

Tipologie, regole, politiche

Il Piano per il centro storico nel PSC e nel RUE di Rimini

Rudi Fallaci Vicenza 22/01/2013



Il centro storico di Rimini



Il centro storico di Rimini

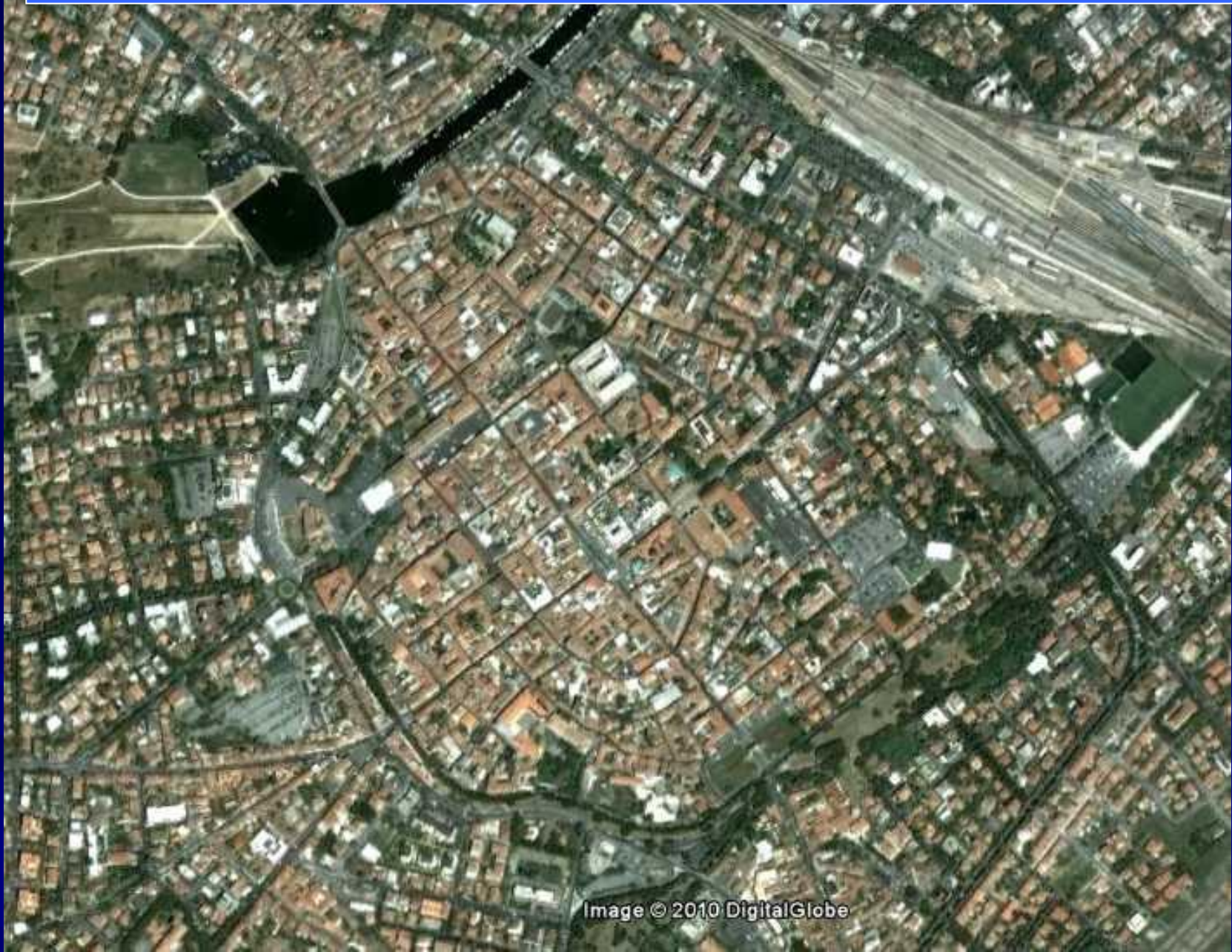
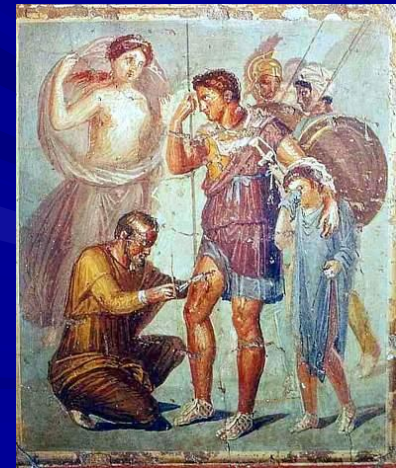


Image © 2010 DigitalGlobe

Vestigia romane



Vestigia medioevali e rinascimentali



Le trasformazioni



Il Piano Benevolo

Regione Emilia Romagna

Comune di Rimini

Piano Regolatore Generale

Stesura adottata con delibera di C.C. n. 234 del 08/11/94
Elaborato adeguato d'ufficio alle modifiche introdotte in sede di approvazione
con le delibere di G.P. n. 351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99

Prescrizioni di dettaglio da osservarsi nella
Zona A1 : CENTRO STORICO

Oggetto: MODALITA' D'INTERVENTO

Tavola

5.4B

Scala 1:1000

Progettisti: *Prof. Arch. Leonardo Benevolo*

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO
Leonardo Benevolo Alessandro Benevolo Luigi Benevolo

in collaborazione con *arch. Stefano Piccoli*

Il Presidente del Consiglio Comunale

L'Assessore all'Urbanistica

Il Direttore del Settore Urbanistica

Il Segretario Generale

Analisi:

Trasformazioni storiche

Unità edilizie

Tipologie edilizie

Destinazioni d'uso

Caratteristiche sociali e
demografiche

Il Piano Benevolo

Tipologie edilizie del centro storico

Edifici della città di antico regime

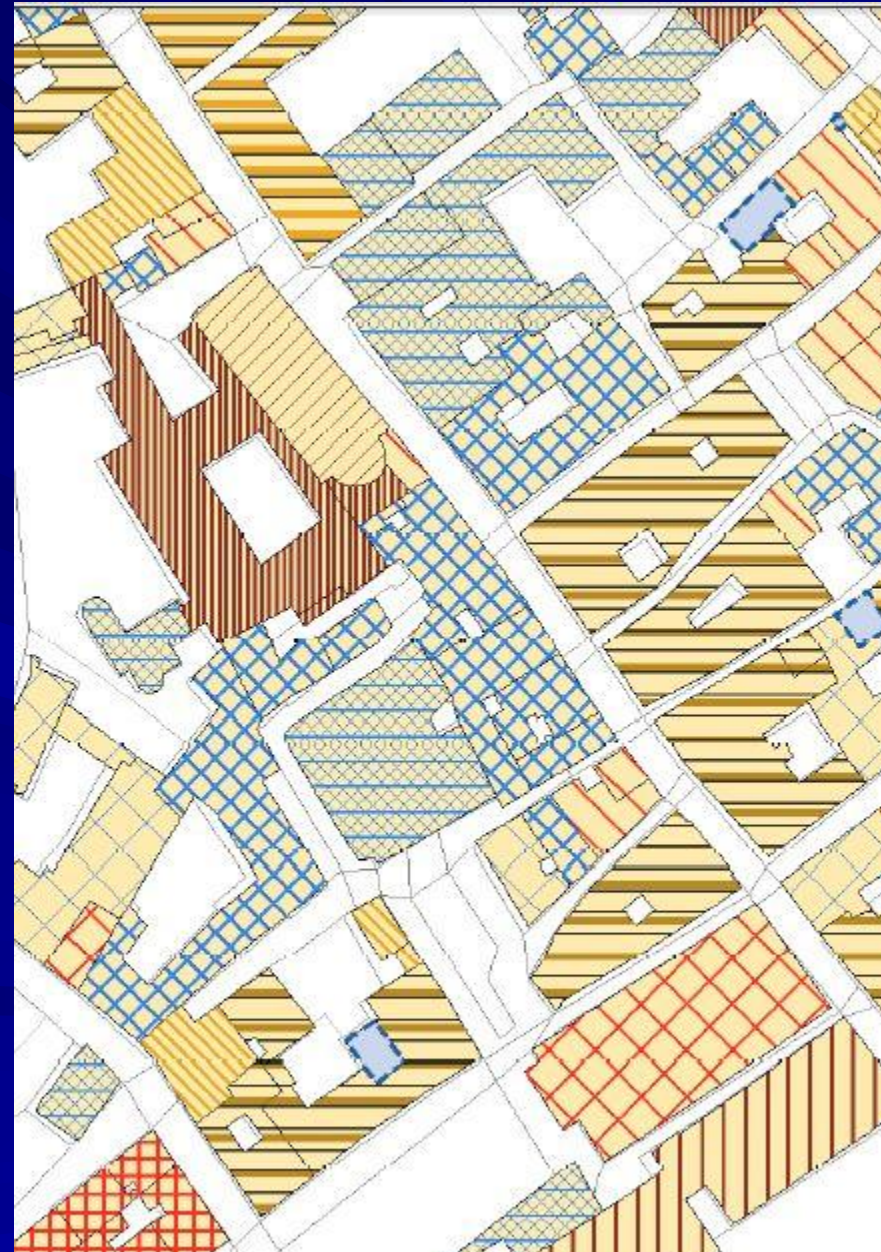
- Edifici speciali civili
- Edifici speciali religiosi
- Chiese
- Palazzi
- Palazzetti
- Case a schiera

Edifici della città di nuovo regime

- Edifici speciali civili, religiosi, produttivi
- Schiere interamente ricostruite
- Edifici d'abitazione o misti a filo di stradale
- Villini

Edifici conseguenti alla rottura della misura urbana

- Nuovi edifici su antico sedime, ancora in misura
- Nuovi edifici su antico sedime
- Nuovi edifici su nuovo sedime fuori misura
- Superfetazioni ed addizioni



La legge reg. E-R. n.47 del 1978

le categorie di intervento nella Zona A (centro storico):

- A1 - Restauro scientifico
 - A2.A – Restauro e risanamento conservativo tipo A
 - A2.B – Restauro e risanamento conservativo tipo B
 - A2.C – Ripristino tipologico
 - A2.D – Recupero aree libere
 - A3.A – Ristrutturazione edilizia tipo A
 - A3.B – Ristrutturazione edilizia tipo B (ripristino edilizio)
- Articolazione secondo una scala di valore (secondariamente intersecata da valutazioni di stato di conservazione)

Frammistione fra tipi di intervento edilizio e tipi (categorie) di tutela

Il Piano Benevolo

Regione Emilia Romagna
Comune di Rimini
Piano Regolatore Generale

Stesura adottata con delibera di C.C. n. 234 del 08/11/94
Elaborato adeguato d'ufficio alle modifiche introdotte in sede di approvazione
con le delibere di G.P. n. 351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99

Prescrizioni di dettaglio da osservarsi nella
Zona A1 : CENTRO STORICO

Oggetto: MODALITA' D'INTERVENTO Tavola
Scala 1:1000 **5.4B**

Progettisti: *Prof. Arch. Leonardo Benevolo*
STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO
Leonardo Benevolo Alessandro Benevolo Luigi Benevolo
in collaborazione con *arch. Stefano Piccoli*

Il Presidente del Consiglio Comunale

L'Assessore all'Urbanistica Il Direttore del Settore Urbanistica Il Segretario Generale

Politiche:

Destinazioni d'uso specificate:

- per ciascuna tipologia edilizia
- e in relazione al piano (terreno, piano nobile, ecc...)

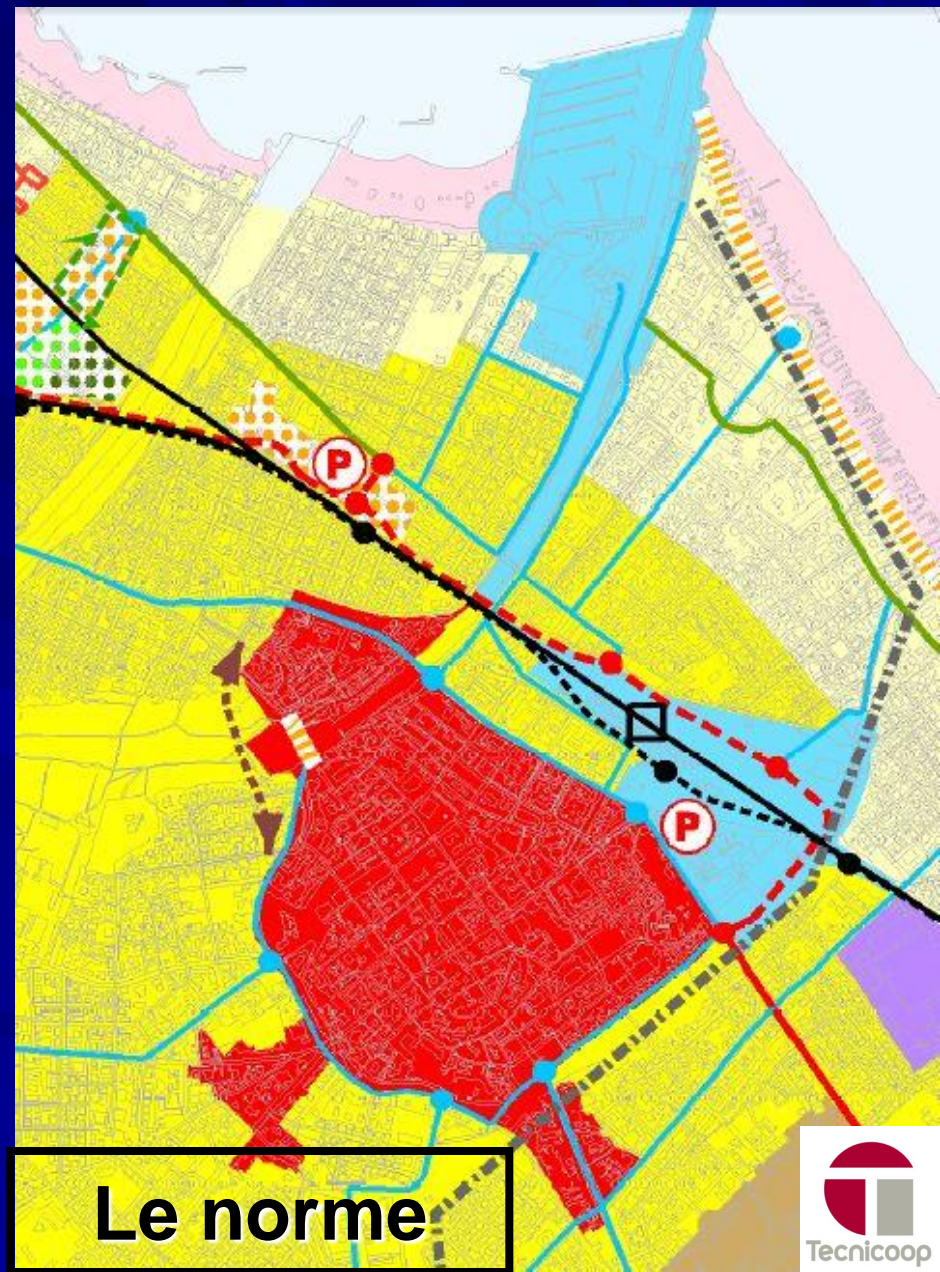
Forti limiti al frazionamento degli alloggi

Tendenza a ricavare parcheggi

II PSC 2011

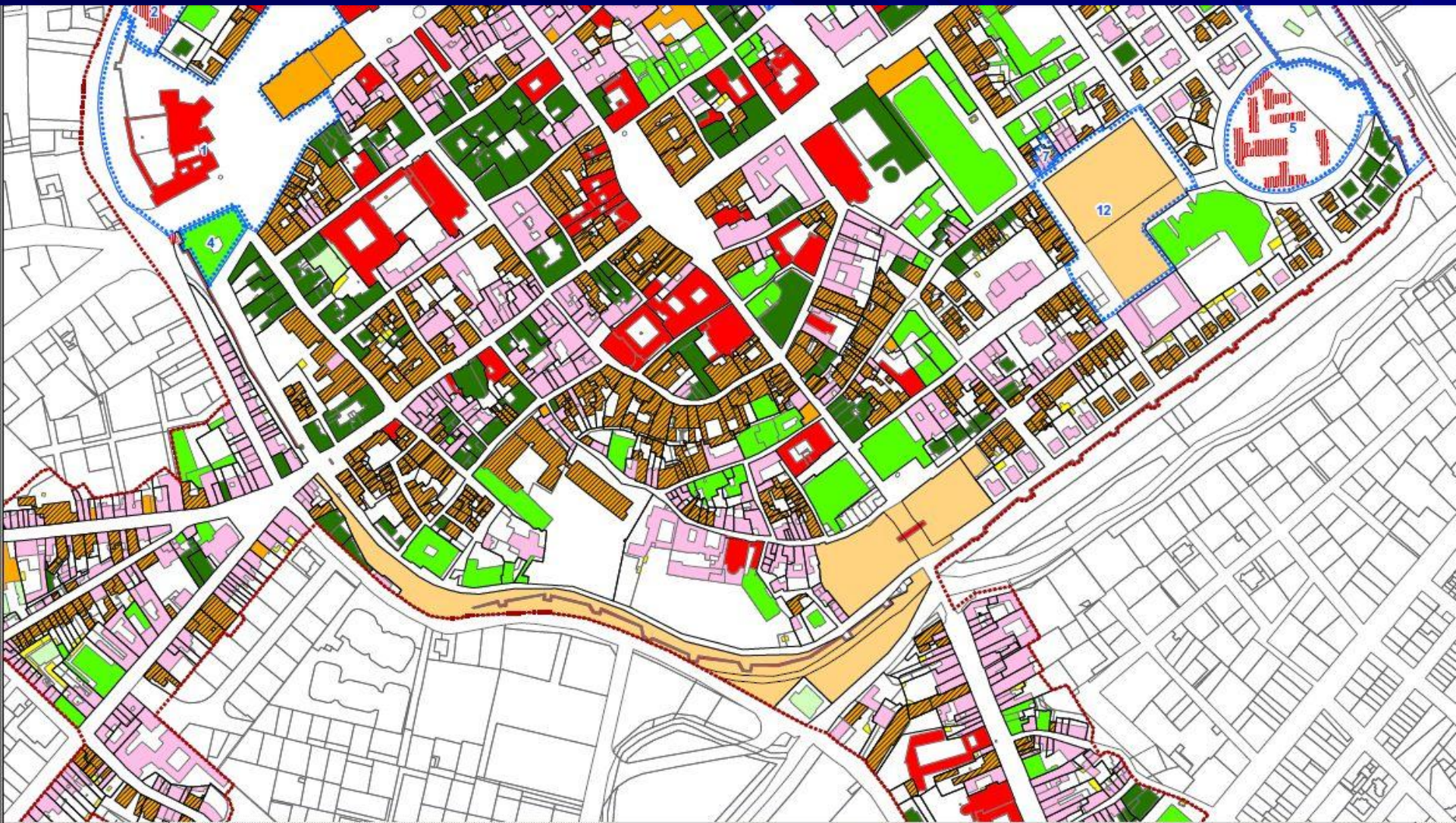


Le strategie



Le norme

II RUE 2011



II RUE 2011



II RUE 2011

Le nuove categorie di tutela

- **A** - Unità edilizie di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (ex “Restauro scientifico”)
- **B** – Unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale **che hanno complessivamente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari** (ex “Restauro e risanamento conservativo tipo A”)
- **C** - Unità edilizie storiche **parzialmente alterate recuperabili: C1, C2, C3**
- **D** - Unità edilizie **estesamente trasformate o moderne** (con mantenimento dell'impianto = **D1**, con alterazione dell'impianto = **D2**)

II RUE 2011

Maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso, mitigata, per gli edifici in categoria di tutela A e B, dal ruolo di filtro della **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

Viene favorita la residenza consentendo il **frazionamento degli alloggi grandi**

II RUE 2011

Per salvare la tenuta del **commercio tradizionale** viene fatta una **selezione delle strade**:

- a) In quelle **dove l'offerta commerciale ha ancora una sufficiente densità** e si può puntare a una tenuta, i vani a piano terra ad uso commercio o pubblici esercizi o artigianato possono ruotare fra queste destinazioni ma non possono diventare altro (attività terziarie, autorimesse, abitazioni ...)
- b) **Nelle altre strade** si ammette la possibilità di perdere le attività commerciali residue (ma si escludono nuove autorimesse ...)
- c) Le attività commerciali possono espandersi al primo piano e nell'interrato
- d) Viene ammessa nel centro storico e soprattutto al suo contorno la possibilità di insediamento di **medie strutture di vendita**
- e) **Progetti di Valorizzazione Commerciale (L.R.14)**