttiva e commerciale.

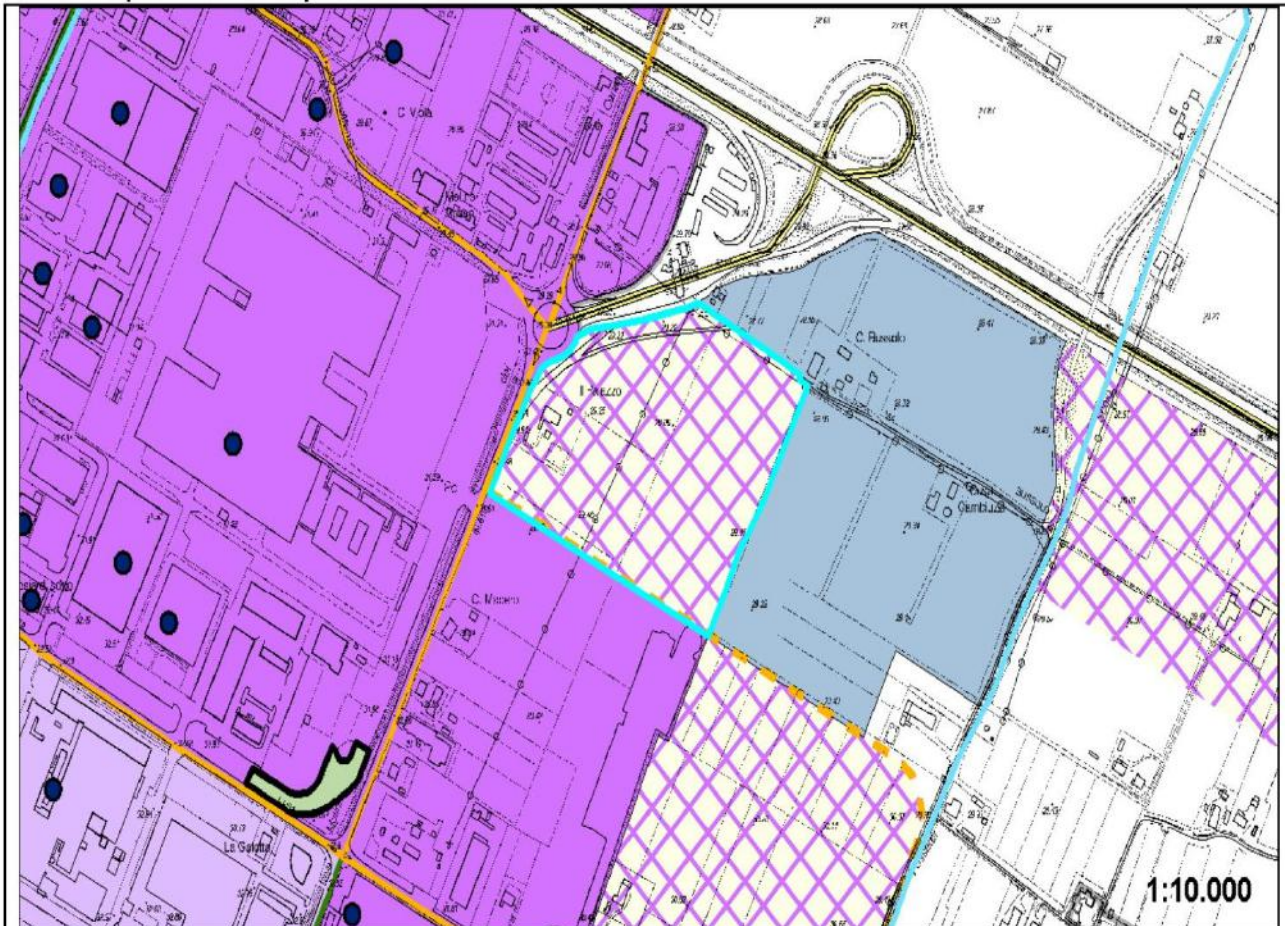
**B.3 - Tav 4 PSC - Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti**

	V.1 VA - Autostrada a pedaggio - esistente
	V.15 VU - Strade urbane principali di penetrazione e distribuzione - da realizzare -
	V.18 Fascia di rispetto strade (Nuovo Codice della Strada)
	V.30 Elettrodotti media tensione - 15 KV aereo
	V.32 Corridoio di attenzione elettrodotti media tensione (20m) (DL 29/05/08 e smi e LR. 30/00)
	V.33 Gasdotti
	V.34 Corridoio di attenzione gasdotti (100m) (DM 24/11/84 e smi)

V.1 - V.18 Vincolo di inedificabilità assoluta: 60 metri per lato dal confine stradale.  
V.15 - V.18 Vincolo di inedificabilità assoluta: 10 metri per lato dal confine stradale.  
V.30 - V.32 Vincolo di inedificabilità: 20 metri per lato dalla linea per usi residenziale, scolastico, sanitario ovvero per usi che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. La fascia decade o si modifica in seguito a demolizione, spostamento, interrimento della linea.  
V.33 - V.34 Corridoio d'attenzione: 100 metri per lato dalla linea. Gli interventi ammessi e ricadenti nel corridoio sono subordinati al parere dell'Ente Gestore.

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>16</b>	<b>ASP AN2.7 * Selice – A14</b>	<b>Produttivo</b>

### B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico



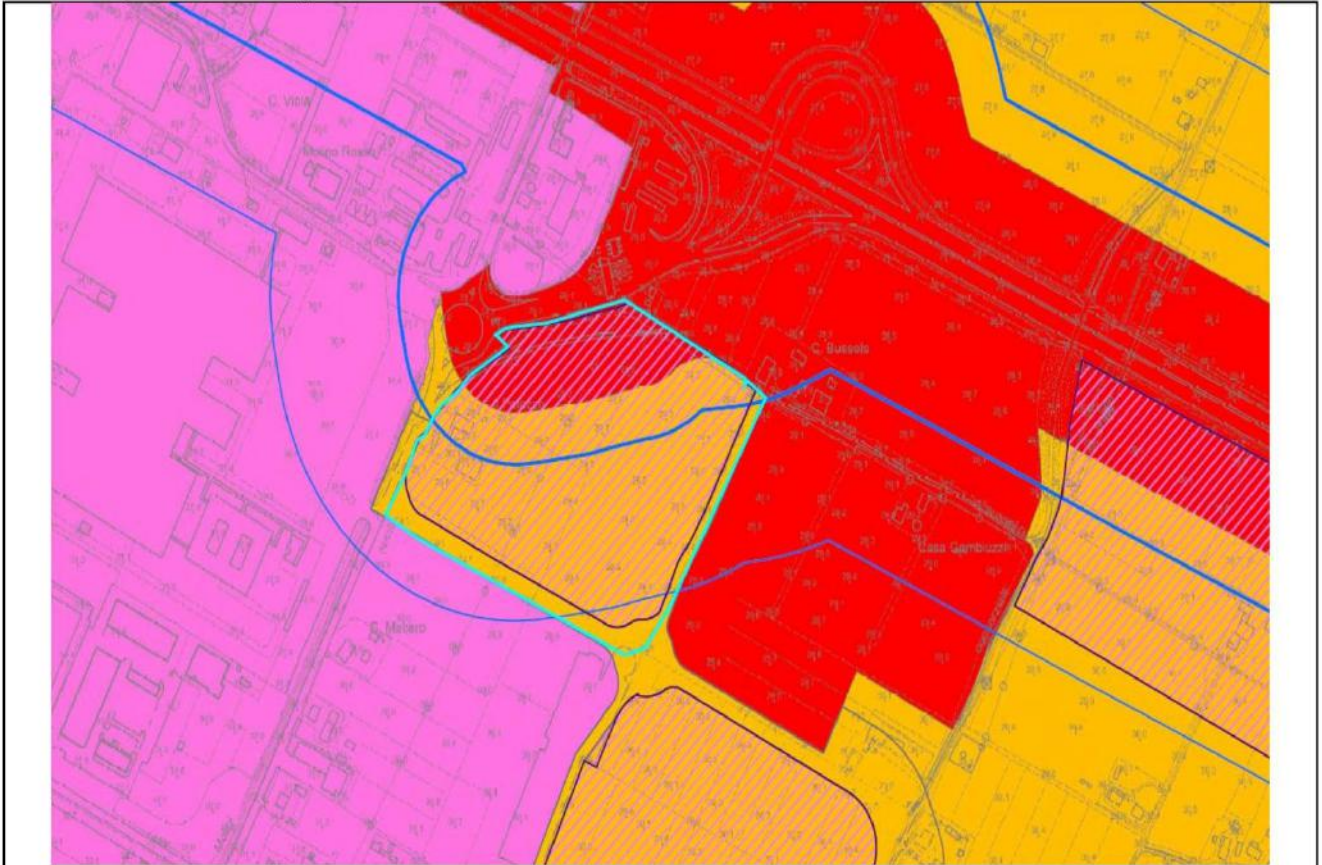
Punti di emissione puntuale in aria (Prov BO)	Ambiti prevalentemente produttivi/terziari di rilevanza comunale	E- Strade urbane di quartiere
verde pubblico	Poli funzionali	E- Strade urbane di quartiere
ambiti produttivi di sviluppo	Ambiti sovracomunali di sviluppo	F- Strade locali
	Reticolo fluviale principale	A- Autostrade

L'area inserendosi al margine est di un contesto produttivo di ampie dimensioni (il polo produttivo del Capoluogo) ed a ridosso dello svincolo autostradale, proprio in corrispondenza dell'innesto di questo con la viabilità d'accesso al polo, si colloca in un territorio interessato da notevoli emissioni atmosferiche, legate in primo luogo al sostenuto traffico ed in secondo luogo dovuto alle numerose emissioni puntuali situate sopravvento al sito. Il traffico confluisce lungo Via Selice che costituisce tagliando il polo, uno degli assi viari di maggior rilievo. I maggiori inquinanti saranno pertanto quelli tipici del traffico veicolare: polveri sottili e ossidi di azoto. Nell'ambito ad oggi con tutta probabilità vi è una situazione critica della qualità dell'aria. Ne consegue che, per la destinazione scelta non si individuano incompatibilità particolari, se non fosse che l'attuazione potrà peggiorare lo stato di qualità riscontrato a seguito dell'inserimento di nuove emissioni puntuali e dell'incremento di traffico indotto sulla viabilità limitrofa descritta. Non si individuano ad ogni modo ricettori in prossimità, in base alla pianificazione cosicché gli effetti dell'incremento delle maggiori ricadute si ridurranno drasticamente in relazione alla distanza percorsa ed alla presenza di ostacoli frapposti (produttivi in progetto e polo funzionale). Tenuto conto di questo e delle dimensioni del comparto in rapporto alla superficie del polo esistente pertanto gli effetti, si ritiene che l'impatto atmosferico prodotto sia ridotto.



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>16</b>	<b>ASP AN2.7 *</b> Selice - A14	<b>Produttivo</b>

### B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



#### Stato di fatto

Classe II (55-45 dBA)	Classe IV (65-55 dBA)
Classe III (60-50 dBA)	Classe V (70-60 dBA)

#### Stato di progetto

Classe II (55-45 dBA)	Classe IV (65-55 dBA)
Classe III (60-50 dBA)	Classe V (70-60 dBA)

#### Fasce di pertinenza acustica infrastrutture stradali - DPR 142/04

Strade tipo A, Ca e Cb

Fascia A (70-60 dBA)
Fascia B (65-55 dBA)

Strade di progetto tipo C1, C2

Fascia (65-55 dBA)
--------------------

Strade tipo Da

Fascia A (70-60 dBA)
----------------------

Strade in previsione tipo Da

Fascia (65-55 dBA)
--------------------

La previsione si colloca in contiguità del polo produttivo del Capoluogo e dell'uscita Imola dell'A14. E' racchiuso entro ambiti di classe V o IV e ricade pressoché interamente entro le fasce acustiche di pertinenza dell'A14, pertanto l'uso prevalentemente produttivo previsto per l'area è adeguato al clima acustico vigente, caratterizzato da un significativo rumore. Non si evidenziano situazioni di criticità legate alla presenza di ricettori sensibili o per salti di classi contigue superiori a 5 dB(A).

### B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi documentazione specifica

### B.7 - Microzonazione sismica

Vedi documentazione specifica



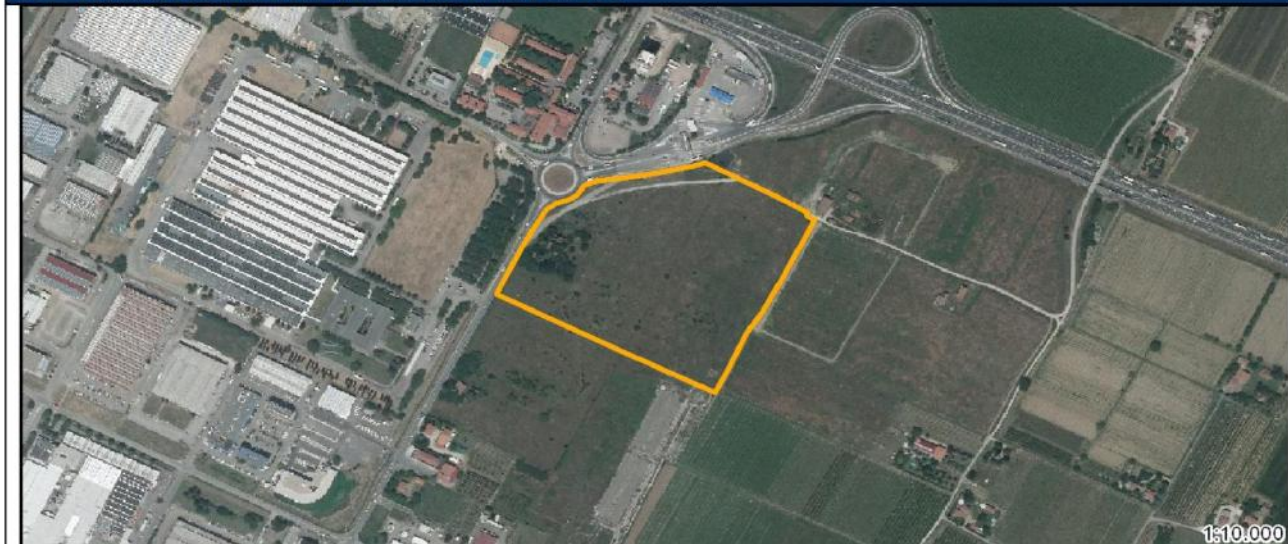
Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	16	ASP AN2.7 * Selice – A14	Produttivo

## C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	<i>Dimensione - St</i>	MQ. 86.300
	<i>Produttivo Uf:</i>	0,6 – 0,9 mq/mq
	<i>Terziario Ut:</i>	0,40 mq/mq
	<i>Destinazione PRG previgente</i>	Ambito di progettazione unitaria denominato N24B: SELICE - A14 Sistema autostradale
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI	Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare in rapporto alle soluzioni progettuali da adottare, con particolare riferimento al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".	
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)	Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente e di progetto. Servizio dal SFM (a distanza di circa 3 km), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita dalla S.P. Selice e dalla nuova strada di PRG in progetto.	
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)	L'area è dotata ai margini dei servizi a rete: acqua civile, acqua industriale, energia elettrica, gas e teleriscaldamento. Occorre concordare con l'Ente Gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.	
SMALTIMENTO REFLUI	Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante reti separate. Le acque nere dovranno essere convogliate verso la pubblica fognatura. Le acque bianche non contaminate devono essere smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con gli Enti Gestori.	
QUALITÀ DELL'ARIA	Gli interventi dovranno essere realizzati in compatibilità con le indicazioni/prescrizioni da Piano di Risanamento della qualità dell'aria. Eventuali interventi andranno essere valutati in rapporto all'attuazione dei limitrofi comparti nel caso in cui si stimi un contributo derivante dal traffico indotto dall'ambito non trascurabile nel superamento dei valori limite in merito a polveri e ossidi di azoto. Si ritiene comunque opportuno adottare le migliori tecnologie disponibili per l'esercizio e soprattutto l'abbattimento dei fumi.	
COMPATIBILITÀ ACUSTICA	Non si ritengono necessari specifici interventi mitigativi.	
COMPATIBILITÀ SISMICA	Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5 s), SI (0,5-1,0 s), la potenziale liquefazione ed i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.	
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	<p><b>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali</b></p> <p>L'obiettivo principale è quello di realizzare un complesso terziario con funzioni direzionali ricettive e commerciali, contribuendo al completamento della rete cittadina ciclabile nella zona a nord della ferrovia.</p> <p>Per gli edifici esistenti saranno il POC e conseguentemente il PUA a definire l'area di pertinenza, le destinazioni d'uso ammissibili ed i parametri edilizi, compatibilmente con le destinazioni d'uso dell'ambito. Nelle more dell'approvazione del POC valgono le normative previste dal RUE.</p> <p>La progettualità dell'ambito dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rispetto di tutte le condizioni contenute nello specifico Accordo territoriale per le aree produttive;</li> <li>- un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate dal POC;</li> <li>- una edificazione nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali e garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale;</li> <li>- il recupero degli edifici di interesse storico, nel rispetto delle disposizioni del Tomo III parte comunale;</li> <li>- la localizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito in prossimità della viabilità pubblica;</li> <li>- la cessione delle aree per la realizzazione della nuova strada in progetto di PRG;</li> <li>- la messa in sicurezza della Via Selice nel tratto che va dall'incrocio con la nuova strada in progetto fino all'incrocio con la Via Lasie;</li> <li>- la realizzazione della pista ciclopedonale lungo la Via Selice fino alla Via Lasie;</li> <li>- la realizzazione della rotatoria all'intersezione della Via Lasie con la Via Selice.</li> </ul> <p><b>Strumento di attuazione</b> PUA di iniziativa privata</p> <p><b>Dotazioni e infrastrutture</b> Vanno assicurate le dotazioni minime per le singole classi d'uso previste dal RUE,</p>	

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	16	ASP AN2.7 * Selice – A14	Produttivo
			<p>prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. E' ammessa la monetizzazione parziale del verde pubblico.</p> <p><b>Permeabilità</b> Minimo 20 % della St Una quota non superiore al 10% della Su permeabile (2,0% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi.</p> <p><b>Sistema della rete ecologica</b> La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.</p> <p><b>Perequazione ed ERS</b> Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC. E' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi degli ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.</p>	
NORME TRANSITORIE			<p>Il comma 14 dell'art. 1.3.4 delle NTA del PSC si applica solo per l'area individuata nel PRG previgente come ambito di progettazione unitaria N24B: Selice – A14 per la quale valgono gli elementi quantitativi e gli interventi e gli usi ammessi dalla relativa scheda dell'Appendice 1 alle NTA del previgente. In tal caso si applicano le forme perequative di cui sopra.</p>	

## D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>17</b>	<b>ASP AN2.8</b> Lughese - A14	<b>Produttivo</b>

## A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### A.1 - Localizzazione

Area marginale collocata a nord del Polo Produttivo del Capoluogo, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente produttive, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta interessata dalla presenza di tutele e infrastrutture che ne condizionano l'attuazione. Attestata sull'autostrada A14 e contigua al tessuto produttivo consolidato, ha andamento pressoché pianeggiante.

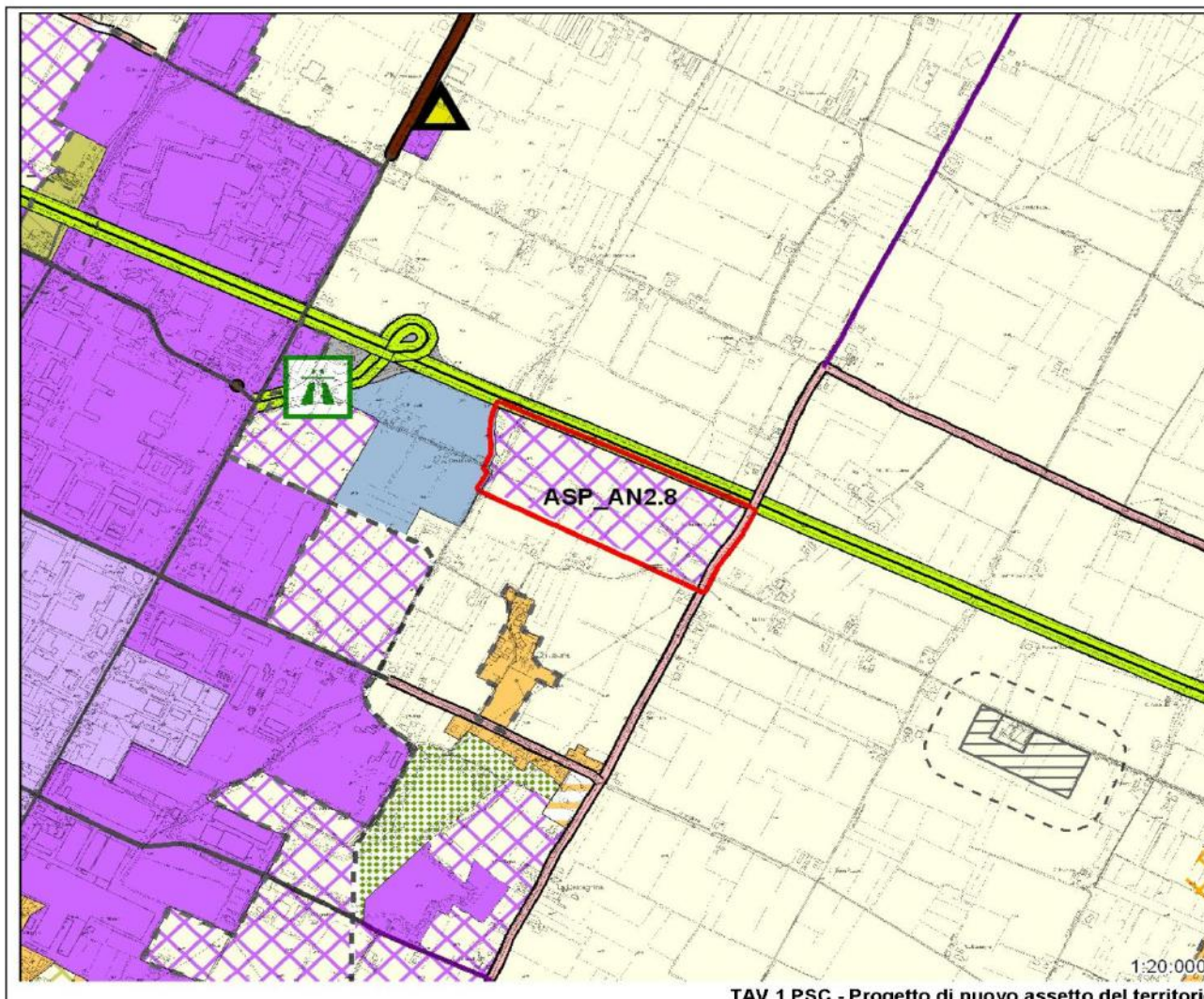
### A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente produttive. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

<b>St ambito PSC:</b>	<b>188.500 mq</b>	<b>Classi d'uso:</b> <b>B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE CON LA RESIDENZA</b> <b>C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI</b> <b>D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI</b> escluso d7) Lavorazione di inerti
<b>Produttivo</b>	<b>Uf: 0,6 - 0,9 mq/mq</b>	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'ambito.
<b>Terziario</b>	<b>Ut: 0,40 mq/mq</b>	

### A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni all'attuazione.



TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>17</b>	<b>ASP AN2.8</b> Lughese – A14	<b>Produttivo</b>

## B - VALSAT - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento



### B.1 - Tav 2 PSC - Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

	V.22 Zone di tutela di elementi della centuriazione (PTCP - art 8.2d2)
	V.24 Elementi della centuriazione (lambito a E e O) (PTCP - art 8.2)

V.22 Non è consentita alterazione delle caratteristiche essenziali. Il RUE detta le norme di intervento specifiche. Si applicano le disposizioni di cui all'art.7.8 del PTCP. Si richiede di considerare la presenza degli elementi contigui (V.24) durante la fase progettuale dell'intervento.

### B.2 - Tav 3 PSC - Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

	V.14 Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e captazioni (PTCP - art 5.2, 5.3 e HERA)
	V.17 Aree di ricarica indiretta della falda – Tipo B (PTCP - art 5.2, 5.3)

V.14 La tutela si riferisce alla zona di rispetto (definita secondo il criterio geometrico) dall'area ricadente entro un raggio minimo 200m.  
V.17 Si dovrà garantire, per la parte interessata, il mantenimento di una superficie permeabile min. del 20% per le funzioni produttiva e commerciale.

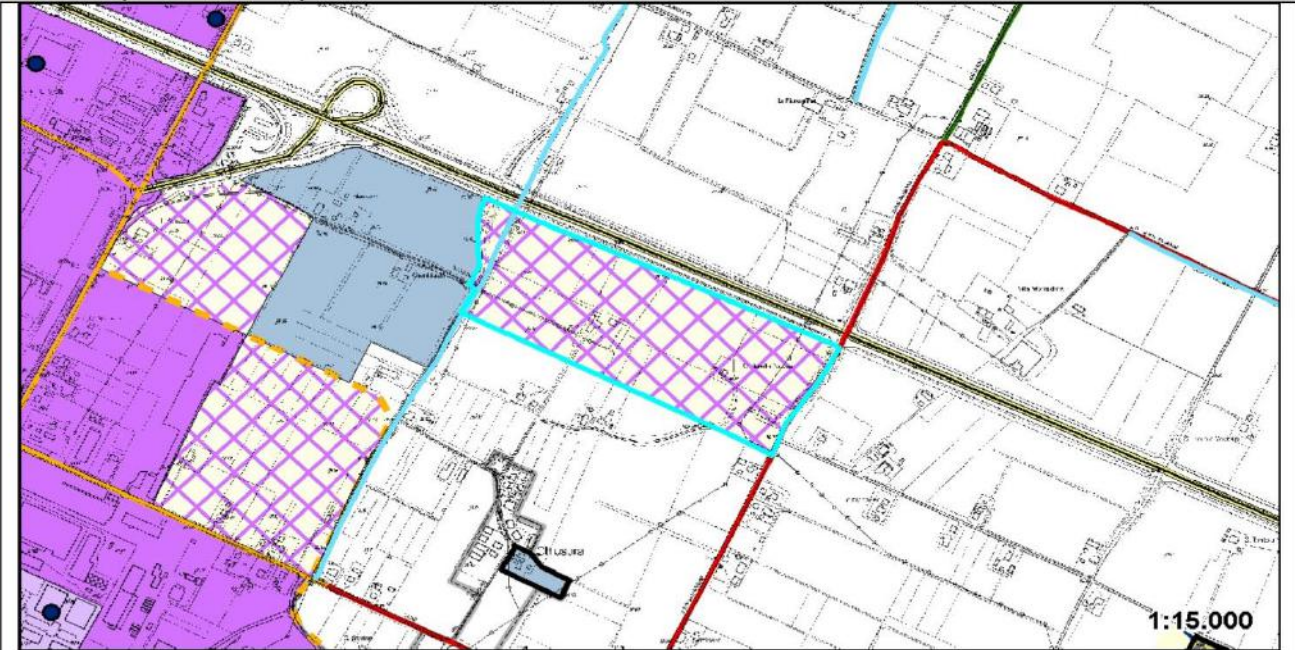
### B.3 - Tav 4 PSC - Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

	V.1 VA - Autostrada a pedaggio - esistente
	V.8 VEC - Viabilità extraurbana secondaria intercomunale - esistente
	V.18 Fascia di rispetto strade (Nuovo Codice della Strada)
	V.30 Elettrodotti media tensione - 15 KV aereo
	V.32 Corridoio di attenzione elettrodotti media tensione (20m) (DL 29/05/08 e smi e LR 30/00)

V.1 - V.18 Vincolo di inedificabilità assoluta: 60 metri per lato dal confine stradale.  
V.8 - V.18 Vincolo di inedificabilità assoluta: 30 metri per lato dal confine stradale.  
V.30 - V.32 Vincolo di inedificabilità: 20 metri per lato dalla linea per usi residenziale, scolastico, sanitario ovvero per usi che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. La fascia decade o si modifica in seguito a demolizione, spostamento, interrimento della linea.

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>17</b>	<b>ASP AN2.8</b> Lughese - A14	<b>Produttivo</b>

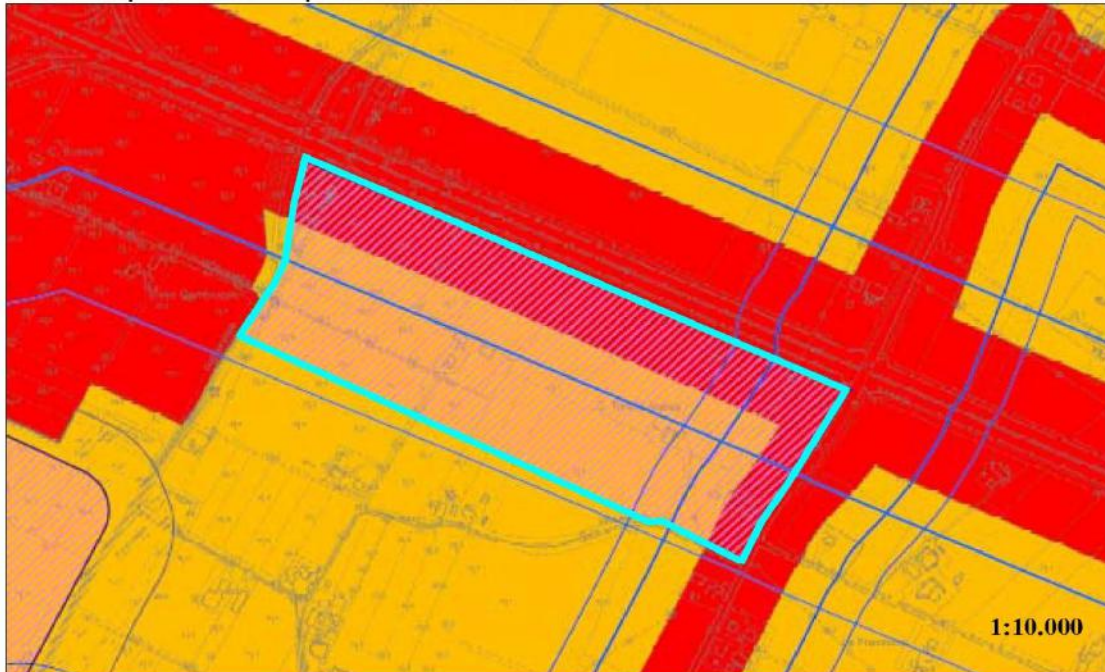
**B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico**



● Punti di emissione puntuale in aria (Prov BO)	— C - Strade extraurbane secondarie
■ Luoghi di culto	— E - Strade urbane di quartiere
▨ ambiti produttivi di sviluppo	— E - Strade urbane di quartiere
■ Ambiti prevalentemente produttivi/terziari di rilevanza comunale	— F - Strade locali
■ Poli funzionali	— A - Autostrade
■ Ambiti sovracomunali di sviluppo	— Reticolo fluviale principale

Il comparto trovandosi a ridosso dell'asse autostradale risentirà fortemente delle ricadute d'inquinanti atmosferici derivanti da questa infrastruttura, principalmente polveri ed NOx. E' questa la sorgente principale in un quadro comunque di emissioni sostanzialmente da sorgenti lineari (Via Lughese). Si riscontra con ogni probabilità una situazione di criticità dell'aria per i due parametri menzionati. A partire dallo stato descritto e della mancanza di ricettori sottovento in prossimità, la destinazione prevista può ritenersi adeguata da un lato al contesto, l'inserimento di edifici consentirà di schermare tra l'altro le emissioni diffuse dall'autostrada, dall'altro l'ambito potrebbe costituire una fonte d'inquinamento significativa generando permanenti situazioni di criticità permanente. Da tutelare in particolare vi sono le case sparse a S e SE dell'ambito. Tenuto conto della direzione prevalente dei venti queste saranno investite solo in parte dalle ricadute derivanti dal comparto; mentre sarà di maggior effetto l'azione schermante offerta dal nuovo costruito.

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>17</b>	<b>ASP AN2.8</b> Lughese - A14	<b>Produttivo</b>

**B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico**


Stato di fatto		Stato di progetto	
Classe II (55-45 dBA)	Classe IV (65-55 dBA)	Classe II (55-45 dBA)	Classe IV (65-55 dBA)
Classe III (60-50 dBA)	Classe V (70-60 dBA)	Classe III (60-50 dBA)	Classe V (70-60 dBA)

Fasce di pertinenza acustica infrastrutture stradali - DPR 142/04		Strade tipo Da	
Strade tipo A, Ca e Cb	Strade di progetto tipo C1, C2	Fascia A (70-60 dBA)	
Fascia A (70-60 dBA)	Fascia (65-55 dBA)	Strade in previsione tipo Da:	
Fascia B (65-55 dBA)		Fascia (65-55 dBA)	

La previsione si colloca in ambito rurale prossimale al polo produttivo del Capoluogo ed a ridosso delle principali arterie viarie presenti: A14 ed SP54. Proprio per tale adiacenza l'intero territorio ricade entro le fasce di pertinenza acustica di codeste infrastrutture. Si tratta pertanto di un'area interessata da una rumorosità piuttosto significativa legata alle infrastrutture. Ne consegue che la destinazione in revisione è adeguata al clima acustico presente. Dall'altro si evidenzia una situazione di criticità lungo tutto il margine sud per contiguità con una classe III, dove si rintracciano tra l'altro sparsi edifici ad uso residenziale. In corrispondenza di tali ricettori è possibile che si rintracci un impatto acustico non trascurabile.

**B.6 - Schede geologiche d'ambito**

Vedi documentazione specifica

**B.7 - Microzonazione sismica**

Vedi documentazione specifica



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	17	ASP AN2.8 Lughese – A14	Produttivo

### C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	<i>Dimensione - St</i>	MQ. 188.500
	<i>Produttivo Uf:</i>	0,6 – 0,9 mq/mq
	<i>Terziario Ut:</i>	0,40 mq/mq
	<i>Destinazione PRG previgente</i>	Zone agricole periurbane (zone Ee)
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI	<p>Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare in rapporto alle soluzioni progettuali da adottare, con particolare riferimento al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.</p> <p>Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento.</p> <p>La progettazione dovrà tener conto degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie.</p> <p>Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".</p>	
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)	Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 4 km), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita dalla Via Lughese.	
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)	L'area è dotata ai margini dei servizi a rete: acqua civile, acqua industriale, energia elettrica, gas e teleriscaldamento. Occorre concordare con l'Ente Gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.	
SMALTIMENTO REFLUI	<p>Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante reti separate.</p> <p>Le acque nere dovranno essere convogliate verso la pubblica fognatura.</p> <p>Le acque bianche non contaminate devono essere smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC.</p> <p>Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con gli Enti Gestori.</p>	
QUALITÀ DELL'ARIA	Gli interventi dovranno essere realizzati in compatibilità con le indicazioni/prescrizioni da Piano di Risanamento della qualità dell'aria. Si ritiene inoltre opportuno valutare preliminarmente alla progettazione, l'impatto atmosferico generato dal comparto in relazione al traffico indotto lungo via Lughese, per il tratto interessato ed articolare in corrispondenza delle case arse presenti.	
COMPATIBILITÀ ACUSTICA	Al fine di prevenire il potenziale impatto acustico legato alle attività che andranno ad insediarsi si dovrà privilegiare in fase di POC l'inserimento in direzione sud di funzioni terziarie-commerciali e di servizio. Inoltre si dovrà privilegiare, sempre lungo questo lato, l'insediamento di attività produttive poco rumorose e svolte internamente all'edificato. Eventuali interventi mitigativi verranno specificati nella stesura del POC alla luce anche della valutazione d'impatto acustico che verrà prodotta.	
COMPATIBILITÀ SISMICA	Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5 s), S1 (0,5-1,0 s), la potenziale liquefazione ed i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.	
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	<p><b>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali</b></p> <p>L'obiettivo principale è quello di realizzare una zona con destinazioni terziarie e produttive in vicinanza dell'autostrada A14.</p> <p>Per gli edifici esistenti saranno il POC e conseguentemente il PUA a definire l'area di pertinenza, le destinazioni d'uso ammissibili ed i parametri edilizi, compatibilmente con le destinazioni d'uso dell'ambito. Nelle more dell'approvazione del POC valgono le normative previste dal RUE.</p> <p>La progettualità dell'ambito dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rispetto di tutte le condizioni contenute nello specifico Accordo territoriale per le aree produttive;</li> <li>- un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate dal POC;</li> <li>- una edificazione nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali e garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale;</li> <li>- la sistemazione della Via Fossetta;</li> <li>- la localizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito.</li> <li>- la localizzazione di fasce verdi di mitigazione attorno agli edifici esistenti.</li> </ul> <p><b>Strumento di attuazione</b> PUA di iniziativa privata</p> <p><b>Dotazioni e infrastrutture</b> Vanno assicurate le dotazioni minime per le singole classi d'uso previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. È ammessa monetizzazione del verde pubblico.</p> <p><b>Permeabilità</b> Minimo 20 % della St</p>	



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	17	<b>ASP AN2.8</b> Lughese – A14	<b>Produttivo</b>
			<p>Una quota non superiore al 10% della Su permeabile (2,0% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi.</p> <p><b>Sistema della rete ecologica</b> La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.</p> <p><b>Perequazione ed ERS</b> Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC. E' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi degli ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.</p>	
NORME TRANSITORIE			-	

### D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>18</b>	<b>ASP AN2.9</b> Lasie	<b>Produttivo</b>

## A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### A.1 - Localizzazione

Area marginale collocata a nord del Polo Produttivo del Capoluogo, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente produttive, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta priva di particolari elementi di pregio. Attestata su un tracciato di previsione della rete di base di interesse regionale e interclusa tra lotti edificati del tessuto produttivo e l'aggregato di Chiusura, ha andamento pressoché pianeggiante.

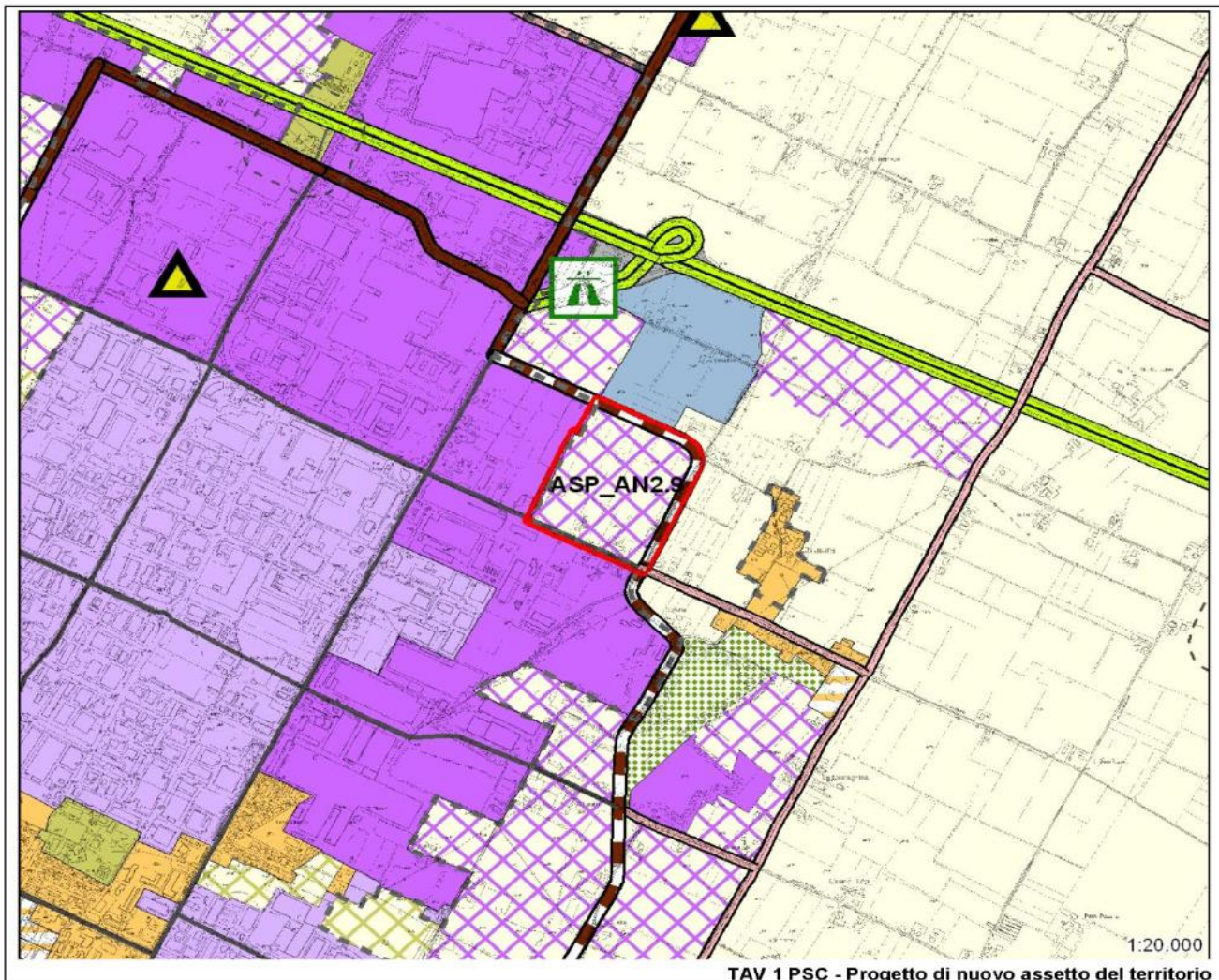
### A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente produttive. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

<b>St ambito PSC:</b>	<b>146.800 mq</b>	<b>Classi d'uso:</b> <b>B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE CON LA RESIDENZA</b> <b>C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI</b> <b>D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI</b> escluso d7) Lavorazione di inerti
<b>Produttivo</b>	<b>Uf: 0,6 – 0,9 mq/mq</b>	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'ambito.
<b>Terziario</b>	<b>Ut: 0,40 mq/mq</b>	

### A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con discrete condizioni all'attuazione.



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	18	ASP AN2.9 Lasie	Produttivo

**B - VALSAT - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento**



**B.1 - Tav 2 PSC - Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi**

	V.22 Zone di tutela di elementi della centuriazione (PTCP - art 8.2d2)
	V.24 Elementi della centuriazione (ambito a S e E) (PTCP - art 8.2)

V.22 Non è consentita alterazione delle caratteristiche essenziali. Il RUE detta le norme di intervento specifiche. Si applicano le disposizioni di cui all'art.7.8 del PTCP. Si richiede di considerare la presenza degli elementi contigui (V.24) durante la fase progettuale dell'intervento.

**B.2 - Tav 3 PSC - Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio**

	V.14 Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e captazioni (PTCP - art 5.2, 5.3 e HERA)
	V.17 Aree di ricarica indiretta della falda - Tipo B (PTCP - art 5.2, 5.3)

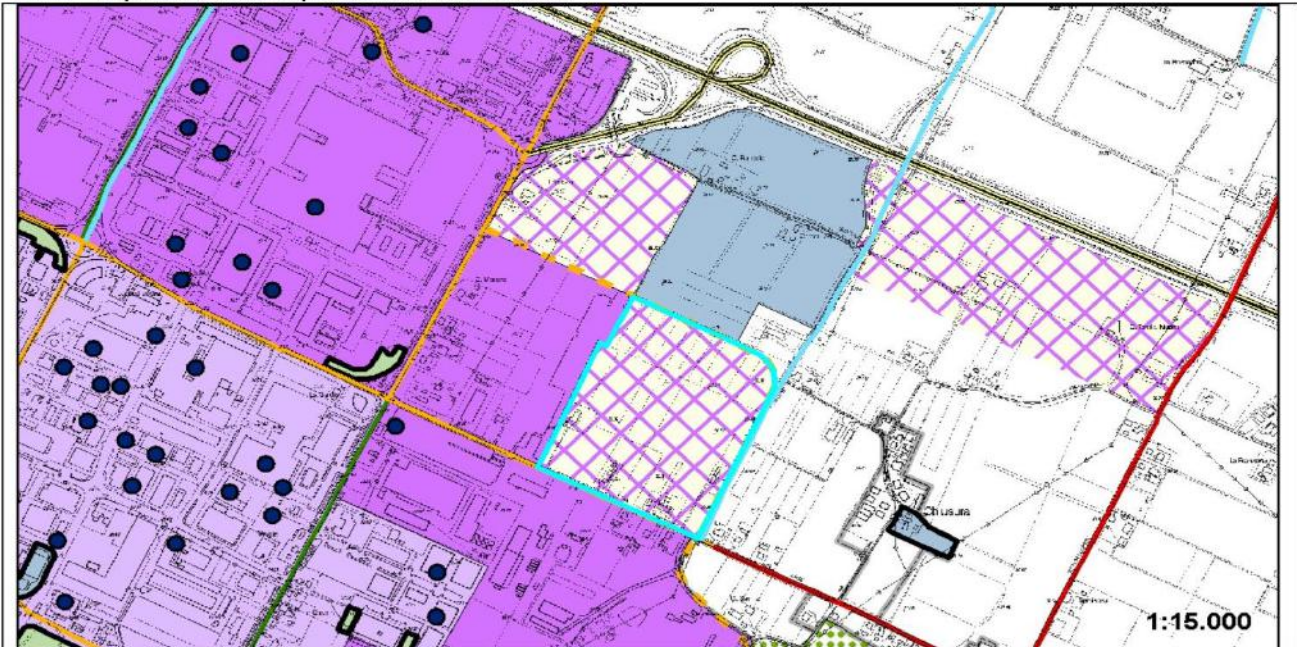
V.14 La tutela si riferisce alla zona di rispetto (definita secondo il criterio geometrico) dall'area ricadente entro un raggio minimo 200m.  
V.17 Si dovrà garantire, per la parte interessata, il mantenimento di una superficie permeabile min. del 20% per le funzioni produttiva e commerciale.

**B.3 - Tav 4 PSC - Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti**

	V.14 VU - Strade urbane principali di penetrazione e distribuzione - esistente
	V.18 Fascia di rispetto strade (Nuovo Codice della Strada)
	V.30 Elettrodotti media tensione - 15 KV aereo
	V.32 Corridoio di attenzione elettrodotti media tensione (20m) (DL 29/05/08 e smi e LR 30/00)
	V.34 Corridoio di attenzione gasdotti (100m) (DM 24/11/84 e smi)

V.14 - V.18 Vincolo di inedificabilità assoluta: 10 metri per lato dal confine stradale.  
V.30 - V.32 Vincolo di inedificabilità: 20 metri per lato dalla linea per usi residenziale, scolastico, sanitario ovvero per usi che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. La fascia decade o si modifica in seguito a demolizione, spostamento, interrimento della linea.  
V.34 Corridoio d'attenzione: 100 metri per lato dalla linea. Gli interventi ammessi e ricadenti nel corridoio sono subordinati al parere dell'Ente Gestore.

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>18</b>	<b>ASP AN2.9 Lasie</b>	<b>Produttivo</b>

**B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico**


Punti di emissione puntuale in aria (Prov BO)	ambiti produttivi di sviluppo	C - Strade extraurbane secondarie
verde pubblico	Ambiti prevalentemente produttivi/terziari di rilevanza comunale	E - Strade urbane di quartiere
Luoghi di culto	Poli funzionali	E - Strade urbane di quartiere
DEA (dotazioni ecologiche ed ambientali)	Ambiti sovracomunali di sviluppo	F - Strade locali
	Reticolo fluviale principale	A - Autostrade

L'area si trova al margine est del polo produttivo del Capoluogo, quindi sottovento rispetto alle sorgenti puntuali presenti nel polo, soprattutto quelle a SO. Inoltre è limitata al margine sud da Via Lasie, una delle strade principali di inserimento e comunicazione da e per il polo. La strada menzionata insieme alle emissioni puntuali a camino, le cui altezze sono piuttosto modeste, costituisce la principale fonte d'inquinamento atmosferico presente sull'area. Sul territorio in esame si può ragionevolmente presupporre uno stato di qualità critico o prossimale alla criticità, tenendo conto anche del quadro definito da PGQA, in particolare in termini di polveri ed a seguire di azoto. In prossimità del margine est, quindi sottovento al sito rispetto alla direzione di provenienza dei venti prevalenti, si trova l'abitato di Chiusura, di modeste dimensioni. Con l'attuazione del comparto in esame, tenuto conto della posizione, delle dimensioni in rapporto non solo al numero delle potenziali emissioni puntuali presenti, ma anche al traffico indotto su Via Lasie e sulla nuova via in progetto che si svilupperà al margine est, non si può escludere un incremento delle ricadute d'inquinanti atmosferici in corrispondenza dell'abitato e pertanto una compromissione in loco dello stato di qualità dell'aria.

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>18</b>	<b>ASP AN2.9 Lasie</b>	<b>Produttivo</b>

**B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico**

**Stato di fatto**

Classe II (55-45 dBA)  
 Classe III (60-50 dBA)

Classe IV (65-55 dBA)  
 Classe V (70-60 dBA)

**Stato di progetto**

Classe II (55-45 dBA)  
 Classe III (60-50 dBA)

Classe IV (65-55 dBA)  
 Classe V (70-60 dBA)

**Fasce di pertinenza acustica infrastrutture stradali - DPR 142/04**

Strade tipo A, Ca e Cb

Strade di progetto tipo C1, C2

Strade tipo Da

Fascia A (70-60 dBA)  
 Fascia B (65-55 dBA)

Fascia (65-55 dBA)

Fascia A (70-60 dBA)

Strade in previsione tipo Da  
 Fascia (65-55 dBA)

La previsione si colloca a ridosso del polo produttivo del Capoluogo, lungo il lato NE, in adiacenza all'ambito commerciale (polo funzionale). Si trova attornata lungo tali lati da aree poste in classe V e IV, pertanto compatibili con la destinazione e classificazione dell'area in previsione, mentre lungo il margine est e NE si riscontra una potenziale criticità legata alla contiguità con una classe III, ambito prevalentemente rurale in cui ricadono diversi ricettori residenziali in particolare concentrati nell'abitato di Chiusura.

**B.6 - Schede geologiche d'ambito**

Vedi documentazione specifica

**B.7 - Microzonazione sismica**

Vedi documentazione specifica



Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
IMO	P.I. Imola	18	ASP AN2.9 Lasie	Produttivo

**C - INDIRIZZI PROGETTUALI**

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	<i>Dimensione - St</i>	MQ. 146.800
	<i>Produttivo Uf:</i>	0,6 – 0,9 mq/mq
	<i>Terziario Ut:</i>	0,40 mq/mq
	<i>Destinazione PRG prevalente</i>	Ambito di progettazione unitaria denominato N21B: PALASPORT
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI	<p>Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare in rapporto alle soluzioni progettuali da adottare, con particolare riferimento al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.</p> <p>Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento.</p> <p>La progettazione dovrà tener conto degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie.</p> <p>Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".</p>	
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)	Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 4 km), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita dalla Via Lasie e dalla nuova strada in progetto di PRG.	
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)	L'area è dotata ai margini dei servizi a rete: acqua civile, acqua industriale, energia elettrica, gas e teleriscaldamento. Occorre concordare con l'Ente Gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.	
SMALTIMENTO REFLUI	<p>Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante reti separate.</p> <p>Le acque nere dovranno essere convogliate verso la pubblica fognatura.</p> <p>Le acque bianche non contaminate devono essere smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC.</p> <p>Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con gli Enti Gestori.</p>	
QUALITÀ DELL'ARIA	Gli interventi dovranno essere realizzati in compatibilità con le indicazioni/prescrizioni da Piano di Risanamento della qualità dell'aria. L'attuazione dovrà essere ad ogni modo subordinata ad uno studio preliminare dello stato di qualità dell'aria ante operam in corrispondenza dei ricettori più prossimi ricadenti nell'abitato di Chiusura con relativa valutazione previsionale dell'impatto post operam al fine di individuare la più idonea tipologia di attività/funzioni da assegnare al comparto e la necessità di misure mitigative/riduttive in corrispondenza anche della viabilità in progetto. Nella valutazione de nuovo tracciato stradale, si dovrà considerare il carico i traffico derivante dall'apertura di tutti i comparti limitrofi.	
COMPATIBILITÀ ACUSTICA	Al fine di garantire in corrispondenza dei ricettori sensibili più prossimi (case sparse) i limiti di classe previsti, si dovrà predisporre in fase di POC l'inserimento delle funzioni terziarie –commerciali e di servizio a ridosso di essi, in particolare al margine NE. Si rimanda alla stessa fase la valutazione di adeguate misure di mitigazione dell'impatto da realizzarsi nel caso a valutazione acustica ne riveli la necessità.	
COMPATIBILITÀ SISMICA	Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5 s), SI (0,5-1,0 s), la potenziale liquefazione ed i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.	
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	<p><b>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali</b></p> <p>L'obiettivo principale è quello di ampliare l'area industriale a nord della Via Lasie. Per gli edifici esistenti saranno il POC e conseguentemente il PUA a definire l'area di pertinenza, le destinazioni d'uso ammissibili ed i parametri edilizi, compatibilmente con le destinazioni d'uso dell'ambito. Nelle more dell'approvazione del POC valgono le normative previste dal RUE.</p> <p>La progettualità dell'ambito dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rispetto di tutte le condizioni contenute nello specifico Accordo territoriale per le aree produttive;</li> <li>- un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate dal POC;</li> <li>- una edificazione nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali e garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale;</li> <li>- la realizzazione della strada di progetto in PRG e la cessione di una fascia di larghezza di 30 m per futuri allargamenti;</li> <li>- la localizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito;</li> <li>- la localizzazione delle aree verdi all'interno dell'ambito in prossimità delle residenze esistenti.</li> </ul> <p><b>Strumento di attuazione</b> PUA di iniziativa privata</p> <p><b>Dotazioni e infrastrutture</b> Vanno assicurate le dotazioni minime per le singole classi d'uso previste dal RUE,</p>	

Comune	Località	Scheda	Denominazione	Destinazione
<b>IMO</b>	<b>P.I. Imola</b>	<b>18</b>	<b>ASP AN2.9 Lasie</b>	<b>Produttivo</b>
			<p>prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. E' ammessa la monetizzazione parziale del verde pubblico.</p> <p><b>Permeabilità</b> Minimo 20 % della St Una quota non superiore al 10% della Su permeabile (2,0% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi.</p> <p><b>Sistema della rete ecologica</b> La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.</p> <p><b>Perequazione ed ERS</b> Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC. E' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi degli ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.</p>	
<b>NORME TRANSITORIE</b>			-	

### D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



## ALLEGATO B: SCHEDA DI ANALISI ED INDICAZIONI OPERATIVE



**COMUNE DI IMOLA** – SCHEDA DI ANALISI ED INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

scheda n.  
**249**  
scheda cens. '97  
**11/82**

Indirizzo: Via Selice 48

Toponimo Pontificio: Palazzo

Località:

Toponimo IGM (1892): Pal.<sup>20</sup> Toschi

Estremi catastali – Foglio: 117 Mappale: 40-41-42-43

Toponimo C.T.R.: Il Palazzo

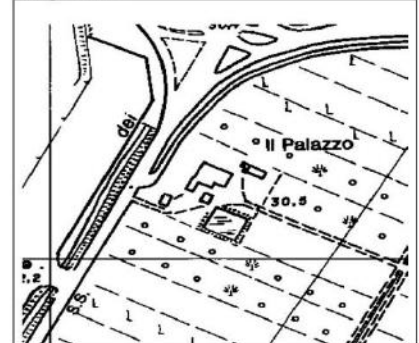
CATASTO PONTIFICIO 1/2000  
Foglio n.563/11



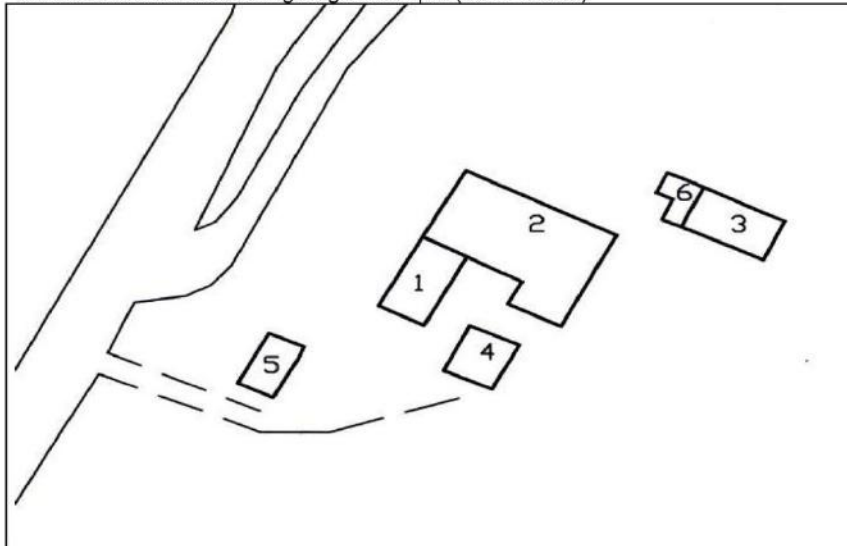
CATASTO IGM (1892) 1/25000  
Foglio: Imola



C.T.R. (1994) 1/5000  
Foglio n.11



Individuazione nella corte degli organismi tipici (scala 1/1000)



**INDIVIDUAZIONE DELL'ORGANISMO TIPICO:**

- Organismo edilizio n. 1: Tipo AKR
- Organismo edilizio n. 2: Tipo BKR
- Organismo edilizio n. 3: Tipo NAR
- Organismo edilizio n. 5: Tipo UE





**COMUNE DI IMOLA – SCHEDA DI ANALISI ED INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO**

scheda n.  
**249**  
scheda cens. '97  
**11/82**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Organismo edilizio n.1  
Tipo:AKR



Organismo edilizio n.2  
Tipo:BKR



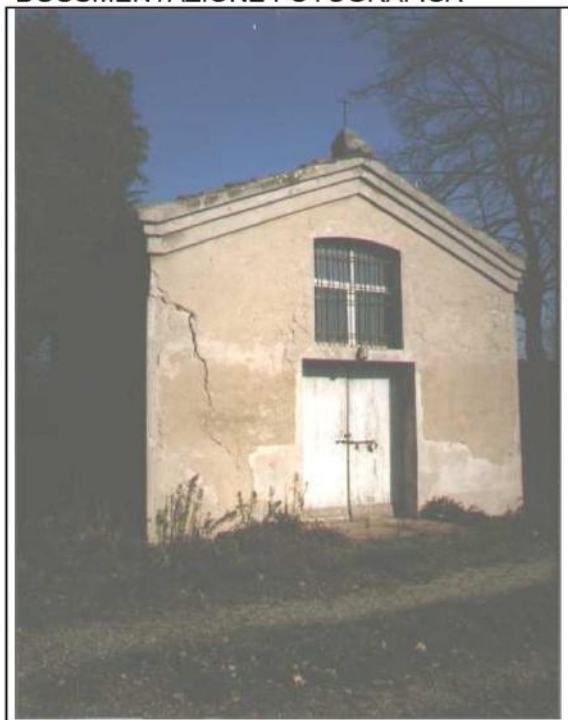
Organismo edilizio n.2  
Tipo: BKR



**COMUNE DI IMOLA – SCHEDA DI ANALISI ED INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO (art. 40 L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni)**

scheda n.  
**249**  
scheda censim.  
**11/82**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Organismo edilizio n.5  
Tipo:UE

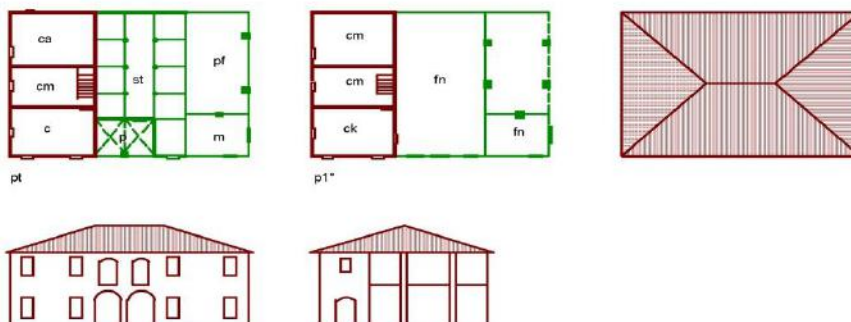
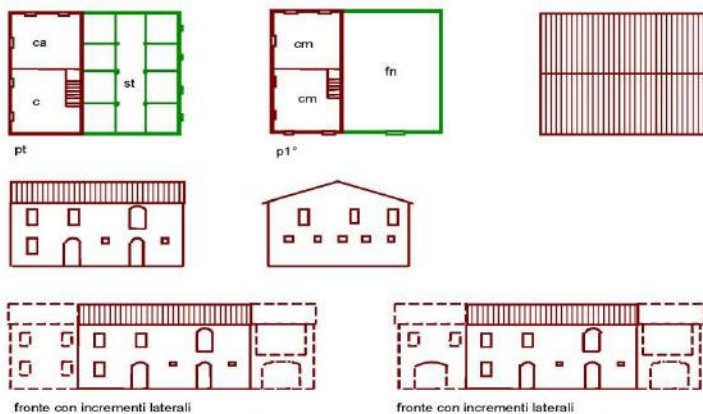


Organismo edilizio n.3  
Tipo:NAR

# ALLEGATO C: EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE



RUE Nuovo Circondario Imolese  
Norme Tecniche Attuative  
**IMOLA**  
**TOMO III – ALLEGATO 3**  
**SCHEDA 5**





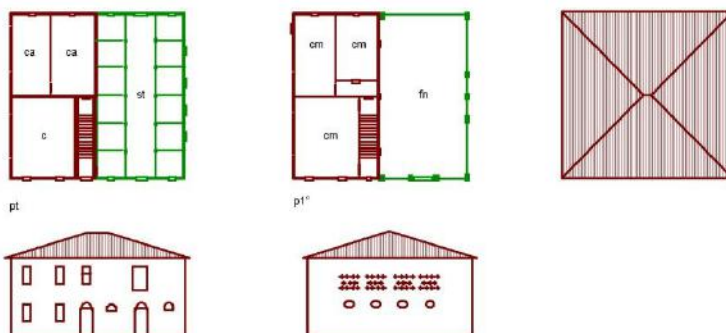
<b>Scheda 5</b>	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE MONOCELLULARE	<b>AKR</b>

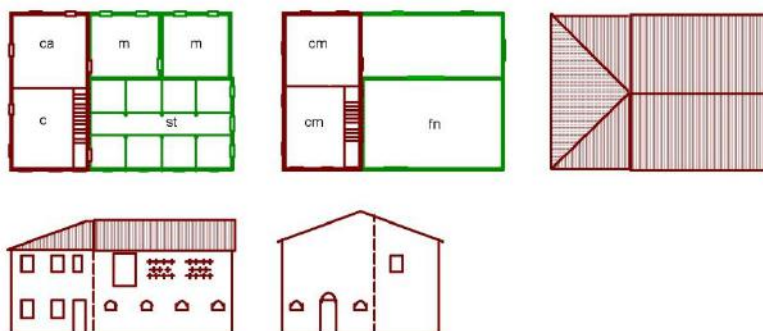
**Parte I - Descrizione**

Unità edilizia rurale mista risultante da aggregazione laterale di un'unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare e di un'unità edilizia rurale a capannone.  
 Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione residenziale pari a un modulo o cellula, affiancato al fronte di edificazione di un'unità edilizia rurale a capannone;
- b) profondità di edificazione pari a due moduli;
- c) altezza di edificazione pari a due piani;
- d) scala generalmente a rampa unica ortogonale al fronte in cellula non specializzata, attigua all'unità edilizia rurale a capannone;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in due o più allineamenti verticali di finestre e porte per la parte residenziale; assiale, su tre allineamenti verticali, per la parte rurale a capannone; presenza della versione con portico d'ingresso mediano tra la parte residenziale e la parte rurale a capannone;
- f) affacci liberi sui quattro lati;
- g) presente nelle varianti ampliate per ulteriori aggregazioni laterali di moduli residenziali e/o a capannone.

Schemi grafici di unità edilizie riconducibili al tipo AKR:





## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC"]

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala della parte residenziale** nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
4. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra della parte a capannone, originariamente adibito a stalla, esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, originariamente adibito a fienile; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato.
6. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrature o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
8. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 6, delle **strutture verticali puntiformi interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri

con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.

9. Possibilità di tamponamento, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra della parte speciale**, originariamente adibiti a stalla, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
  - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
    - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nella parte residenziale dello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale;
    - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
  - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
10. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi;
11. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
12. Eliminazione delle **superfetazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Usi ammessi

1. Nella **parte residenziale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:

RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria, per non più di tre alloggi;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
2. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:

RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria, per non più di due alloggi;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;

e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);

e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;

e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;



- e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
- e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
- e8) Pet-therapy;
3. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, al **pianoterra**:
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo;
- e11) Allevamento intensivo;
- e12) Attività di apicoltura.
4. Nell'**intera unità edilizia**, a **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **pianoterra**:
- RESIDENZA
- a2) Residenze collettive o specialistiche;
- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
- b11) Attività socio-assistenziali;
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie;
- FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.
5. Nell'**intera unità edilizia**, a **tutti i piani**, ove abbiano una **superficie superiore a 200 mq**, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia:
- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza
- f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc...).

<b>Scheda 6</b>	
UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE BICELLULARE	<b>BKR</b>

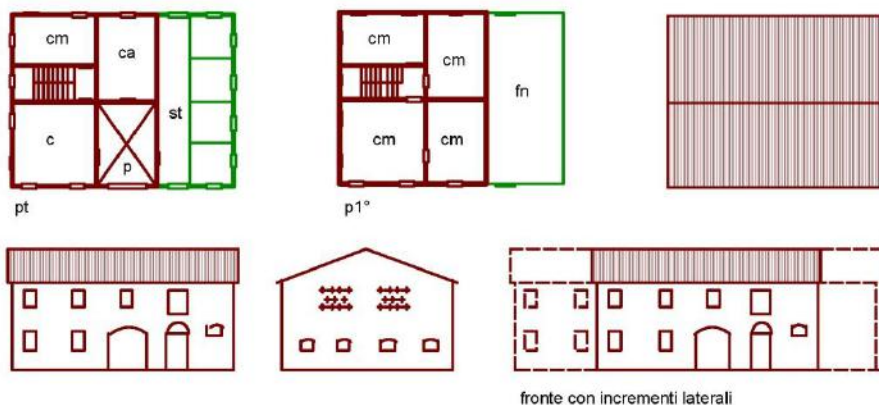
**Parte I - Descrizione**

Unità edilizia rurale mista risultante da aggregazione laterale di un'unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare e di un'unità edilizia rurale a capannone.

Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione residenziale pari a due moduli o cellule, affiancato al fronte di edificazione di un'unità edilizia rurale a capannone; meno frequente l'aggregazione di testa dell'unità edilizia rurale a capannone;
- b) profondità di edificazione pari a due moduli o cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani;
- d) scala generalmente a rampa unica ortogonale al fronte in cellula non specializzata; raramente parallela al fronte ed in tale caso presente anche in cellula specializzata;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre e porte per la parte residenziale; assiale, su tre allineamenti verticali, per la parte rurale a capannone; frequente la presenza di portico d'ingresso, a volte in posizione mediana, con funzione anche distributiva tra la parte residenziale e la parte rurale a capannone, raramente evidenziato da loggia;
- f) affacci liberi sui quattro lati;
- g) presente nelle varianti ampliate per ulteriori aggregazioni laterali di moduli residenziali e/o a capannone, ovvero di portico affiancato all'unità edilizia rurale a capannone sul lato lungo.

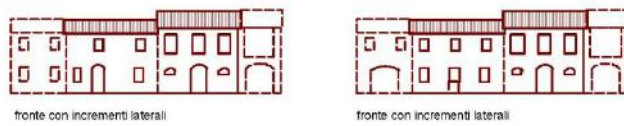
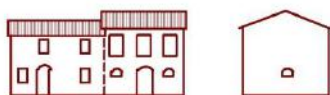
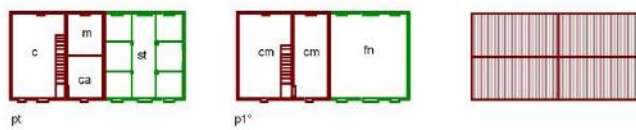
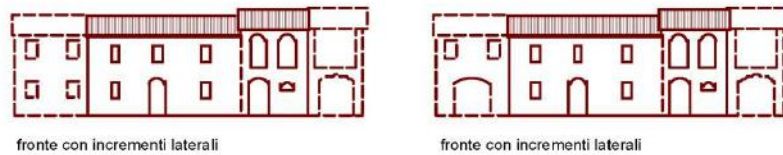
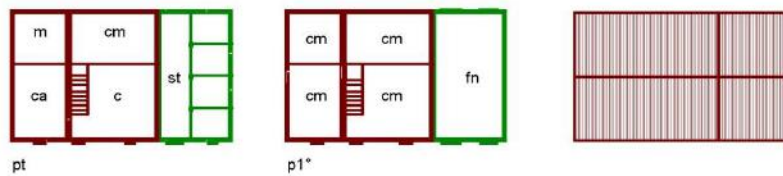
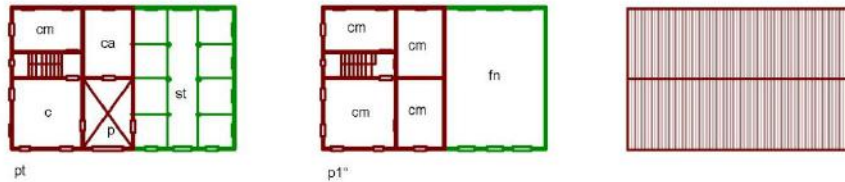
Schemi grafici di unità edilizie riconducibili al tipo BKr:

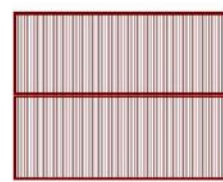
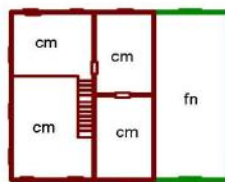
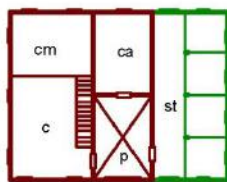
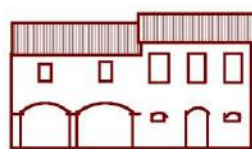
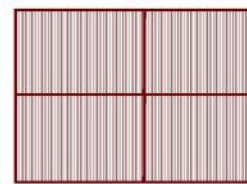
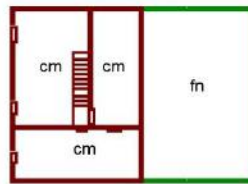
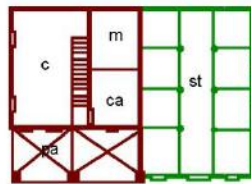
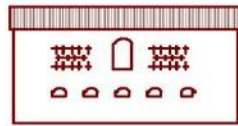
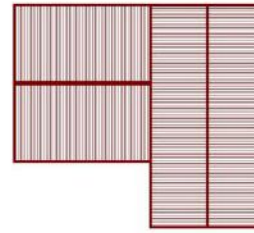
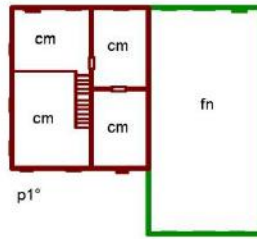
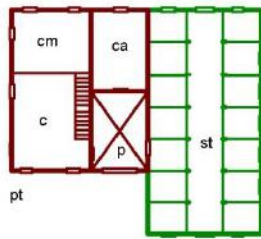






RUE Nuovo Circondario Imolese  
 Norme Tecniche Attuative  
**IMOLA**  
**TOMO III – ALLEGATO 3**  
**SCHEDA 6**

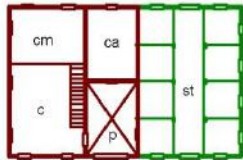




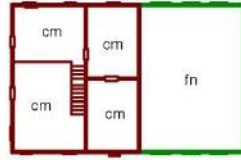
fronte con incrementi laterali



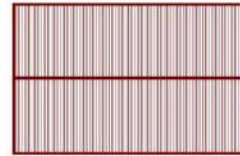
RUE Nuovo Circondario Imolese  
Norme Tecniche Attuative  
**IMOLA**  
**TOMO III – ALLEGATO 3**  
**SCHEDA 6**



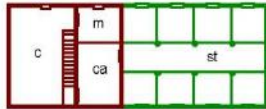
pt



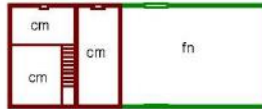
p1°



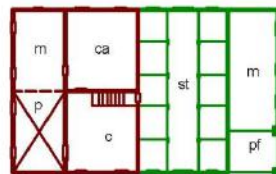
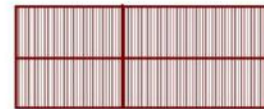
fronte con incrementi laterali



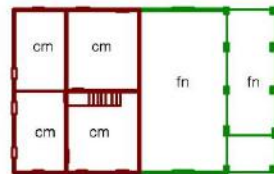
pt



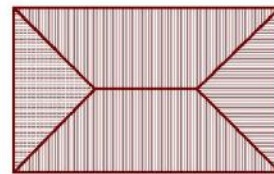
p1°

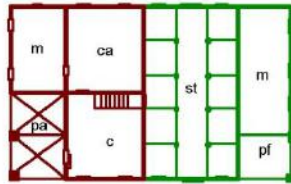


pt

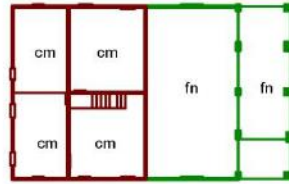


p1°

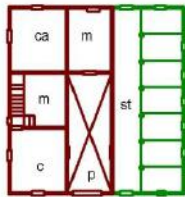
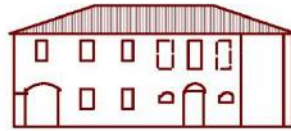
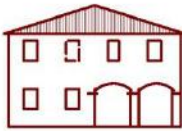
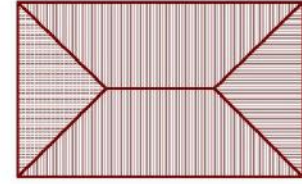




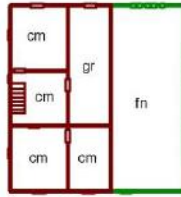
pt



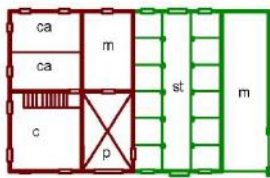
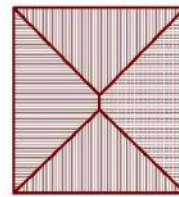
p1°



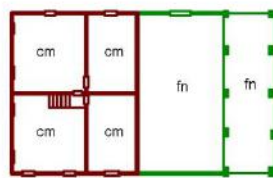
pt



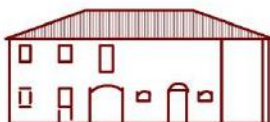
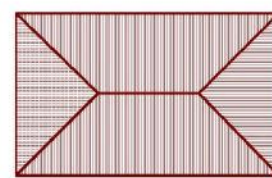
p1°

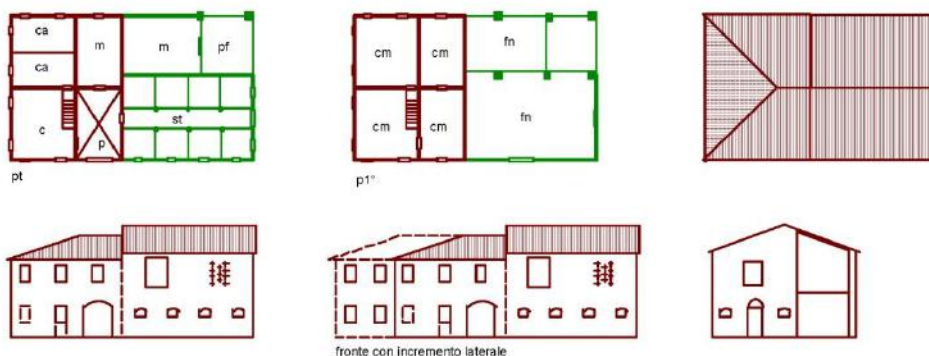


pt



p1°





### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC"]

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala della parte residenziale** nella posizione in essere e, qualora ricorra il caso, in **cellula specializzata** se rispondente a quella caratteristica del tipo. Conservazione e/o ripristino al piano terra della **cellula a portico d'ingresso** ove presente, e della relativa apertura sul fronte principale di dimensioni carrabili. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
4. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra della parte a capannone, originariamente adibito a stalla, esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, della parte originariamente adibito a capannone; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato.
6. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrature o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
8. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 6, delle **strutture verticali puntiformi**

- interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.
9. Possibilità di **tamponamento**, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra della parte speciale**, originariamente adibiti a stalla, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
  - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
    - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nella parte residenziale dello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale;
    - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
  - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
10. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi;
11. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
12. Eliminazione delle **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Usi ammessi

1. Nella parte **residenziale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:
- RESIDENZA
- a1) Residenza ordinaria con *le seguenti limitazioni*:
- per non più di quattro alloggi;
  - per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;
- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
- e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
2. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:
- RESIDENZA
- a1) Residenza ordinaria *limitata a* non più di due alloggi per ogni piano;
- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;
- FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
- e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
3. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, al **piano terra**:
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;



FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo;
- e11) Allevamento intensivo;
- e12) Attività di apicoltura;

4. Nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra:

RESIDENZA

- a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
- b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

5. Nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia:

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza
- f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc...).

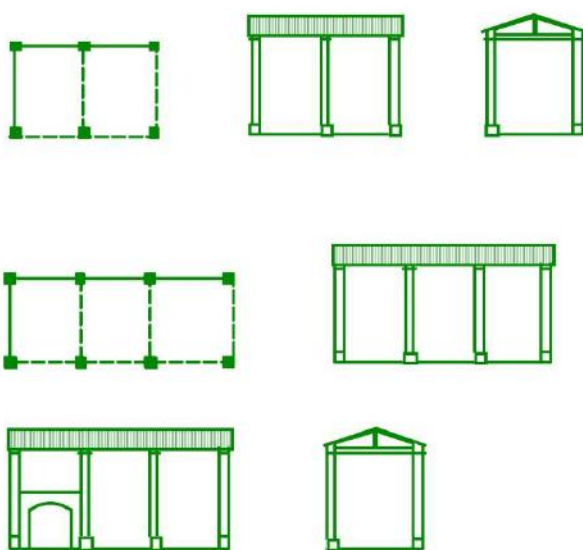
<b>Scheda 9</b>	
ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO RURALE	<b>NAR</b>

### Parte I - Descrizione

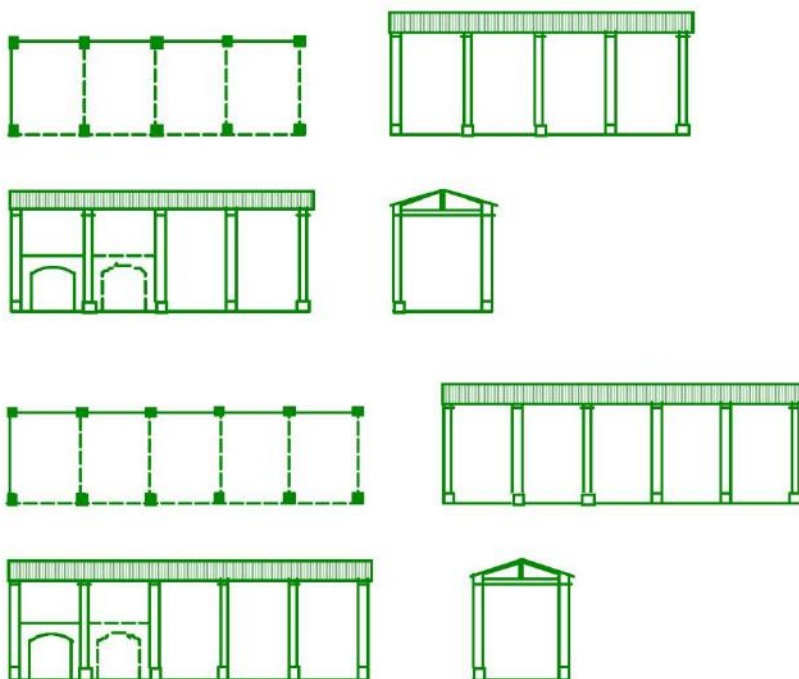
Per elemento edilizio non autonomo rurale si intende il manufatto edilizio non classificabile autonomamente come tipo edilizio, in quanto originario annesso a corti rurali, od alle case padronali, come quali fienili e/o caselle (per il deposito e la lavorazione della canapa), forni, stalletti, depositi, altri manufatti edilizi di servizio all'attività agricola.

Esempi di elementi edilizi non autonomi rurali

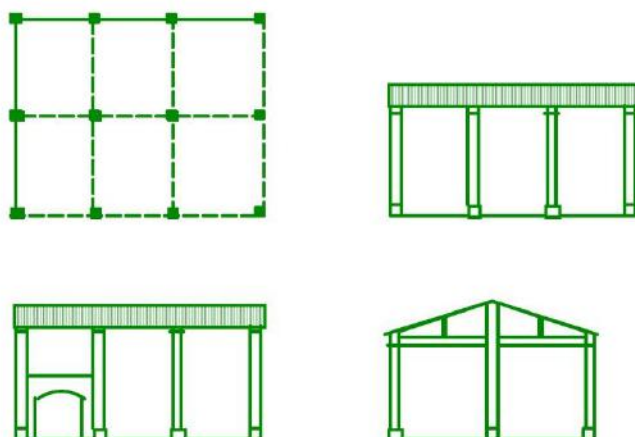
Fienile a corpo semplice

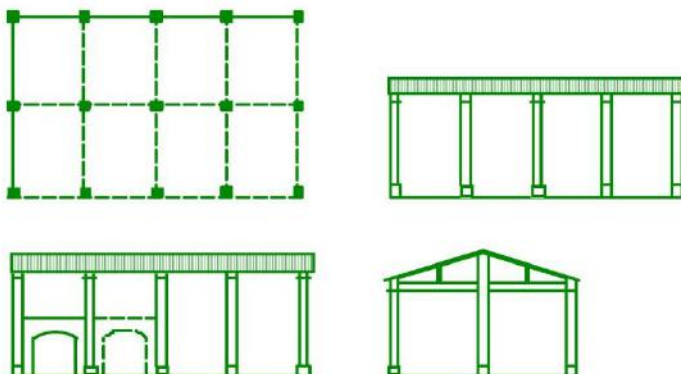




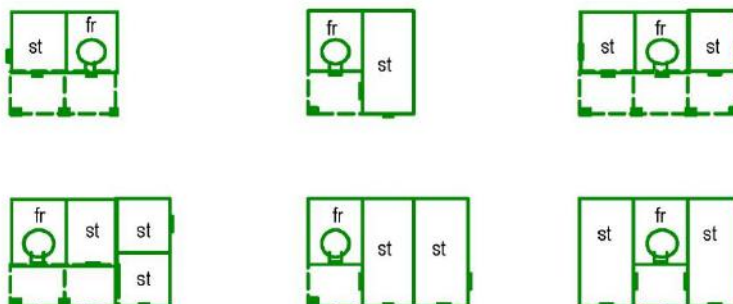


Fienile a corpo doppio:





Forni e stalletti associati:



## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC"]

1. Mantenimento del **volume**.
2. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
3. Conservazione, nei **finili** e simili, ovvero, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, delle **strutture verticali puntiformi** (pilastri), mediante interventi che, nei casi di consolidamento, possono utilizzare anche materiali nuovi e tecnologie innovative. Soltanto qualora tali strutture risultino completamente degradate e non recuperabili è ammesso sostituirle completamente utilizzando mattoni pieni in cotto.
4. Possibilità, nei **finili** e simili, di **tamponamento**, totale o parziale, delle **campate** (da pilastro a pilastro), nonché di inserimento di un **nuovo solaio di piano primo** e del relativo **collegamento verticale** (scala). Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dell'elemento edilizio e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
  - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
    - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti in cellule a funzione residenziale, al fine di conservare l'originaria immagine di cellula a funzione specializzata;
    - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
  - le porte d'accesso presenti sulle fronti delle campate tamponate al piano terra devono essere di dimensioni carrabili;
  - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica.
5. Restauro e/o ripristino, negli **altri elementi edilizi**, dei **prospetti**, con la conservazione delle **aperture** di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, con possibilità di inserire nuove porte nel retro e nei prospetti laterali. Le aperture esistenti possono essere tamponate a filo arretrato al fine di conservarne l'originaria immagine esterna.
  6. Conservazione o ripristino delle **strutture verticali portanti** continue (muri), e puntiformi (pilastri). Soltanto qualora tali strutture risultino completamente degradate e non recuperabili è ammesso sostituirle completamente utilizzando, per le strutture puntiformi, mattoni pieni in cotto almeno come finitura esterna.
  7. Eliminazione delle **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Usi ammessi

Utilizzazioni di servizio e/o complementari a quelle compatibili nelle unità edilizie presenti nella corte rurale, ovvero nell'unità edilizia alla quale, almeno originariamente, l'elemento edilizio era legato da vincolo pertinenziale.



### Scheda 13

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA UNITARIA EXTRAURBANA

UE

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale a struttura unitaria extraurbana si intende l'unità edilizia speciale extraurbana in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese e nelle cappelle; talvolta sono aggregati, a tale vano unitario, sistemi strutturali cellulari ad originaria utilizzazione residenziale (canonica e relativi servizi).

#### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento o ricostituzione del **vano unitario** caratterizzante il tipo edilizio. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
4. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo.
6. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
7. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi. Le nuove scale interne devono essere preferibilmente amovibili e differenziarsi dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.
8. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
9. Eliminazione delle **superfettazioni** individuate nelle schede di rilievo quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

#### Parte III - Usi ammessi

1. Purché l'**intera unità edilizia** sia adibita ad una delle seguenti **utilizzazioni in via esclusiva o prevalente**:



## FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività religiose e attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo, turistiche *limitate a* :
  - teatri e cinematografi;
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo;
  - locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;
- b9) Sale giochi e assimilabili;

## DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g1.5) Luoghi di culto;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.5) Luoghi di culto.

2. Nella **parte ad originaria funzione residenziale (canonica e relativi servizi)**:

## RESIDENZA

- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche;

## FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo, turistiche *limitate a* locali di spettacolo, sale di ritrovo;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
- b9) Sale giochi e assimilabili;
- b11) Attività socio-assistenziali;

## DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

## ALLEGATO D: MODELLI TRIDIMENSIONALI DELLE PRINCIPALI ATTRAZIONI DEL PARCO TEMATICO









