



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

(L.R. n. 16 del 21.12.2012)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE: Del. CC n. 59 del 28/08/2019

APPROVAZIONE: Del. C.C. n... del .././....

Assessore all'Urbanistica

Andrea Melloni

Il Sindaco

Fabrizio Toselli

Il Segretario Comunale

Margherita Clemente

OIKOS Ricerche Srl

ing. Roberto Farina (Progettista Responsabile)

Ing. Alessandra Carini

urb. Diego Pellattiero

geom. Antonio Conticello

Comune di Cento

Arch. Beatrice Contri

Ing. Giuseppe Di Marco

Arch. Cecilia Salerno

Dott.ssa Gianna Fortini

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

2021

IL PRESENTE DOCUMENTO È STATO AGGIORNATO IN BASE ALL'ESPRESSIONE DELL'INTESA UNICA AI SENSI DELL'ART.13, COMMA 5 L.R. N.16/2012, SOTTOSCRITTO E ASSUNTO AGLI ATTI DEL COMUNE CON PROT. 39305 DEL 30.07.2020.

INDICE

1. AGGIORNAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DELL'IMPIANTO NORMATIVO DEL P.R.G.....	3
1.A REVISIONE / AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN CENTRO STORICO	3
1.B RIORGANIZZAZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI USI URBANISTICI	8
1.C SEMPLIFICAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE URBANISTICA (ZONE D – DT)	8
1.D INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IDONEE ALL'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA.....	8
2. MODIFICHE URBANISTICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE 2018 NELLA DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE IN ACCOGLIMENTO, ANCHE PARZIALE, DELLE PROPOSTE PRESENTATE DAI SOGGETTI PRIVATI E DELLE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO	9
2.A CAPOLUOGO - NUOVO DEPOSITO DEGLI AUTOBUS IN VIA DEL CURATO E INTRODUZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE VIA SANT'ORSANO – VIA DELLE VIOLE	11
2.B RENAZZO – XII MORELLI - AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO A RENAZZO E RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA CENTRALE A XII MORELLI	14
2.C CORPORENO – AREA PER DOTAZIONI PUBBLICHE	16
2.D RENAZZO – MOLINO ALBERGATI - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA	16
2.E RENAZZO – ZONA B1.18	17
2.F ALBERONE – ZONA ATTREZZATA PER LA SOSTA CAMPER.....	17
2.G CAPOLUOGO – ZONA B3.7 VIA GIOVANNINA”	18
2.H CAPOLUOGO – ZONA B1.39 VIA BOLOGNA – VIA COLA.	19
2.I RECUPERO E RICONVERSIONE DI TRE EDIFICI SCOLASTICI DISMESSI, DANNEGGIATI DAL SISMA E RICONVERSIONE DELL'EX SCUOLA DI CASUMARO	20
2.I.1 Centro storico del capoluogo - Ex Scuola primaria “G. Rodari”.....	22
2.I.2 Renazzo – Scuola elementare	25
2.I.3 Corporeno – Scuola elementare.....	28
2.I.4 Casumaro – ex Scuola elementare	30
2L CAPOLUOGO – AREA EX STABILIMENTO PESCI, VIA IV NOVEMBRE	30
3. ATTIVITA' ECONOMICHE.....	30
4. BILANCIO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DELLA VARIANTE 2018.	31
5. CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI.....	34
6.REVISIONE DELLA NORMATIVA AL FINE DI MIGLIORARNE L'EFFICACIA RISPETTO AI PROBLEMI APPLICATIVI RISCONTRATI DALL'AMMINISTRAZIONE E SEGNALATI DAGLI OPERATORI	38
6.A QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	38
ALLEGATO: AREE E INTERVENTI INSERITI NELLA VARIANTE 2018 AL PDR (SCHEDE GRAFICHE)	42

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La **Variante al Piano della Ricostruzione del Comune di Cento**, di seguito chiamata **Variante 2018**, da approvare ai sensi dell'art.13 L.R. n. 16/2012 assume gli obiettivi strategici del Piano della Ricostruzione, ossia:

- *la tutela e valorizzazione dei tessuti urbani storici, del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e del paesaggio urbano e rurale, come elementi identitari della comunità locale;*
- *il recupero e rinnovo del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma 2012, perseguendo il miglioramento delle prestazioni sismiche ed energetiche degli edifici;*
- *il miglioramento della sicurezza e della qualità del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani e la riduzione della vulnerabilità urbana;*
- *la ripresa delle funzioni abitative, delle attività sociali, delle attività economiche e produttive, delle attività agricole;*

La Variante si è resa necessaria al fine di attuare interventi riguardanti temi – di seguito elencati - considerati di maggiore interesse dell'Amministrazione Comunale, che hanno costituito anche i criteri generali per la valutazione delle proposte presentate a seguito dell'Avviso indetto dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Assetto del Territorio su mandato del Consiglio Comunale con deliberazione n.54 del 04/07/2017 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la variazione dello Strumento urbanistico generale". I temi oggetto del bando pubblico riguardano:

- a) riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, sia del centro storico del capoluogo che delle località esterne, oltre che dei fabbricati in territorio rurale, attraverso proposte finalizzate a consentire e incentivare interventi di recupero, riqualificazione e miglioramento / adeguamento antisismico, oltre che di adeguamento funzionale;
- b) promozione dell'edilizia residenziale sociale, sia attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che attraverso nuova edificazione;
- c) riqualificazione e integrazione del sistema delle dotazioni territoriali; in particolare, realizzazione di un polo sportivo mediante accordo con i privati finalizzato all'acquisizione di un'area idonea a tale insediamento, con possibilità di intervento per il privato compensativa degli oneri relativi;
- d) realizzazione di opere pubbliche e qualificazione delle infrastrutture per la mobilità;
- e) qualificazione delle sedi di attività economiche in generale (produttive, artigianali, terziarie e agricole); le segnalazioni potranno riguardare modifiche puntuali della disciplina di aree, interessate e non dal sisma, per le quali si rende utile un concreto supporto da parte dell'Amministrazione Pubblica;
- f) qualificazione della rete commerciale della città e del territorio;
- g) proposte per la realizzazione di nuove attrezzature e per la diversificazione delle sedi di attività ricreative/culturali e per lo spettacolo.

La Variante è stata quindi l'occasione per:

- proporre alcune soluzioni urbanistiche volte al rilancio delle attività economiche presenti sul territorio, al potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali, alla riqualificazione di aree del territorio considerate "strategiche", anche mediante la definizione di specifici accordi pubblico-privati di rilevante interesse per la comunità locale;

- aggiornare e semplificare l'impianto normativo del Piano rendendolo conforme alle norme vigenti e chiarendo vari aspetti applicativi che rendono difficoltosa la gestione da parte degli Uffici e dei soggetti attuatori.

Di seguito si riporta la descrizione delle principali scelte urbanistiche della Variante 2018, distinte per tema:

1. AGGIORNAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DELL'IMPIANTO NORMATIVO DEL P.R.G. (anche in recepimento della legislazione statale e regionale)
A - REVISIONE/AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO
2. MODIFICHE URBANISTICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE NELLA DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE SULLA BASE DELL'ACCOGLIMENTO – ANCHE PARZIALE – DELLE PROPOSTE PRESENTATE DAI SOGGETTI PRIVATI E DELLE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO
3. CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI
4. REVISIONE DELLA NORMATIVA AL FINE DI MIGLIORARNE L'EFFICACIA RISPETTO AI PROBLEMI APPLICATIVI RISCONTRATI DALL'AMMINISTRAZIONE E SEGNALATI DAGLI OPERATORI

Il presente documento è stato redatto anche sulla base del lavoro istruttorio condotto dagli Uffici tecnici comunali a partire dalle istanze presentate dai soggetti privati a seguito dell'Avviso indetto dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Assetto del Territorio su mandato del Consiglio Comunale con deliberazione n.54 del 04/07/2017 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la variazione dello Strumento urbanistico generale".

Ogni riferimento alle richieste di variante pervenute trova riscontro nella documentazione istruttoria conservata agli atti presso gli uffici comunali.

Elaborati costitutivi della presente Variante 2018:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (stesura con revisioni – stesura coordinata)

SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE DESCRITTIVE DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PIANO

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO – NORMATIVA DI INTERVENTO (stesura con revisioni – stesura coordinata)

RAPPORTO AMBIENTALE AI FINI DELLA VALSAT/VAS

ELABORATI CARTOGRAFICI:

- Tav. A – INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE 2018 al PDR
- Tav. B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO - Variazione della categoria di intervento delle unità edilizie inserite nel Piano
- Tav. 1-7 – ZONIZZAZIONE - Stesura coordinata
Allegato alle Tavv.1-7 - Legenda delle tavole di ZONIZZAZIONE.

AGGIORNAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DELL'IMPIANTO NORMATIVO DEL P.R.G.

Per adeguare la strumentazione urbanistica comunale al quadro normativo nazionale e regionale vigente è stato necessario in primo luogo recepire e/o aggiornare nelle NTA e nelle tavole del Piano le disposizioni sovraordinate nazionali e regionali in merito all'introduzione delle categorie funzionali come richiesto dall'art. 28 c.3 della L.R. n.15/2013, al permesso di costruire convenzionato (art. 28, DPR 380/2001) oltre ad altre disposizioni vigenti previste dall'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n.15/2013.

1.A - REVISIONE / AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN CENTRO STORICO

Aspetti relativi alla tutela e alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico

La Variante 2018 è finalizzata a **consentire e incentivare**, nel rispetto dei criteri generali di tutela del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale e dei caratteri distintivi del Centro storico, gli **interventi di recupero, riqualificazione e miglioramento / adeguamento antisismico degli edifici** danneggiati dal sisma del 2012.

Premesso che rispetto all'entità del patrimonio danneggiato e alle attese dell'Amministrazione comunale sono pervenute solamente 17 proposte di recupero di edifici, la **Variante 2018**, oltre al necessario adeguamento delle definizioni delle categorie d'intervento previste per i singoli edifici, ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 e della LR.15/2013, definisce la riorganizzazione delle diverse tipologie di RE ¹ previste dalla normativa del PRG vigente, distinguendo due tipologie principali di possibilità di intervento di ristrutturazione edilizia, in conformità con le disposizioni della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii. :

- **RE di tipo "a"** (ex art.15.1) in cui, ai sensi dell'art.13 comma 4 della LR 15/2013, non è ammessa in generale l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- **RE di tipo "b"** (ex art.15.2) in cui è consentito l'intervento di demolizione integrale e ricostruzione dell'edificio.

Tuttavia, anche per la prima tipologia, nel caso in cui le condizioni statiche rendano impossibile il recupero e soprattutto l'adeguamento o almeno il miglioramento antisismico delle strutture esistenti la Variante 2018 prevede la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare l'integrale demolizione dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.

A questo fine è necessaria una preventiva perizia tecnica giurata relativa allo stato di conservazione dell'edificio e un'analisi storico-critica allegata alla proposta di intervento edilizio diretto, che esamini le caratteristiche dell'edificio dai punti di vista storico, architettonico e funzionale.

L'analisi e la perizia tecnica richieste dalle Norme della Variante 2018 devono dimostrare la ne-

¹ La disciplina particolareggiata del Centro Storico nel PRG vigente individua sei diverse sottocategorie di ristrutturazione edilizia, ammettendo, in alcuni casi, la ricostruzione dell'edificio con un volume superiore rispetto all'esistente, attraverso l'applicazione di un indice di edificabilità fondiaria.

cessità e l'ammissibilità di interventi consistenti nella parziale e/o totale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, senza modifica della sagoma o con modifiche comunque compatibili con il contesto storico, riferite all'edificio nel suo complesso o a parti di esso non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni.

L'intervento di demolizione integrale per questa categoria di edifici può essere consentito, in base all'esito della valutazione della documentazione presentata, mediante il rilascio di un **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

Nella convenzione potranno essere indicate condizioni specifiche per la realizzazione del progetto, e prescrizioni relative alle modalità esecutive richieste dall'Amministrazione per il migliore inserimento dell'edificio nel contesto architettonico e urbanistico.

La scelta normativa sopra illustrata nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di dare una opportunità di intervento anche ai soggetti che, pur non avendo presentato una manifestazione di interesse a seguito dell'Avviso pubblico, potranno realizzare interventi di recupero di edifici attualmente classificati dal PRG "A3.1 Ristrutturazione edilizia", per i quali la disciplina particolareggiata del centro Storico non ammette l'integrale demolizione e ricostruzione. Le alternative a questa scelta della Variante 2018 sarebbero state:

- il completo rifacimento della disciplina particolareggiata, previo riesame delle caratteristiche tipologiche e costruttive e delle condizioni di tutti gli edifici del Centro Storico, riassegnando a ciascuno la categoria d'intervento ²
- ricondurre tutti gli edifici classificati dal PRG vigente "A3.1" all'applicazione della categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia" in base alla definizione aggiornata di tale categoria (che come noto include interventi fino alla demolizione integrale e ricostruzione dell'edificio),

Entrambe le alternative erano impraticabili, per ragioni evidenti: da un lato la mancanza di documentazione aggiornata sullo stato degli edifici del Centro storico, e l'impossibilità di realizzarla in tempi ristretti; dall'altro la ferma volontà di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente.

La particolare modalità definita dalla Variante 2018 permette di graduare gli interventi di RE, mettendo l'Amministrazione nella condizione di esaminare la proposta di intervento e di valutarla nel merito, sulla base della documentazione presentata dal privato, e condizionando il progetto attraverso scelte mirate – pur se entro la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia – ad obiettivi di qualità ed in particolare al rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio e del contesto entro cui è collocato.

Assoggettando questa tipologia di interventi a PdC convenzionato si ha inoltre garanzia di efficacia e trasparenza del procedimento, in un corretto rapporto pubblico-privato.

In sintesi, la scelta cartografica e normativa della Variante 2018 consiste in primo luogo nella decisione di **ri-classificare** (generalmente da Restauro e Risanamento conservativo a Ristruttu-

² Attività che l'A.C. si impegna a sviluppare in sede di formazione del nuovo strumento urbanistico e all'interno del nuovo quadro legislativo definito dalla L.R n.24/2017.

razione Edilizia) una serie di edifici che i proprietari hanno segnalato, per potervi effettuare interventi oggi non possibili, in base alla documentazione tecnica presentata all'Amministrazione Comunale durante la fase istruttoria, a seguito dell'Avviso pubblico; in termini più generali, nell'introduzione della possibilità di ammettere, **per tutti gli edifici attualmente classificati "A3.1"**, attraverso permesso di costruire convenzionato, **ulteriori possibilità di intervento**, fino alla demolizione e ricostruzione con adeguamento antisismico.

Gli edifici per i quali i privati hanno richiesto a seguito dell'Avviso pubblico la modifica della categoria d'intervento sono individuati nella tav. B della presente Variante 2018.

LEGENDA:	
— PERIMETRAZIONE ZONA OMOGENEA A	— PERIMETRAZIONE ZONA OMOGENEA A
A1 RESTAURO SCIENTIFICO (definizione lett.c, Allegato art.9 c.1 L.R. 15/2013)	RESTAURO SCIENTIFICO (A1)
A2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (definizione lett.d, Allegato)	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (A2.1)
A3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (definizione lett.f, Allegato art.9 c.1 L.R. 15/2013)	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (A2.2)
"di tipo a" - senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione (ex art.15.1)	RIPRISTINO TIPOLOGICO (A2.3)
"di tipo b" - con possibilità di integrale demolizione e ricostruzione (ex art.15.2)	DEMOLIZIONE (A2.4)
ripristino tipologico (ex art. 14.3)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3.1)
A4 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (definizione lett.h, Allegato art.9)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
D DEMOLIZIONE (definizione lett.i, Allegato art.9)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELL'AREA DEI TERRAGLI
RA RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (definizione lett.i, Allegato art.9)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SECONDO INDICI EDILIZI
COMPARTI SOTTOPOSTI A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEI CORPI DIPENDENTI
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO TIPOLOGICO - COMPOSITIVO
	RIPRISTINO EDILIZIO (A3.2)
	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A4)
	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (A2.5)
	COMPARTI SOTTOPOSTI A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Come si vede dal confronto delle Legende, la Variante prevede, rispetto al Piano vigente (fig. a destra), due sole tipologie di ristrutturazione edilizia: RE di tipo a - RE di tipo b (art. 15 PP Centro Storico)

La traduzione normativa delle scelte sopra illustrate è la modifica dell'art. 15 della Disciplina Particolareggiata per il Centro Storico, sostituito dal seguente:

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia

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

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

Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e smi, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro

scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza definiti dalle sagome degli edifici limitrofi.

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

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

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

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

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

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

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

Criteri relativi ad interventi di minore trasformazione:

- Conservazione dell'impianto tipologico senza alterazioni
- Conservazione della sagoma planivolumetrica
- Restauro di elementi architettonici principali, di interesse architettonico e documentale significativo (portico, loggia, scala, ...)
- Conservazione e restauro degli elementi architettonici di dettaglio che presentano interesse testimoniale
- Restauro e consolidamento del paramento murario esterno
- Riproposizione attraverso ricostruzione di elementi architettonici gravemente ammalorati

Criteri relativi ad interventi di maggiore trasformazione:

- Conservazione della facciata principale e mantenimento dell'impianto architettonico
- Sostituzioni edilizie limitate alle parti crollate o a rischio di crollo
- Conservazione della sagoma dell'edificio
- Introduzione di limitate modifiche della sagoma planivolumetrica
- Modifiche dei prospetti per adeguamento tipologico-distributivo ma con riproposizione degli elementi di riconoscibilità dell'edificio originario

Nel caso le condizioni statiche rendano impossibile l'adeguamento o il miglioramento sismico attraverso il recupero delle strutture esistenti (impossibilità documentata attraverso perizia tecnica giurata relativa alle condizioni statiche e allo stato di conservazione dell'edificio) può essere

ammesso l'intervento di ristrutturazione con integrale demolizione e ricostruzione mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Spostamento del sedime entro il lotto, nel rispetto di un disegno unitario esteso all'intero complesso edilizio
- Modifiche dell'assetto planivolumetrico, nel rispetto dei rapporti con gli altri edifici limitrofi
- Riproposizione dell'impianto tipologico e distributivo originario e degli elementi architettonici di identità tipologica.

LE MODIFICHE DI CUI AL PUNTO 1A, RIFERITE ALLE SCHEDE ALLEGATE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE NN. 6, 18, 28, 40, 97 NON SONO STATE RITENUTE PERTINENTI CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO SONO STRALCIATE DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE.

SONO STATE RITENUTE PERTINENTI LE MODIFICHE DI VARIANTE NN. n.10, n.16, n.37, n.39, n.52, n.84, n.85

1.B - RIORGANIZZAZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI USI URBANISTICI

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

1.C - SEMPLIFICAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE URBANISTICA (ZONE D – DT)

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

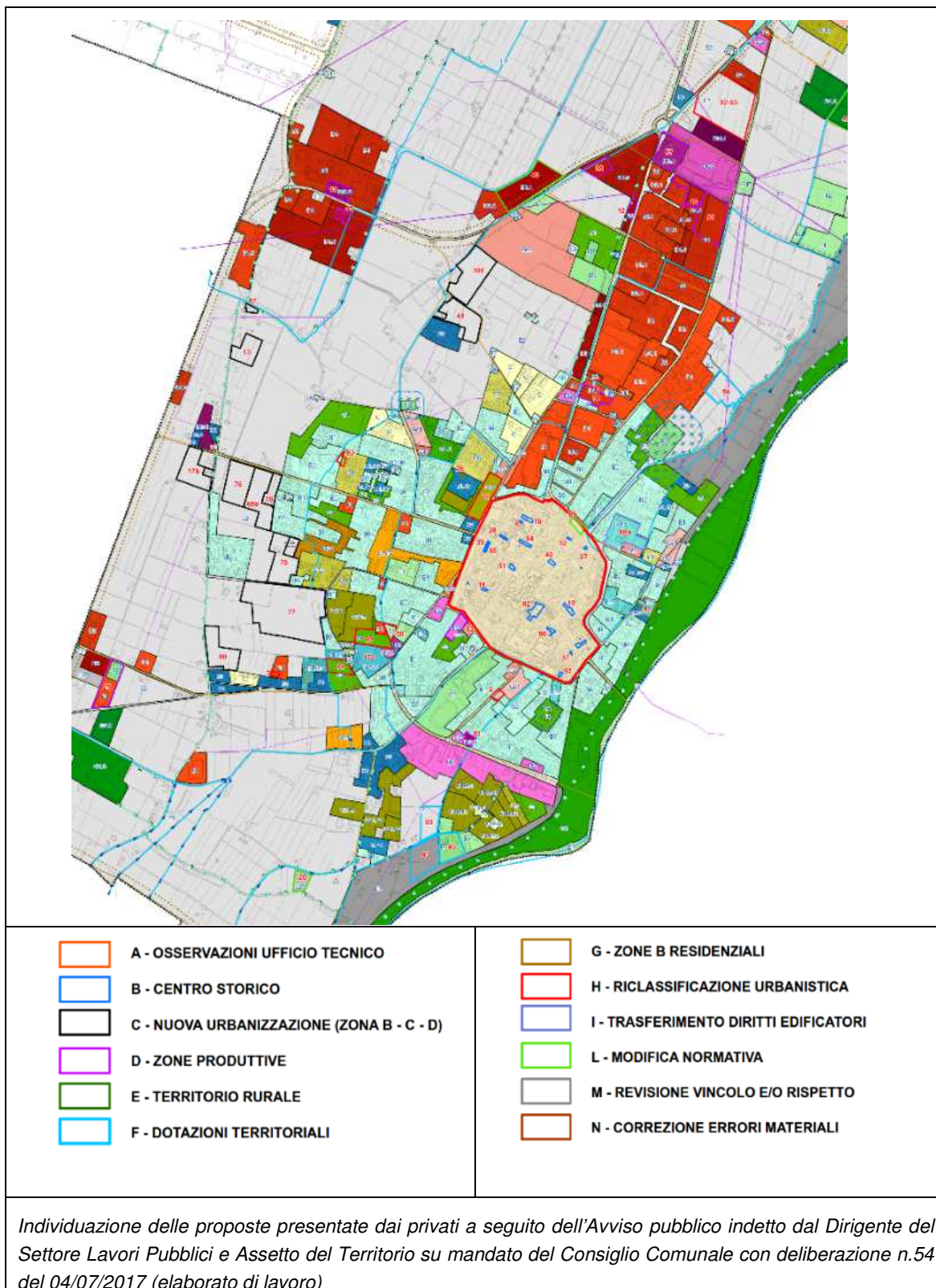
1.D - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IDONEE ALL'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

2. MODIFICHE URBANISTICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE 2018 NELLA DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE IN ACCOGLIMENTO, ANCHE PARZIALE, DELLE PROPOSTE PRESENTATE DAI SOGGETTI PRIVATI E DELLE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO

Obiettivo di questo capitolo è illustrare le principali scelte urbanistiche introdotte con la Variante 2018, in accoglimento delle istanze presentate dai soggetti privati e delle proposte di modifica predisposte dall'Ufficio Tecnico al fine di perfezionare, correggere e semplificare la lettura e la gestione dello strumento urbanistico.

Le richieste, puntualmente esaminate e valutate, sono state ricondotte alle dodici tematiche riportate qui sotto e nella legenda di pagina seguente.



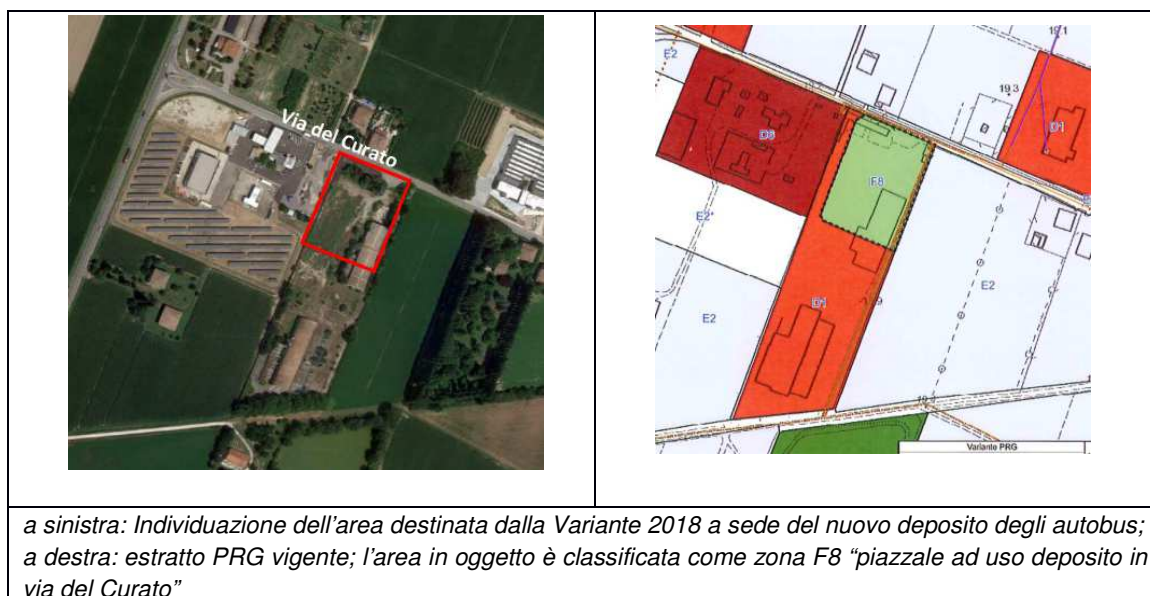
2.A CAPOLUOGO - NUOVO DEPOSITO DEGLI AUTOBUS IN VIA DEL CURATO E INTRODUZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE VIA SANT'ORSANO – VIA DELLE VIOLE

L'intervento prevede la realizzazione del nuovo deposito degli autobus in via del Curato e la cessione gratuita del deposito e della relativa area di sedime all'Amministrazione Comunale.

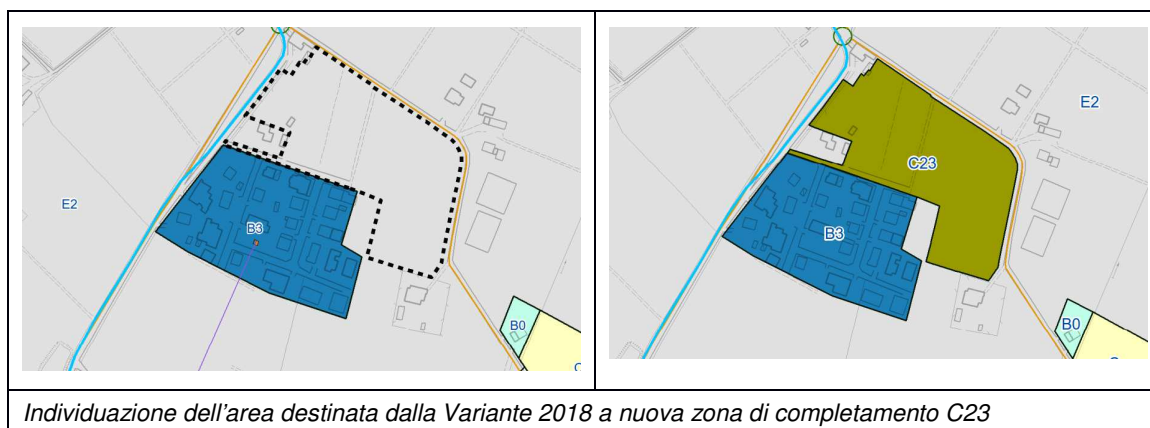
Si tratta di un'opera particolarmente importante per l'A.C. in quanto il vecchio deposito, localizzato presso il complesso dell'ex stazione ferroviaria, è crollato in seguito al sisma del 2012.

A fronte della realizzazione del deposito degli autobus nella zona F8 di Via del Curato, e della conseguente acquisizione gratuita da parte del comune dello stesso e della relativa area di sedime, la Variante 2018 prevede:

- nell'adiacente zona industriale dismessa D1 "Ex Cimat", da riclassificare quindi D1.11, l'inserimento di nuovi usi ammissibili ad integrazione di quelli esistenti: U11 (complessi direzionali), U16 (depositi a cielo aperto), U20 (attrezzature tecnologiche) e U21 (stazioni per l'autotrasporto);



- la riclassificazione di una zona agricola E2, situata tra Via Sant'Orsano e Via Penzale, in adiacenza a un'area urbanizzata classificata come "B3 - agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale", a nuova zona di espansione residenziale "C - comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale", con S.U. massima pari a 6.000 mq, entro un ambito di S.T. pari a 29.800 mq circa.



La nuova previsione insediativa (C23 CROCETTA – VIA SANT'ORSANO – VIA PENZALE), localizzata all'intersezione tra via Sant'Orsano e via Penzale, ad una brevissima distanza dal limite ovest del territorio urbanizzato consolidato del Capoluogo (via Sant'Orsano), costituisce l'integrazione alla zona residenziale ivi insediata, e rappresenta la soluzione urbanistica in grado di attivare l'intervento su via del Curato coerentemente con quanto stabilito all'art. 5, comma 2 della nuova L.R. *“il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse”*.



Di seguito riporta per esteso l'espressione del CUR in merito al tema in oggetto:

“l'intervento denominato 2.A - Capoluogo – Nuovo deposito degli autobus in via del Curato e introduzione della zona residenziale via Sant'Orsano – via delle Viole (Schede 25 e 44) si ritiene, al fine di garantire l'interesse pubblico che motiva la proposta di variante, assentibile con la seguente condizione: in fase di approvazione dovranno essere definiti in modo univoco (con adeguato impianto normativo ovvero con accordo sottoscritto dalle parti) gli impegni reciproci di Ente pubblico e privati coinvolti, le tempistiche delle trasformazioni previste e le necessarie garanzie, anche economiche, a tutela dell'interesse pubblico e dell'adeguatezza delle variazioni urbanistiche introdotte”.

*In adeguamento all'espressione del CUR si integrano i contenuti della **SCHEDA C.23**, con le seguenti specificazioni:*

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla definizione di un accordo stipulato ai sensi dell'Art.61, della L.R. 24/2017, in cui sia specificato che l'attuazione della nuova zona di espansione C.23 di via Sant'Orsano, nonché l'introduzione degli usi U11, U16, U20 e U21 nella zona D1.11 potrà avvenire solo in seguito alla sottoscrizione di accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge n.

241/90 e ss.mm.ii. in esecuzione di quanto previsto dalla scheda normativa "SCHEDA 8 - PIAZZALE AD USO DEPOSITO AUTOBUS IN VIA DEL CURATO, nonché alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici dell'Ente di fideiussione bancaria di importo pari ad € 729.600,00 a garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nell'accordo di cui sopra.

*e si introduce la nuova scheda D1.11 **SCHEDA 11 – VIA DEL CURATO***

SCHEDA 11 – VIA DEL CURATO

Usi e parametri specificati all'art.60 delle presenti NTA.

Sono inoltre ammissibili i seguenti usi: U11, U16, U20 e U21

L'inserimento degli usi U11, U16, U20 e U21 è subordinato alla definizione di un accordo stipulato ai sensi dell'Art.61, della L.R. 24/2017, in cui sia specificato che l'attuazione della nuova zona di espansione C.23 di via Sant'Orsano, nonché l'introduzione degli usi U11, U16, U20 e U21 nella zona D1.11 potrà avvenire solo in seguito alla sottoscrizione di accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. in esecuzione di quanto previsto dalla scheda normativa "SCHEDA 8 - PIAZZALE AD USO DEPOSITO AUTOBUS IN VIA DEL CURATO, nonché alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici dell'Ente di fideiussione bancaria di importo pari ad € 729.600,00 a garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nell'accordo di cui sopra.

L'uso U16 è inoltre ammesso previo l'inserimento di idonei interventi di mitigazione ambientale.

Modalità di attuazione: intervento diretto.

2.B RENAZZO – XII MORELLI - AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO A RENAZZO E RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA CENTRALE A XII MORELLI

L'intervento è subordinato alla stipula, entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2018 al PdR, di apposito accordo con la P.A. mediante il quale, a fronte del contributo di sostenibilità dovuto, si definiscano:

- la completa demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1.34 e G1.2 (ST=9.771 mq) sita a XII Morelli in prospienza alle Vie Valentino Govoni e Anita Garibaldi, l'esecuzione di indagini per la caratterizzazione del sito e le eventuali bonifiche necessarie a carico del privato proprietario dell'area, la cessione dell'area G1.2 al Comune;
- la cessione al Comune di area privata per attrezzature di interesse comune (GS2) sita a Renazzo, per ampliamento polo scolastico, ST = 12.500 mq;
- la cessione al Comune di area privata sita a Renazzo, per la realizzazione di collegamento stradale con Via Guicciardini, ST = 780 mq;
- la cessione al privato di area comunale sita a Renazzo in Via Bagni, originariamente destinata dal PRG a verde pubblico e ri-classificata B1 residenziale, SF = 1.840 mq*.

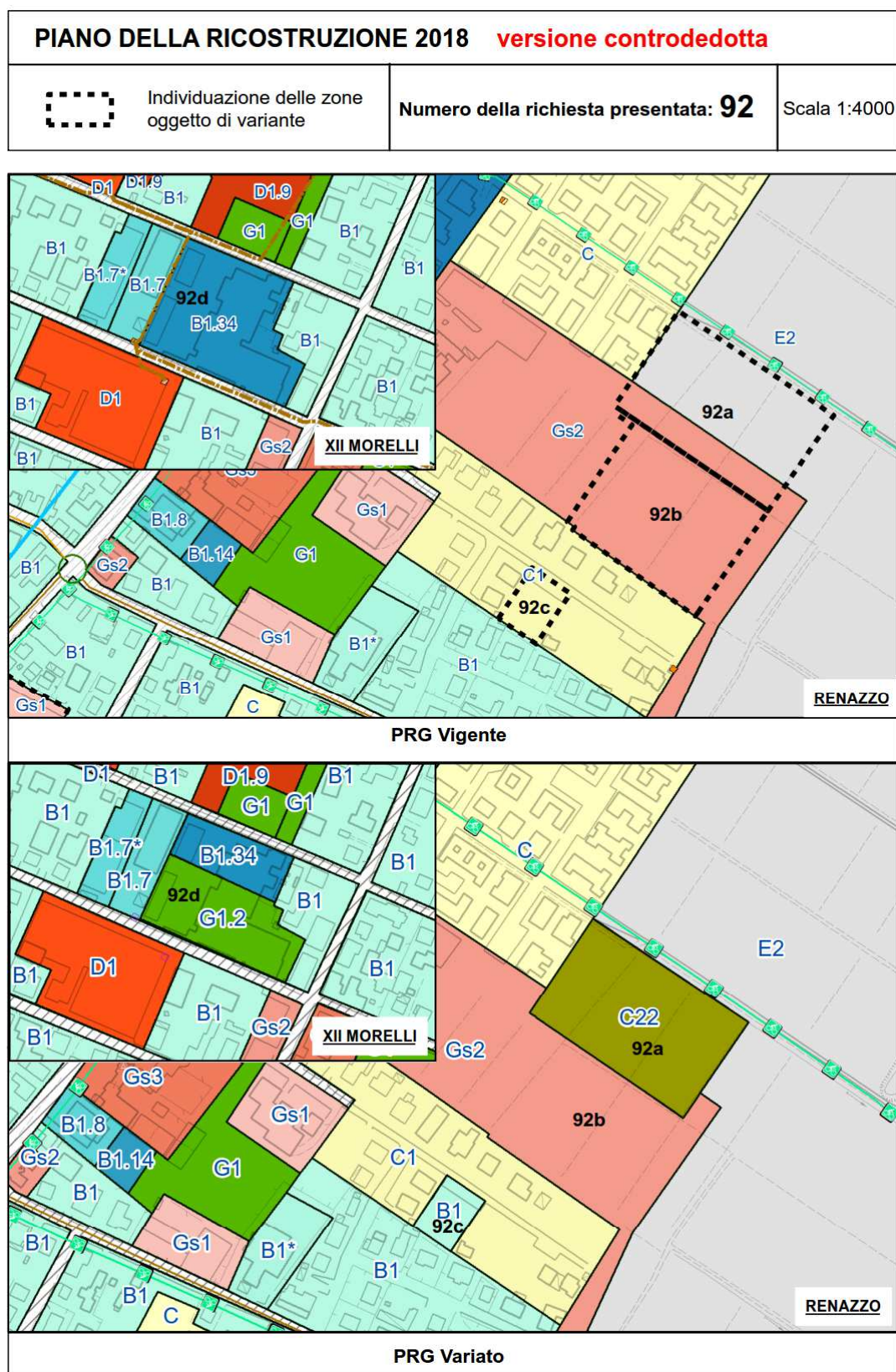
L'intervento di riqualificazione è subordinato all'esito di indagini per la caratterizzazione del sito, da effettuarsi a carico del proponente, al fine di verificare eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, con eventuale necessità di predisporre le misure idonee per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito, oltre alla demolizione degli edifici esistenti.



*in alto: XII Morelli
a destra: Renazzo
(ortofoto)*



*La cessione dell'area classificata nel PRG vigente come zona B1 in via Bagni a Renazzo potrà avvenire previo inserimento dell'area nel piano delle alienazioni comunali.



2.C CORPORENO – AREA PER DOTAZIONI PUBBLICHE

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

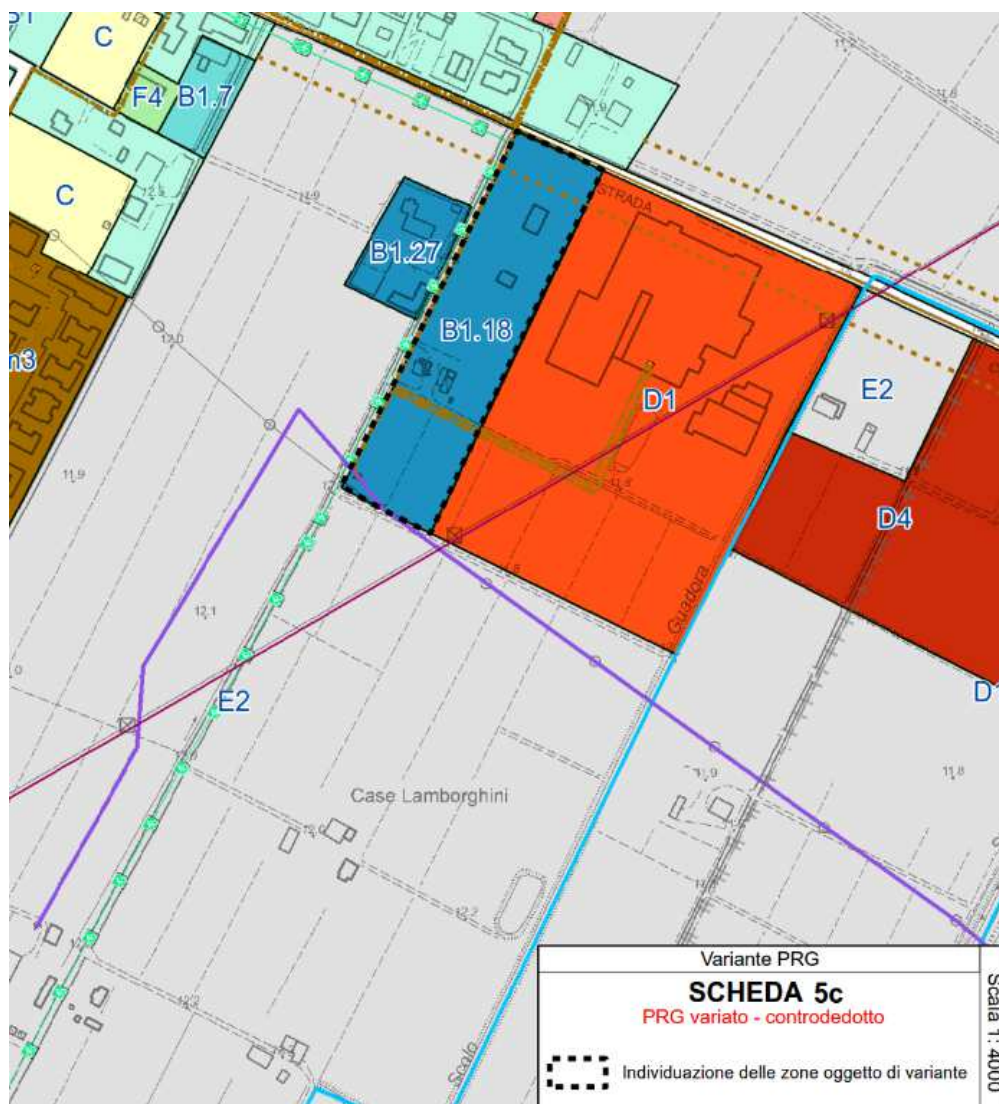
2.D RENAZZO – MOLINO ALBERGATI - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

In località Molino Albergati a Corpeno – recependo una specifica richiesta delle proprietà interessate - la Variante 2018 opera una **de-classificazione urbanistica** di aree classificate dal PRG come zone C residenziali di espansione, e di aree di proprietà privata classificate dal PRG come zone G1 a verde pubblico e verde attrezzato (Art.43) per una St complessiva pari a 24.800 mq., **in zone agricole E**, in coerenza con la nuova legge urbanistica regionale che promuove il massimo contenimento del consumo di suolo.



2.E RENAZZO – ZONA B1.18

In base alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 20/09/2017 relativa all'approvazione dello schema di convenzione della zona B1.18 per l'attuazione delle previsioni contenute nel PdR, primo stralcio, scheda 5.c, e degli impegni assunti dalle proprietà interessate, relativamente alle ulteriori opere di urbanizzazione costituite da reti infrastrutturali (opere fognarie, stradali e pubblica illuminazione) di cui al punto 4 dello schema di convenzione, la Variante 2018 riconosce una capacità edificatoria complessiva pari a 460 mq oltre alle Su esistenti alla data di adozione del Piano della Ricostruzione 2015.



Estratto scheda 5c PdR – primo stralcio

2.F ALBERONE – ZONA ATTREZZATA PER LA SOSTA CAMPER

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

2.G CAPOLUOGO – ZONA B3.7 VIA GIOVANNINA”

La presente modifica è stata aggiornata in base all'espressione dell'Intesa unica ai sensi dell'art.13, comma 5 L.R. n.16/2012, sottoscritto e assunto agli atti del comune con prot. 39305 del 30.07.2020, in cui l'intervento è dichiarato assentibile con la seguente condizione: in fase di approvazione le trasformazioni indotte ai fabbricati esistenti a seguito delle variazioni proposte dovranno essere adeguatamente valutate e motivate a garanzia di tutela della valenza storica della corte rurale esistente.

Non si ritiene congrua, invece, la proposta di modifica della destinazione urbanistica dell'area da E2 a B3.

La variante 2018 prevede a parità di volumetria, la riqualificazione e riorganizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti che attualmente versano in stato di abbandono.

Di seguito si riportano alcuni estratti del testo della proposta presentata dal soggetto privato che consentono di comprendere al meglio le motivazioni alla base dell'intervento.

[...]

L'area si trova adiacente al tessuto urbano esistente e l'obiettivo della presente proposta è di recuperare alla funzione abitativa la corte agricola, attualmente in stato di abbandono, che come localizzazione di fatto si colloca già all'interno del tessuto urbano esistente.

E' interesse della proprietà riqualificare l'area in oggetto, recuperandola alla funzione abitativa cui è vocata, conservando le caratteristiche e l'impianto del parco circostante i fabbricati, e formulare un progetto di razionale utilizzo della capacità edificatoria esistente.

I fabbricati insistenti sull'area sono stati fortemente danneggiati dagli eventi sismici del 2012, che hanno determinato parziali crolli e lesioni di significativa entità.

I fabbricati sono ad oggi inagibili ex ordinanza del sindaco n. 446 del 13/07/2012.

L'impossibilità di recuperare i fabbricati esistenti ad una funzionale destinazione residenziale, con i livelli prestazionali richiesti oggi per quanto riguarda in particolare la sicurezza sismica e le prestazioni energetiche, per la gravità delle lesioni procurate dal sisma e per le caratteristiche architettoniche dei fabbricati stessi, impone l'ipotesi di un diverso sviluppo compositivo e distributivo dei volumi in diversi fabbricati. Le risorse di investimento disponibili in relazione alle mutate condizioni di mercato e di appetibilità commerciale del territorio centese impongono oculate valutazioni per rendere economicamente possibile il recupero di un'area altrimenti destinata a rimanere nell'attuale situazione di progressivo degrado.

Il progetto non prevede incrementi di superficie utile e di indice, ma redistribuzione del volume edificatorio esistente in poche unità immobiliari trasformando l'area da zona agricola di tipo E a zona di completamento residenziale di tipo B. con altezza massima di due piani, inserite armonicamente nella naturale cornice del parco esistente con la previsione di edilizia di elevati standards qualitativi.

Si mantiene pertanto un uso strettamente residenziale a bassa intensità abitativa

Di fondamentale importanza per l'intervento vi è l'accurato recupero funzionale ed il mantenimento del parco dove sono presenti essenze di tipo locale ad alto fusto di importante valore ambientale. Si manterrà pertanto una elevato indice permeabilità della pavimentazioni esterne con recupero ed utilizzo delle acque meteoriche per le irrigazioni anche attraverso il loro convogliamento in vasche di recupero. .

Nella relativa scheda di zona **SCHEDA 1 VIA GIOVANNINA** sono contenute prescrizioni specifiche volte al mantenimento del viale alberato (F.48, M.683), quale elemento di valore paesaggistico da tutelare e salvaguardare escludendolo pertanto dall'intervento urbanistico-edilizio che prevede la riqualificazione e riorganizzazione planivolumetrica dei tre edifici esistenti.

ESPRESSIONE DEL CUR: In fase di approvazione del PdC convenzionato le trasformazioni indotte ai fabbricati esistenti a seguito delle variazioni proposte dovranno essere adeguatamente valutate e motivate a garanzia di tutela della valenza storica della corte rurale esistente.

2.H CAPOLUOGO – ZONA B1.39 VIA BOLOGNA – VIA COLA

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

2.1 RECUPERO E RICONVERSIONE DI TRE EDIFICI SCOLASTICI DISMESSI, DANNEGGIATI DAL SISMA E RICONVERSIONE DELL'EX SCUOLA DI CASUMARO

Le modifiche al PRG vigente di seguito illustrate sono finalizzate ad una nuova disciplina di tre immobili di proprietà comunale, non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune.

I tre edifici sono localizzati rispettivamente nel Centro storico del Capoluogo (ex scuola Rodari), nel centro di Renazzo e nella frazione di Corporeno, lungo la via Statale.

L'obiettivo pubblico è recuperare questi edifici pubblici e valorizzarli, mediante l'eliminazione della destinazione pubblica e l'introduzione di usi idonei rispetto al contesto urbano: residenza, commercio di vicinato e usi turistici-ricettivi-alberghieri.

Si valorizzano in tal modo i beni dal punto di vista immobiliare in quanto si rendono fattibili trasformazioni che consentono di attivare investimenti privati e futuri nuovi utilizzi.

I primi due edifici sono già stati oggetto di una precedente variante al PRG solamente adottata.

La Variante 2018 applica le procedure stabilite dall'art. 58 commi 1 e 2 del DL 112/1998, convertito in Legge n.133/2008, come modificata con ulteriori DL 98/2011 (art. 33-bis c.7) e DL 201/2011 (art. 27, c.1), e conversione con Legge 214/2011.

Le norme citate stabiliscono che il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari individua "i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettivi di valorizzazione ovvero di dismissione", e "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile".

La stessa disciplina riconosce la necessità di una procedura di variante urbanistica, conforme alla vigente legislazione regionale, ai fini degli eventuali mutamenti delle destinazioni d'uso urbanistiche delle aree interessate.

La Regione Emilia-Romagna non ha definito una apposita normativa per regolare la specifica ipotesi di variante urbanistica, richiesta dal citato art. 58 del D.L. n.112/2008, né è ipotizzabile la diretta applicazione delle norme di principio indicate nell'art. 25, comma 2, della legge n.47 del 1985, incompatibili con il modulo procedimentale assunto dalla L.R. n.20 del 2000 di approvazione degli strumenti urbanistici ³.

Le deliberazioni comunali che prevedono una nuova destinazione urbanistica degli immobili inclusi nel Piano delle alienazioni sono sottoposte alle procedure previste dalle disposizioni regionali che regolano l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

Nel caso in oggetto:

- per l'immobile costituito dalle ex scuole Rodari, incluso nel Centro storico del capoluogo, il procedimento di variante alla disciplina particolareggiata del Centro Storico è definito nel quadro delle competenze attribuite al Piano della ricostruzione (il cui 2° stralcio è stato approvato dal Comune di Cento con DCC n.62 del 29/07/2015 ed è in vigore dal 26/08/2015). In particolare, per la variante trova applicazione l'art. 12 comma 4 della L.R. n.16/2012: *"Fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, il piano della ricostruzione provvede, con*

³ Regione Emilia-Romagna, Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione finanziaria – Prot. n. 136600 dell'1/6/2012

riguardo agli edifici danneggiati, alla revisione della disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica, anche in considerazione della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, ed autorizza la presentazione dei relativi titoli edilizi. La revisione è operata sulla base di accertamenti tecnici svolti dalle strutture comunali anche alla luce delle perizie asseverate presentate da professionisti abilitati ai sensi del medesimo articolo 6”;

- per l'immobile della scuola elementare di Renazzo e per la scuola di Corporeno la Variante al PRG è in applicazione dell'art.41 comma 2 lett. b della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (varianti di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. n.47/1978).

Ai fini dell'approvazione della variante ed in particolare della declassificazione degli immobili, il Comune attesta il fatto che le opere non risultano più necessarie ed adeguate a garantire la quota minima di dotazioni territoriali dovute secondo quanto stabilito dall'art. A-22 L.R. n.20/2000 e in coerenza con l'art. 34 della LR n. 24/2017, e che pertanto possono essere sottratte al novero delle opere di urbanizzazione secondaria.

A proposito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, la norma statale (art. 58 comma 2) dispone che “Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'art.3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii., non sono soggette a valutazione ambientale strategica”.

Le tre proposte di Variante, in quanto coerenti con le disposizioni richiamate, poiché riguardano il cambio di destinazione d'uso di immobili e, in un caso, il cambio di classificazione di zona di un'area di valenza locale, sono da ritenersi escluse dalla procedura del D.L. 152/2006 e ss.mm.ii.

SINTESI DEI DATI DELLE MODIFICHE DEL PRG PER GLI EDIFICI SCOLASTICI DISMESSI

Localizzazione e consistenza immobiliare

Denominazione	Indirizzo	Foglio/mappale	Superficie fondiaria	Superficie utile esistente
Ex Scuola primaria “G.RODARI”	Capoluogo – piazzale della Rocca 4	Fg. 62 mapp. 326	1.158 mq	1.060 mq. circa
Scuola elementare di RENAZZO	Renazzo – via di Renazzo 40	Fg. 39 mapp. 1	7.733 mq.	1.480 mq. circa
Scuola elementare di CORPORENO	Corporeno	Fg. 40 mapp. 11	3.259	

Contenuti della Variante 2018

	Denominazione	PRG vigente	Variante 2018
1	Ex Scuola primaria “G.RODARI”	Centro Storico – Zona omogenea A (art. 53 NTA) Immobile destinato a “Servizi e attrezzature” – Scuola elementare (tav. 8 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Individuazione degli standards) Categoria d'intervento: Restauro e risanamento conservativo di tipo B (A2.2) (tav. 10 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Categorie d'intervento) Destinazione d'uso: Scuole	Centro Storico – Zona omogenea A (art. 53 NTA) Immobile non classificato tra quelli destinati a standard (tav. 8 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Individuazione degli standards) Categoria d'intervento: Ristrutturazione edilizia (A3.1) (tav. 10 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Categorie d'intervento) Destinazione d'uso: Direzionale –

		(tav. 11 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Destinazione d'uso)	Commerciale (al p.t.) (tav. 11 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Destinazione d'uso).
2	Scuola elementare di RENAZZO	Zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) (art. 46 NTA)	Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) – Scheda B1.38 – Renazzo, ambito via di Renazzo – via Marco Polo.
3	Scuola elementare di CORPORENO	Zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) (art. 46 NTA)	Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B3).

2.1.1 CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO - EX SCUOLA PRIMARIA “G. RODARI”

L'edificio è ubicato in piazza della Rocca n° 4 nel Centro storico ed è distinto al NCTU del Comune di Cento al Foglio 62 mappale 326.

Contenuto della Variante 2018 è la nuova classificazione dell'immobile nell'ambito della disciplina particolareggiata del Centro storico, dal punto di vista:

- della destinazione urbanistica (da standard pubblici a usi privati)
- della categoria di intervento (da A2.2 restauro e risanamento conservativo di tipo B a Ristrutturazione edilizia di tipo b)
- della destinazione d'uso.

In base alle caratteristiche morfologiche ed edilizie dell'edificio, la sua data di edificazione è riconducibile a cavallo tra XIX e XX secolo.

L'edificio si affaccia ad ovest sulla Piazza della Rocca mentre il lato nord è prospiciente il Santuario della Beata Vergine della Rocca ed è stato adibito all'istruzione primaria dei bambini, con una piccola porzione (a ridosso del Santuario) adibita a Canonica. In passato l'immobile ha ospitato la Caserma del Corpo dei Carabinieri.

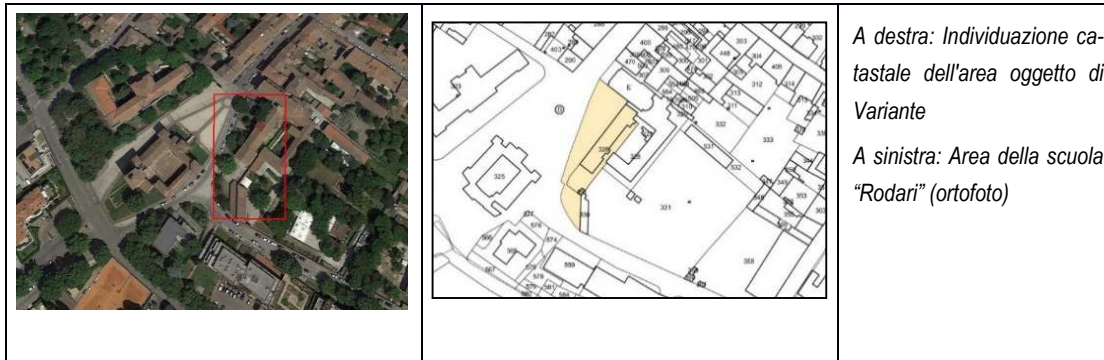
L'immobile è a pianta rettangolare ed è costituito da un corpo di fabbrica distribuito su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto. La struttura dell'edificio è in muratura portante in mattoni, gli orizzontamenti sono in laterocemento ed il manto di copertura è in tegole di laterizio. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato, con scuri in legno agli infissi. Le finestre del pianterreno sono “protette” da inferriate. Sul retro dell'edificio (lato E) è presente una centrale termica di servizio all'Istituto.

L'edificio è circondato da un'ampia area cortiliva, in parte ricoperta da un manto erboso sintetico (sul lato O) e in parte in mattoni autobloccanti (compreso il vialetto di accesso). L'area cortiliva, sul lato O che si affaccia sulla piazza della Rocca, è delimitata da un muretto in cemento con cancellata di ingresso e recinzione in ferro. I restanti lati dell'area cortiliva sono delimitati da un muro in cemento sovrastato da tegole in laterizio.

L'edificio è tutelato *ope legis*, ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.Lgs. 4272004 e smi. Il Comune di Cento ha richiesto la verifica dell'interesse culturale al Segretariato

regionale del MiBACT per l'Emilia Romagna, ai fini della verifica dell'assenza di interesse culturale.

L'immobile risulta fortemente compromesso dal sisma con pericolo di crollo del cornicione e della parte ovest.

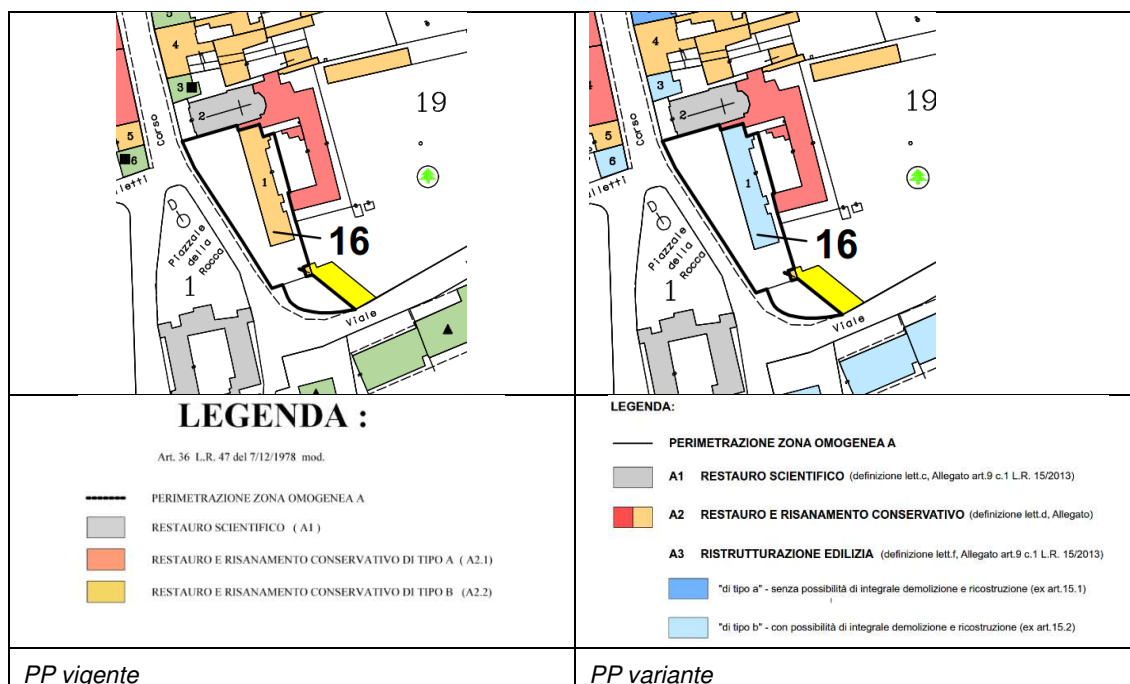


Ai sensi del PRG vigente l'immobile fa parte del Centro storico (zona omogenea A – art. 53 della NTA), ed è soggetto alle disposizioni della relativa Disciplina particolareggiata, integrata dalle disposizioni del Piano della Ricostruzione.

Nella tav. 8 della Disciplina particolareggiata per il Centro Storico ("Individuazione degli standards") l'immobile è classificato come "Servizi e attrezzature" con la specificazione di "Scuola elementare". La Variante 2018 prevede l'eliminazione della destinazione esclusivamente pubblica, eliminando dalla tavola degli standards la classificazione dell'immobile.

Nella tav. 10 della Disciplina particolareggiata per il Centro Storico ("Categorie d'intervento") l'immobile è classificato nella categoria "Restauro e risanamento conservativo di tipo B (A2.2)".

La Variante 2018 prevede la modifica della classificazione nella categoria "Ristrutturazione edilizia di tipo b".



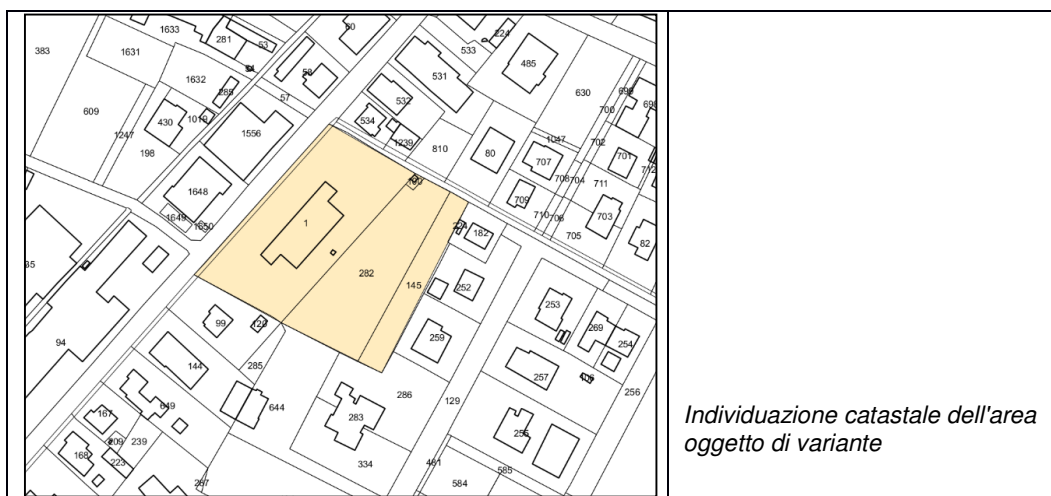


2.1.2 RENAZZO – SCUOLA ELEMENTARE

L'edificio, denominato Scuola elementare di Renazzo, è ubicato in via di Renazzo n°40 nell'omonima località del Comune di Cento ed è distinto all'NCTU del Comune di Cento al Foglio 39 mappali 1, 282, 145.

L'area è classificata dal PRG zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) - art. 46 NTA.

Contenuto della Variante 2018 è la nuova classificazione dell'area in "Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) – con specifica Scheda B1.38 – Renazzo, ambito via di Renazzo – via Marco Polo (art. 54 NTA).



La data di edificazione dell'immobile è riconducibile ai primi anni del 1900. L'edificio, di pianta inscritto in un rettangolo, presenta una struttura portante in muratura di mattoni; le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento, così come la copertura. La costruzione presenta pertanto aspetti morfologici standardizzati e genericamente riscontrabili nell'edilizia scolastica di quel periodo, senza mostrare tratti distintivi né sul piano storico formale, né su quello tipologico.

L'edificio risulta da sempre adibito all'istruzione primaria dei bambini, ed ha subito alcuni interventi di ristrutturazione architettonica nel corso degli anni; più precisamente è stato oggetto di ampliamento e di sopraelevazione nella parte posteriore, finalizzata alla creazione di uffici nel piano sottotetto; tale intervento è stato realizzato circa 20 anni orsono, collegando i suddetti uffici con l'esterno mediante una scala a due rampe.

L'immobile è situato in un'area di pianta regolare di dimensione pressoché rettangolare, avente superficie di mq. 7.730 circa, delimitata sui due lati prospicienti le vie pubbliche Renazzo e Marco Polo, da piccolo muretto con cancellata in ferro, e sugli altri rimanenti con rete metallica plastificata; l'area è ricoperta per la maggior parte da manto erboso, con alberature di alto fusto.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di sagoma rettangolare di m. 17,55 x m. 45,20, organizzato su due piani fuori terra oltre ad un piano mansardato, per un'altezza complessiva pari a m. 14,00. La finitura esterna è costituita da muratura di mattoni faccia a vista di colore rosso,

intervallata a lesene verticali e marcapiano orizzontale intonacate di colore grigio solo sulla facciata principale e su quelle laterali, mentre sulla facciata posteriore la finitura si presenta intonacata civilmente; le aperture esterne sono regolari e vengono inscritte in cornici intonacate; gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle in p.v.c.

Nell'anno 2005 sono state realizzate opere per la trasformazione e l'adeguamento di alcune parti dell'edificio e degli impianti, obbligatorie ai fini del conseguimento del Certificato prevenzione incendi; tali opere sono costituite dalla realizzazione di due scale esterne di sicurezza, e dagli adeguamenti impiantistici necessari.

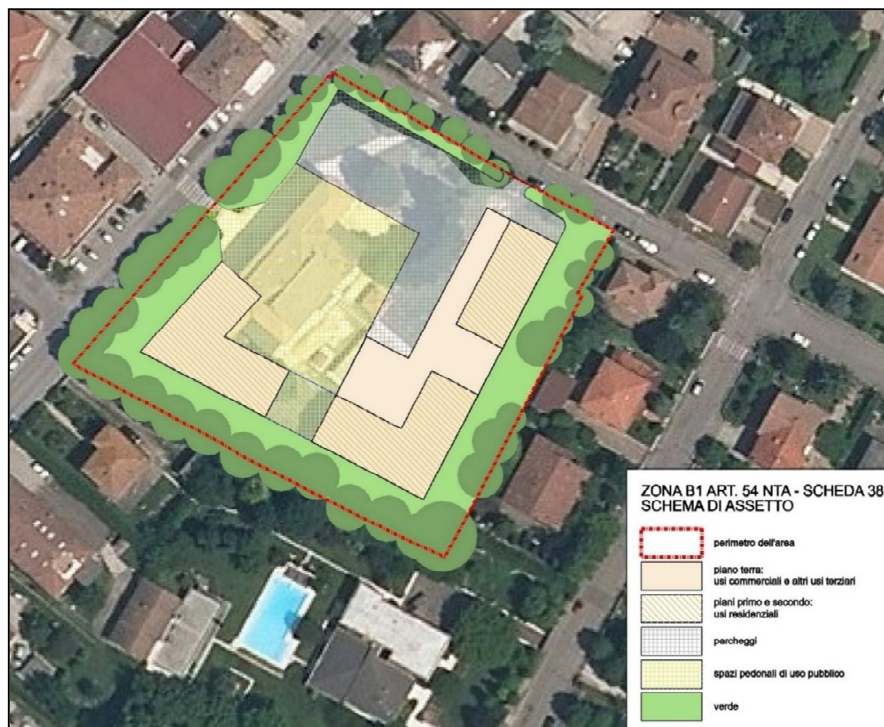
L'edificio è tutelato *ope legis*, ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.Lgs. 42/2004 e smi. Il Comune di Cento ha richiesto la verifica dell'interesse culturale al Segretariato regionale del MiBACT per l'Emilia Romagna, ai fini della verifica dell'assenza di interesse culturale.



Individuazione su ortofoto dell'area oggetto di variante

Nella tav. 5 del PRG l'area è classificata come zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) - art. 46 NTA. La Variante prevede l'eliminazione della destinazione esclusivamente pubblica, definendo la nuova classificazione: "Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) – art. 54 NTA con specifica Scheda B1.38 – Renazzo, ambito via di Renazzo

– via Marco Polo.



2.1.3 CORPORENO – SCUOLA ELEMENTARE

L'edificio è localizzato a Corporeno, all'intersezione tra via Statale e via Storta, ed è distinto all'NCTU del Comune di Cento al Foglio 40 mappale 11.

L'area è classificata dal PRG zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) - art. 46 NTA.

Obiettivo della variante è la nuova classificazione dell'area in "Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale zona omogenea B3 (Art. 58)".





2.1.4 CASUMARO – EX SCUOLA ELEMENTARE

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

2L CAPOLUOGO – AREA EX STABILIMENTO PESCI, VIA IV NOVEMBRE

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

3. ATTIVITA' ECONOMICHE

MODIFICA RITENUTA NON PERTINENTE CON L'ESPRESSIONE DEL CUR E PERTANTO STRALCIATA DALLA PRESENTE VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

4. BILANCIO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DELLA VARIANTE 2018

Il bilancio risultante dall'attuazione della Variante 2018 è il seguente:

- nuove aree per insediamenti prevalentemente residenziali	mq. 44.755 C22 = 13.100 mq C23 = 29.815 mq B1 = 1.840 mq	Al valore complessivo di 44.755 (zone C + B) vanno sottratte le zone C non riconfermate: 5.770 mq (Totale: 38.985)
- nuove aree per spazi ed attrezzature collettive	mq. 33.791 14.240 + 6.271 + 12.500 + 780	Aree entrate a far parte del patrimonio comunale
- previsioni di PRG retrocesse a zona agricola	mq. 5.770 (zona C) mq. 19.030 (zona G1) mq tot. 24.800	

In relazione alle nuove previsioni insediative di carattere prevalentemente residenziale pari a circa **38.985** mq. di St, la Variante 2018 prevede la cessione all'Amministrazione comunale di aree per una St complessiva pari a circa 33.791 mq. (acquisizioni di aree di rilevante interesse pubblico su cui insediare nuove attrezzature scolastiche a Renazzo), a cui si sommano ulteriori interventi di riqualificazione e/o realizzazione di opere pubbliche "strategiche" (deposito autobus su via del Curato; riqualificazione area a XII Morelli...) oltre ad altri interventi di adeguamento sulla viabilità esistente (es. quelli inseriti nel comparto C.16), propedeutici all'attuazione di quanto previsto nella singole schede normative.

La Variante 2018 comporta inoltre lo stralcio della zona di espansione residenziale a Renazzo – Molino Albergati (ST = 5.770) e delle relative zone per servizi G1 (ST = 19.200 mq), non più necessarie ai fini del bilancio complessivo nuove previsioni/dotazioni territoriali.

Capoluogo – via del Curato

<i>Prg vigente</i>	<i>Variante PdR 2018</i>
Zona F8	Zona F8
ST = 14.240 mq.	ST = 14.240 mq.
Zona E2	Zona C23
ST= 29.815 mq	ST= 29.815 mq
	SU= 6.000 mq

Con questo intervento l'Amministrazione acquisisce la zona F8 con ST = 14.240 mq., su cui verrà realizzato, a spese del soggetto privato, il nuovo deposito degli autobus.

Acquisizione A.C: 14.240 mq

Consumo di suolo: 29.815 mq

Scuola elementare di RENAZZO

<i>Prg vigente</i>	<i>Variante PdR 2018</i>
Zona GS1	Zona B1-38
Sf = 7.730 mq.	Sf = 7.730 mq.
SU = 3.865	SU = 3.092 (Uf = 0,40)

Renazzo – XII Morelli – ampliamento plesso scolastico e riqualificazione di un'area centrale a XII Morelli

<i>Prg vigente</i>	<i>Variante PDR 2018</i>	
Zona B1-34	Zona B1-34	Zona G1.2 (ceduta all'AC)
ST = 9.771 mq.	ST = 3.500 mq.	ST = 6.271 mq.
	SU = 1.750 mq.	
Zona E2-GS2	Zona C22	
ST = 13.100 mq	ST = 13.100 mq	
	SU = 4.585 mq	
Zona C	Zona B1	
ST = 1.840 mq	ST = 1.840 mq	
	SU = 920 mq	
Zona GS2	Zona GS2 (ceduta all'AC)	
ST = 12.500 mq	ST = 12.500 mq + strada (780 mq)	

Con questo intervento l'Amministrazione acquisisce la zona G1-2 con ST = 6.271 mq su cui verrà realizzata la piazza e la zona GS2 a Renazzo, necessaria all'ampliamento del polo scolastico.

Acquisizione A.C: 19.551 mq (6.271 + 12.500 + 780)

Consumo di suolo: 6.829 mq. (13.100 – 6.271)

Renazzo - Molino Albergati

<i>Prg vigente</i>	<i>Variante</i>
Zona C	Zona E2
ST = 5.770 mq.	ST = 5.770
Zona G	Zona E2
ST = 19.200 mq.	ST = 19.200 mq.

Consumo di suolo: 0 (riduzione pari a 5.770 mq)

5. CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI

Sono state introdotte nella presente Variante alcune modifiche puntuali volte alla correzione dei seguenti errori materiali:

- **Area classificata come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale, situata sul lato destro di via Buttieri a Renazzo.**

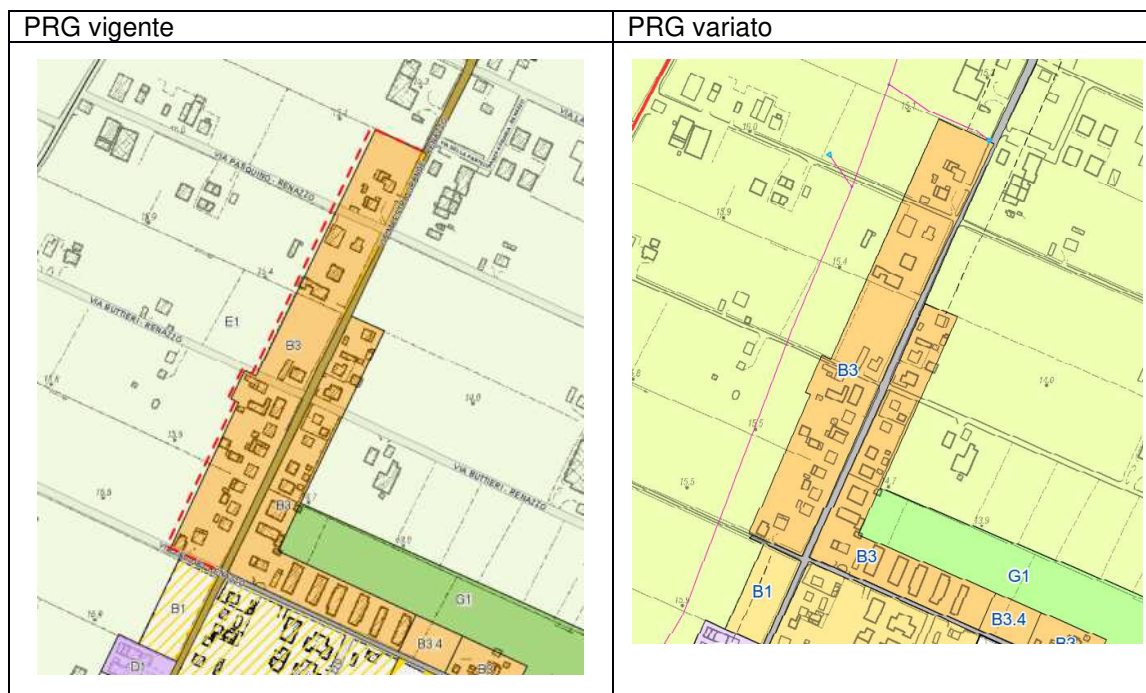
Descrizione: errore nella tracciatura del limite di zona, ad oggi traslato da quello che esisteva precedentemente alla digitalizzazione del PRG. Prendendo a riferimento la cartografia del PRG approvato nel 1999 (Delibera di Giunta Provinciale n. 675 del 23/11/1999) si evince una situazione molto simile che però, in sede di digitalizzazione è stata leggermente traslata tanto che oggi, consentendo la digitalizzazione una visualizzazione molto ravvicinata, tale traslazione induce all'errore.

A supporto di ciò, si prende ad esempio un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato nel 2010 per uno dei lotti classificati come "B3 – agglomerati suburbani" (prot. n. 34489 del 20/07/2010), rilasciato a pochi anni dalla digitalizzazione del PRG quando ancora era consuetudine consultare la cartografia cartacea, riportava che tale lotto era interamente classificato "B3"; oggi, al contrario, lo scostamento tra zone del PRG, catastale e base cartografica è tale da creare difficoltà nel confermare la destinazione urbanistica riportata in detto certificato.

Correzione proposta:

traslazione verso Ovest del limite di zona, prendendo a riferimento quello riportato su base cartografica Carta Tecnica Regionale (CTR) nella cartografia approvata con di Giunta Provinciale n. 675 del 23/11/1999, in particolare nella Tavola 12.

Si riporta uno stralcio della suddetta cartografia.



- zona D1.9 – Zona industriale artigianale di completamento, situata a Dodici Morelli

Descrizione: errore nella stesura delle NTA del PRG manca la disciplina di questa zona. In accoglimento di una osservazione presentata sulla scheda 5.H del Piano della Ricostruzione – Primo Stralcio, 3^ Tranche (osservazione n.27 prot. 8965/2015, presentata da Alberghini Angelo), fu erroneamente ritenuto che la stessa riguardasse la zona D1.9 e, di conseguenza, fu eliminata dall'art. 60 la disciplina della zona D1.9. In realtà tale osservazione riguardava la zona D1, anch'essa inserita con il Piano della Ricostruzione, su via Valentino Govoni e di cui al Fg 18, mapp. 1475 e 81-parte.

Si coglie comunque l'occasione per correggere un errore riscontrato nella cartografia e riguardante la zona "G1 – verde pubblico" limitrofa alla zona D1.9 in parola. A riprova della presenza di tale errore si allega uno stralcio degli atti con i quali è stata effettuata la suddetta modifica; trattasi della scheda 5.e, approvata con il Primo Stralcio.

Correzione proposta:

ripristino scheda D1.9 (in sede di Variante 2018 diventa D1), all'interno dell'art. 60 delle NTA del PRG. Modifica della destinazione urbanistica della zona posta su via Valentino Govoni, da G1 a "Zona destinata alla viabilità e parcheggi".

PRG VIGENTE

Art. 60, Scheda 9 inesistente

PRG VARIATO

AREA IN VIA VALENTINO GOVONI A XII MORELLI (ex scheda SCHEDA 9 – D1.9)

(Scheda 5.E del Piano della ricostruzione)

La zona si attua previo intervento diretto alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U4, U5, U6, U7, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,60 \text{ } 0,45 \text{ mq./mq. di S.f.}$

Caratteristiche dell'intervento: intervento diretto convenzionato.

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

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

PRG vigente (con indicata la zona G1 anziché Parcheggio)	PRG vigente (con indicata correttamente la zona a Parcheggio)	Variante PdR 2018
		

- **disciplina urbanistica della zona B3.6 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale, art. 58 delle NTA del PRG**

Descrizione dell'errore: mancata trasposizione delle NTA della disciplina di zona approvata con il Piano della Ricostruzione – Secondo Stralcio.

Correzione: inserimento nell'art. 58 delle NTA della scheda n. 6

Si riporta di seguito uno stralcio degli atti con i quali è stata effettuata la suddetta modifica; trattasi della scheda 7.o approvata con il Secondo Stralcio.

PRG pre-vigente	PRG variato 2015

PRG VARIATO

Art. 58 Zona B3: agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B)

[omissis]

SCHEDA 6 – B3.6 AREA IN CASUMARO, VIA BONDENESE

(scheda 7o del Piano della ricostruzione – secondo stralcio)

La variante prevede la classificazione come zona B3.6 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA – scheda 6) di una parte di tessuto insediato e di una

porzione del lotto classificato D1 dal PRG, al fine di attuare interventi edilizi diretti su un fabbricato fortemente danneggiato dal sisma.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la rettifica della perimetrazione di un lotto insediato in zona B3.6, senza incremento di Su rispetto a quella ammessa dal PRG vigente (che prevedeva nella zona un $U_f = 0,40$ mq./mq.). Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

PARAMETRI URBANISTICI:

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22.

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,35$ mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Caratteristiche dell'intervento: L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto.

6. REVISIONE DELLA NORMATIVA AL FINE DI MIGLIORARNE L'EFFICACIA RISPETTO AI PROBLEMI APPLICATIVI RICONTRATI DALL'AMMINISTRAZIONE E SEGNALATI DAGLI OPERATORI

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

Sono state introdotte norme specifiche o modificate quelle esistenti, sia delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, sia delle Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, riguardanti i seguenti argomenti:

6.A. Qualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- Recupero dei sottotetti
- Interventi per la sicurezza e il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

6.C Modifiche introdotte su indicazione dell'Ufficio Tecnico

Specifiche modifiche introdotte nella Variante 2018 recependo richieste pervenute dai soggetti privati

6.A QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

• Recupero dei sottotetti

Viene inserito un nuovo articolo nelle NTA del PRG con il seguente testo:

Art. 33bis – Interventi di recupero dei sottotetti

1. E' consentito, in applicazione della L.R. 11/98 e s.m.i., il recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici esistenti collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25% della Su e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013. Il suddetto recupero dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 e delle altre disposizioni della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, e di m. 2,40 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;*
- b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;*
- c) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.*

2. Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dal vigente PRG), ed esclusivamente per gli edifici entro le zone B di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della legge regionale n. 15 del 2013.

4. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e smi, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

5. Tali interventi sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico e pertinenziale, nella misura prevista all'art 19 delle presenti NTA.

6. Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della cessione della dotazione di parcheggio pubblico nella misura minima richiesta in funzione della superficie recuperata il Comune può procedere alla monetizzazione secondo le disposizioni di cui all'art. 34 delle presenti NTA.

7. Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta in funzione della superficie recuperata, il Comune può autorizzare l'esecuzione dell'intervento, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei".

- **Interventi per la sicurezza e il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Viene integrato l'art. 20: Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico, lettera f della "Disciplina del Piano Particolareggiato del centro storico".

Art. 20 Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico

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

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

Tali interventi non possono riguardare i fronti principali e devono comunque essere realizzati in modo tale da minimizzare l'impatto con il contesto insediato.

47 ter- Chioschi su area pubblica

1. L'Amministrazione Comunale individua con proprio atto le aree in cui potranno essere installati, solo a seguito di assegnazione tramite bando pubblico, tali manufatti.

2. I chioschi sono soggetti a specifica concessione e convenzione con l'Amministrazione comunale relative all'occupazione di suolo, che rappresentano atto presupposto alla costruzione; preventivo è inoltre l'ottenimento del parere positivo relativo alla verifica della Valutazione di impatto acustico se le strutture sono destinate alla collocazione di impianti rumorosi o alla

somministrazione alimenti e bevande, tenuto conto che in quest'ultimo caso va rispettato quanto previsto dal Regolamento Comunale sull'occupazione di suolo pubblico.

3. Per tutti i chioschi valgono le seguenti disposizioni:

- distanza minima dai confini: ml. 5,00
- distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00
- tipologia edilizia posata su piattaforma, con struttura mobile
- le dimensioni massime dei chioschi da destinare a bar, gelaterie, somministrazione alimenti e bevande, attività artigianali di tipo alimentare, edicole, comprensive di bagni e servizi igienici, sono di mq. 85,00 di S.U.
- H.f. = (pari a un piano fuori terra) ml. 3,50 massimo e con copertura non praticabile.

6.C. Modifiche introdotte su indicazione dell'Ufficio Tecnico

- Viene introdotto il nuovo art. 47 ter "Chioschi su area pubblica"
- Recepimento nelle NTA dell'osservazione n. 211 accolta, relativa al 2° stralcio del Piano della ricostruzione vigente dall'agosto del 2015 in cui si riduceva a 5 m. la distanza da mantenere per gli ampliamenti dai confini

Specifiche modifiche introdotte nella Variante 2018 recependo richieste pervenute dai soggetti privati

In seguito al lavoro istruttorio condotto dagli Uffici tecnici, a partire dall'esame effettuato sulle istanze presentate dai soggetti privati a seguito dell'Avviso indetto dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Assetto del Territorio su mandato del Consiglio Comunale con deliberazione n.54 del 04/07/2017 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la variazione dello Strumento urbanistico generale", sono state apportate con la Variante 2018 le seguenti modifiche al PRG vigente.

- Al fine di consentire un intervento di recupero del fabbricato, localizzato a Corporeno, su via Canne n. 4 (F.32; M.283) con riduzione della volumetria esistente, si inserisce la seguente disposizione: *Per l'edificio localizzato su via Canne n.4 e distinto castalmente dal F. 32, M. 283 è ammissibile un intervento di recupero che possa comportare anche la riduzione della volumetria esistente e variazione della sagoma planivolumetrica (modifica introdotta con la Variante 2018 al PDR).*
- Si modifica la *SCHEDA 2.A CENTRO STORICO U.M.I. n.4bis – Ex Cinema Astra* eliminando i riferimenti agli esercizi commerciali e servizi al piano terra (nella parte relativa agli *obiettivi della Variante*) e si introduce la possibilità di modifica della sagoma e del sedime (nella parte: *caratteristiche dell'intervento*).

ESPRESSIONE CUR: la proposta di variazione della Scheda 2.A Centro Storico U.M.I. n. 4bis – Ex cinema Astra della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico è ammissibile con la seguente condizione: in fase di approvazione si dovrà dar conto puntualmente, previo adeguati approfondimenti, della sostenibilità delle nuove possibili trasformazioni rispetto ai caratteri e valori del fabbricato (identificati nelle analisi, schede e approfondimenti della Disciplina Particolareggiata).

- Nell'ambito della riorganizzazione e semplificazione normativa dell'attuale disciplina delle

zone produttive:

- si modifica la scheda della zona D3.2 eliminando la frase "solo successivamente alla predisposizione del piano dei carburanti";
- si modifica la scheda 5e – Piano della Ricostruzione eliminando la frase " Profondità massima del lotto 60 m. dal confine stradale", alla voce "PARAMETRI URBANISTICI". (istanza prot. n. 48226)
- Si modifica la normativa vigente, con l'inserimento di un nuovo articolo (*art. 47 ter chioschi su area pubblica*), nel quale vengono definite e disciplinate le varie tipologie di questo tipo di strutture, portando gli attuali 45 mq (art. 35, uso U.18) a 85 mq di SU.
- Al fine di consentire il completamento dei lotti liberi o parzialmente edificati nella scheda relativa alla zona B1.17, si sostituisce la frase "SU = SUE" con "SU = SU assegnata dallo strumento urbanistico attuativo approvato".

ALLEGATO: AREE E INTERVENTI INSERITI NELLA VARIANTE 2018 AL PDR (SCHEDE GRAFICHE)

AREE E INTERVENTI INSERITI NELLA
VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

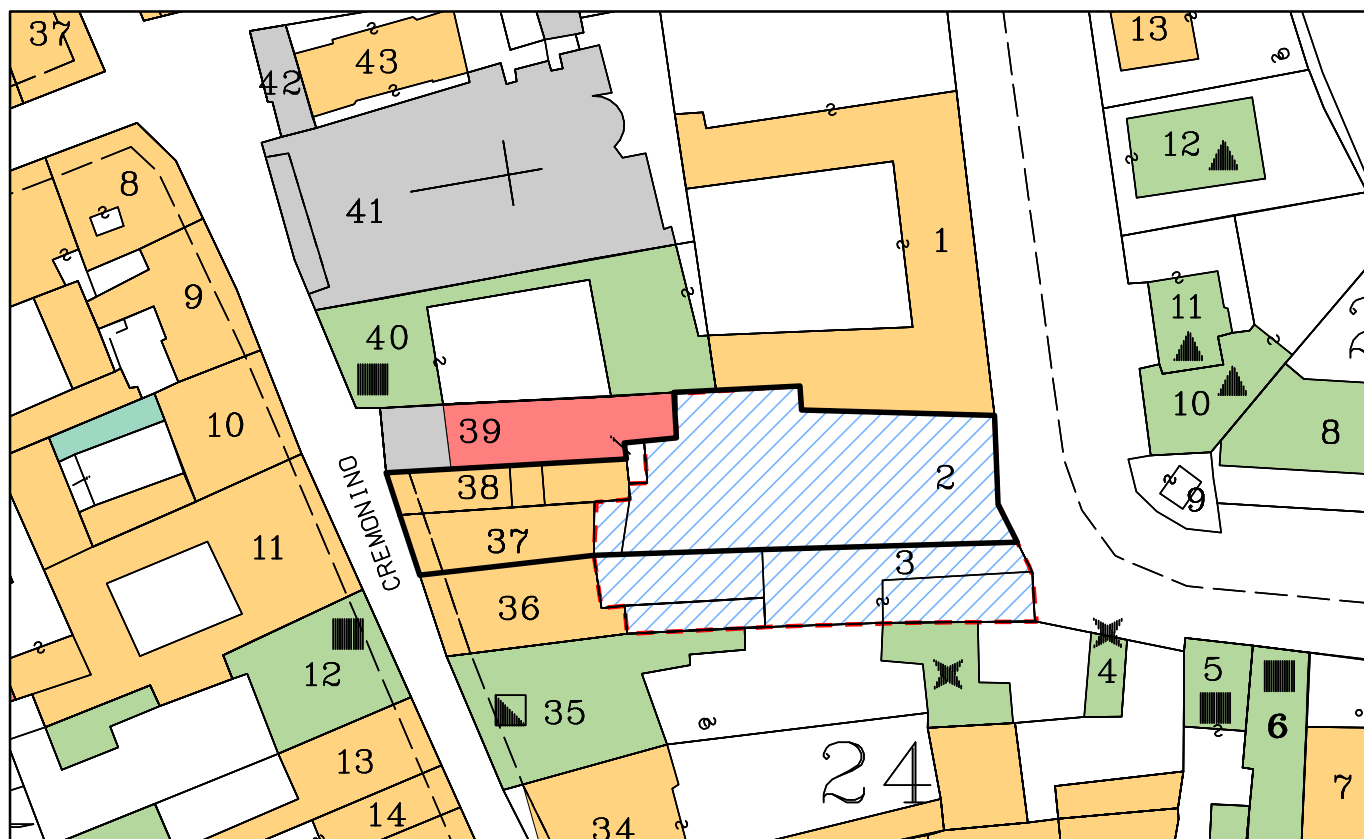
CENTRO STORICO

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)

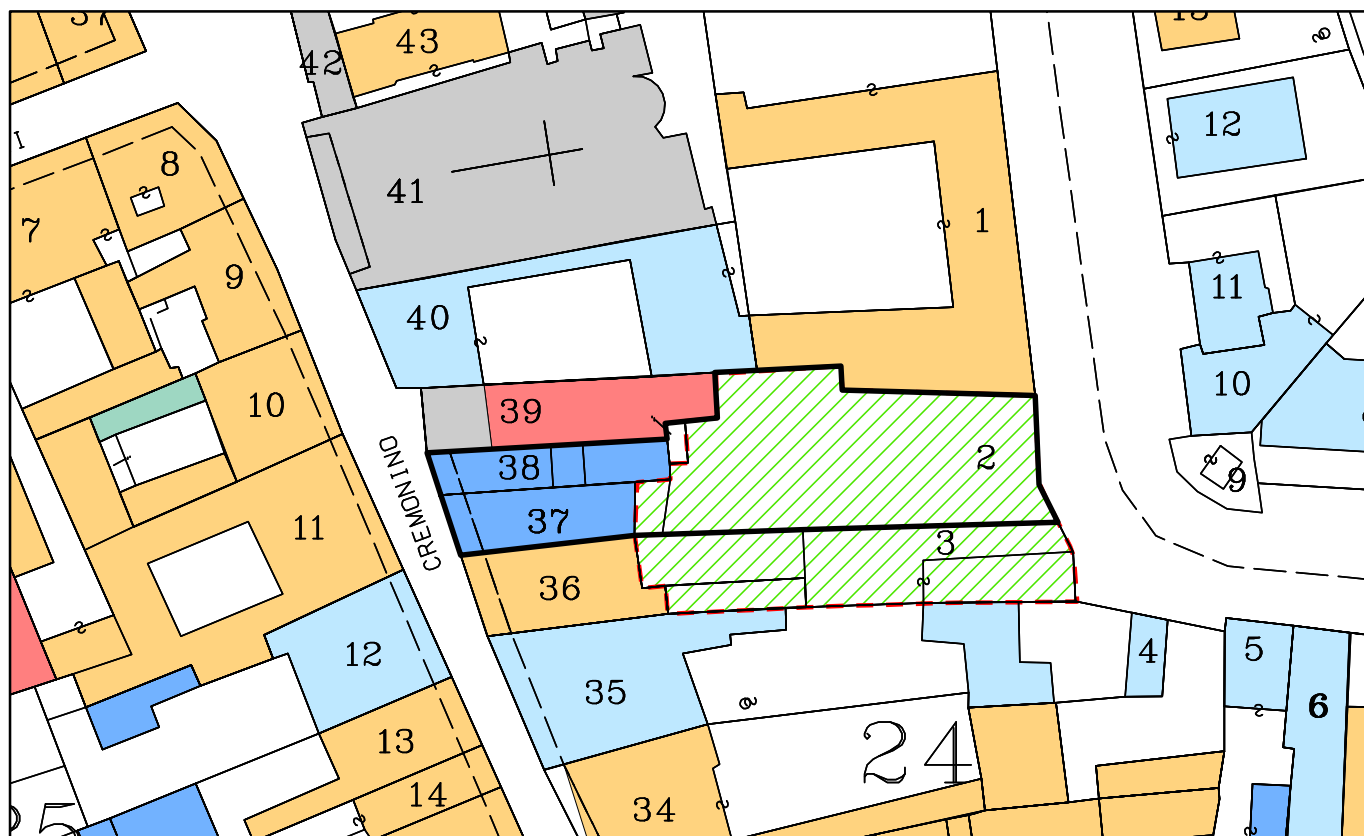


Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 10



PP VIGENTE



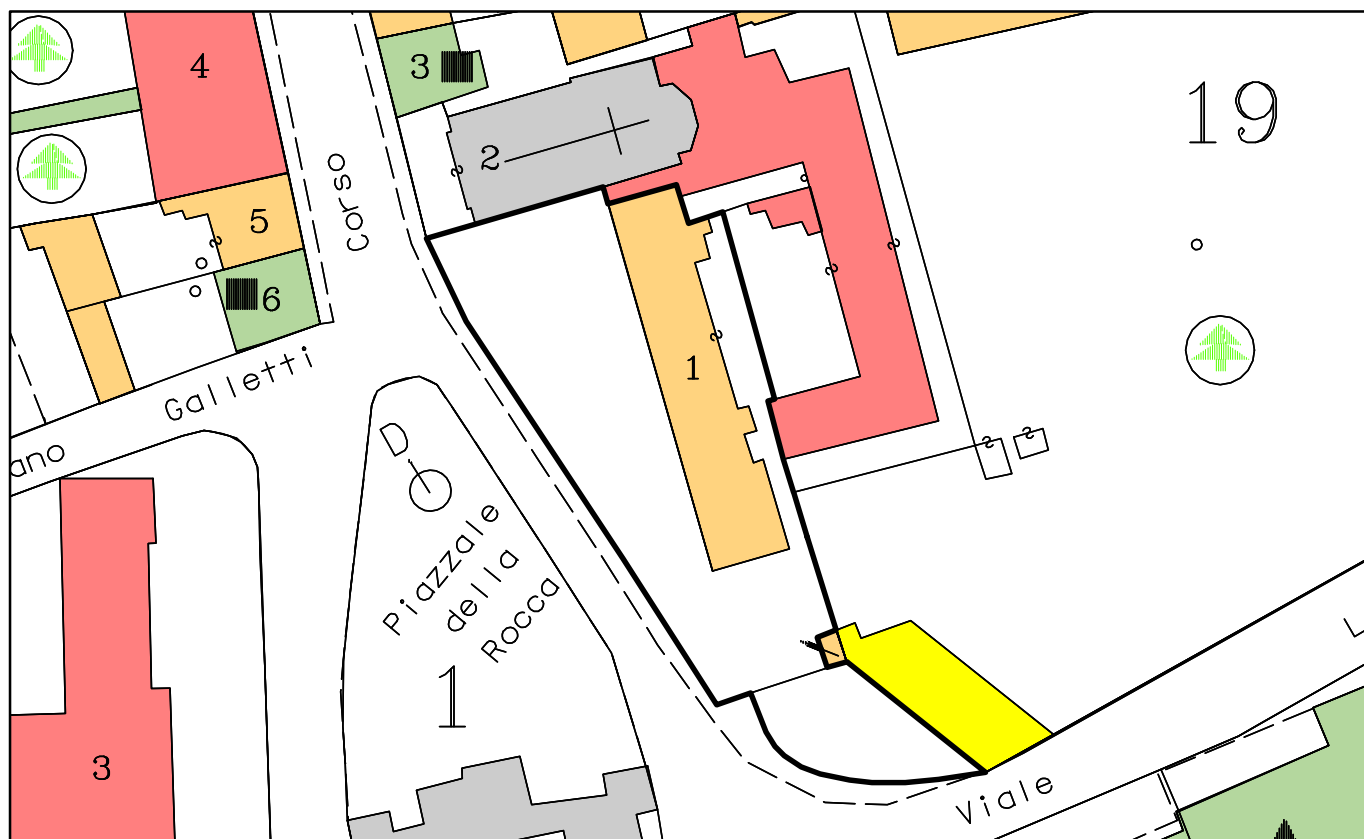
VARIANTE AL PP 2018

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)

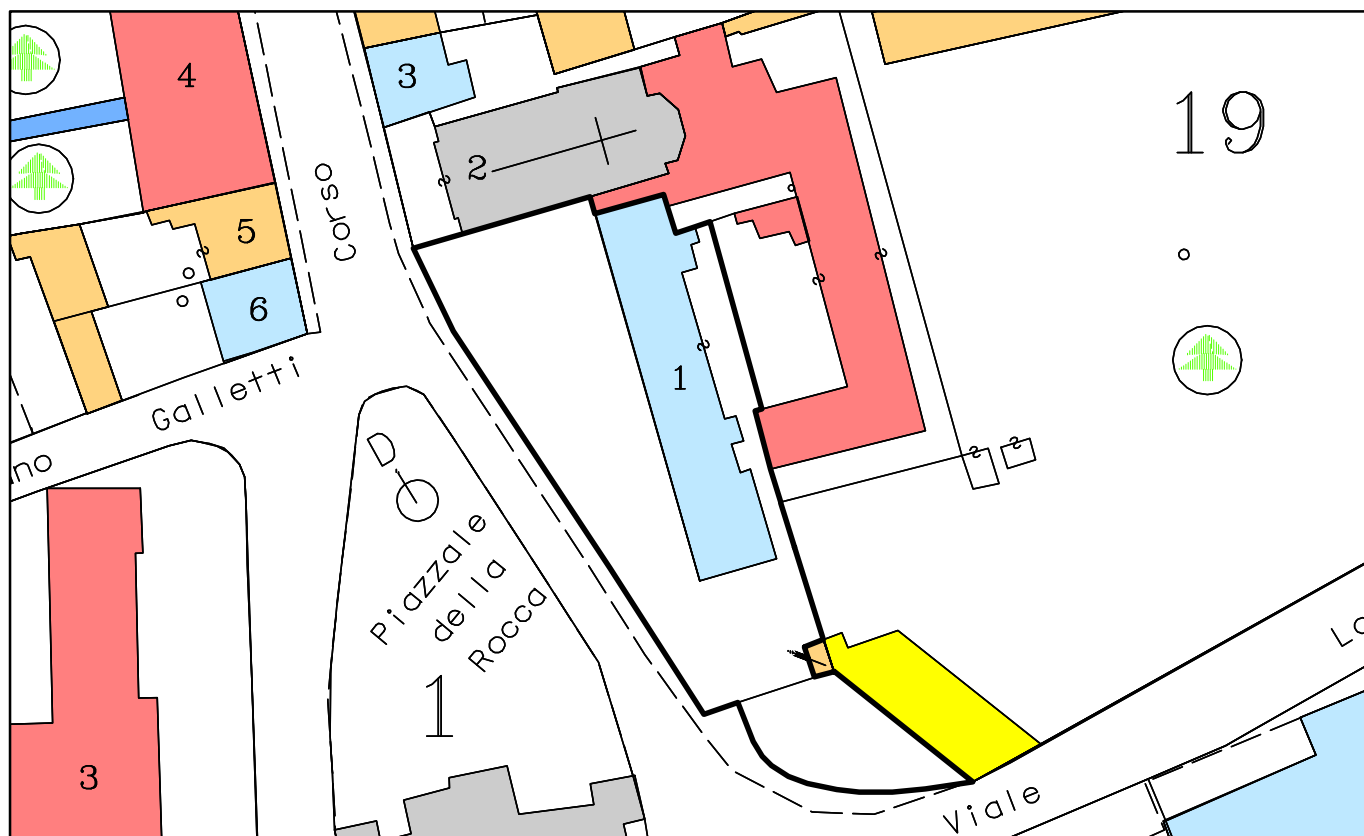


Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 16



PP VIGENTE



VARIANTE AL PP 2018

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)

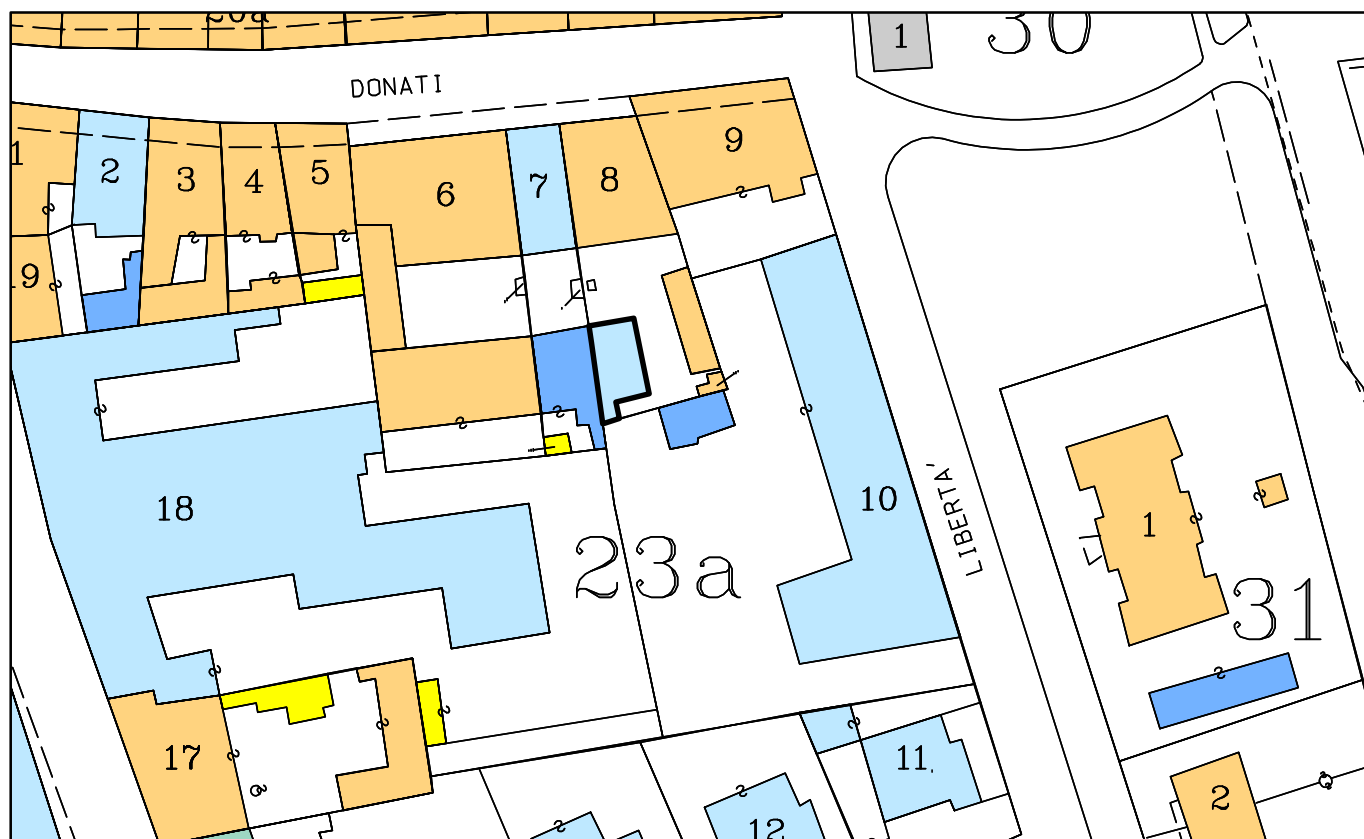


Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 37



PP VIGENTE



VARIANTE AL PP 2018

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)



Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 39



PP VIGENTE



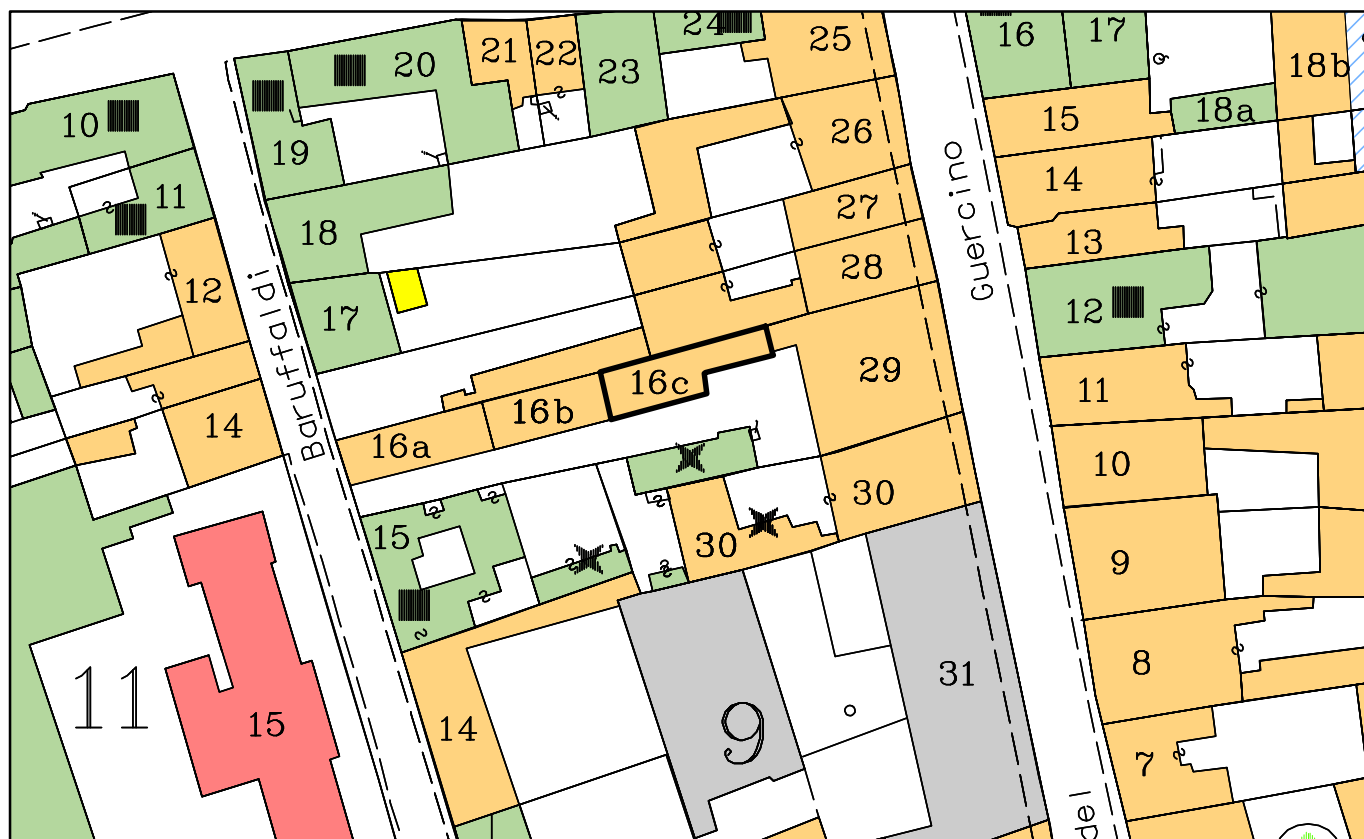
VARIANTE AL PP 2018

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)

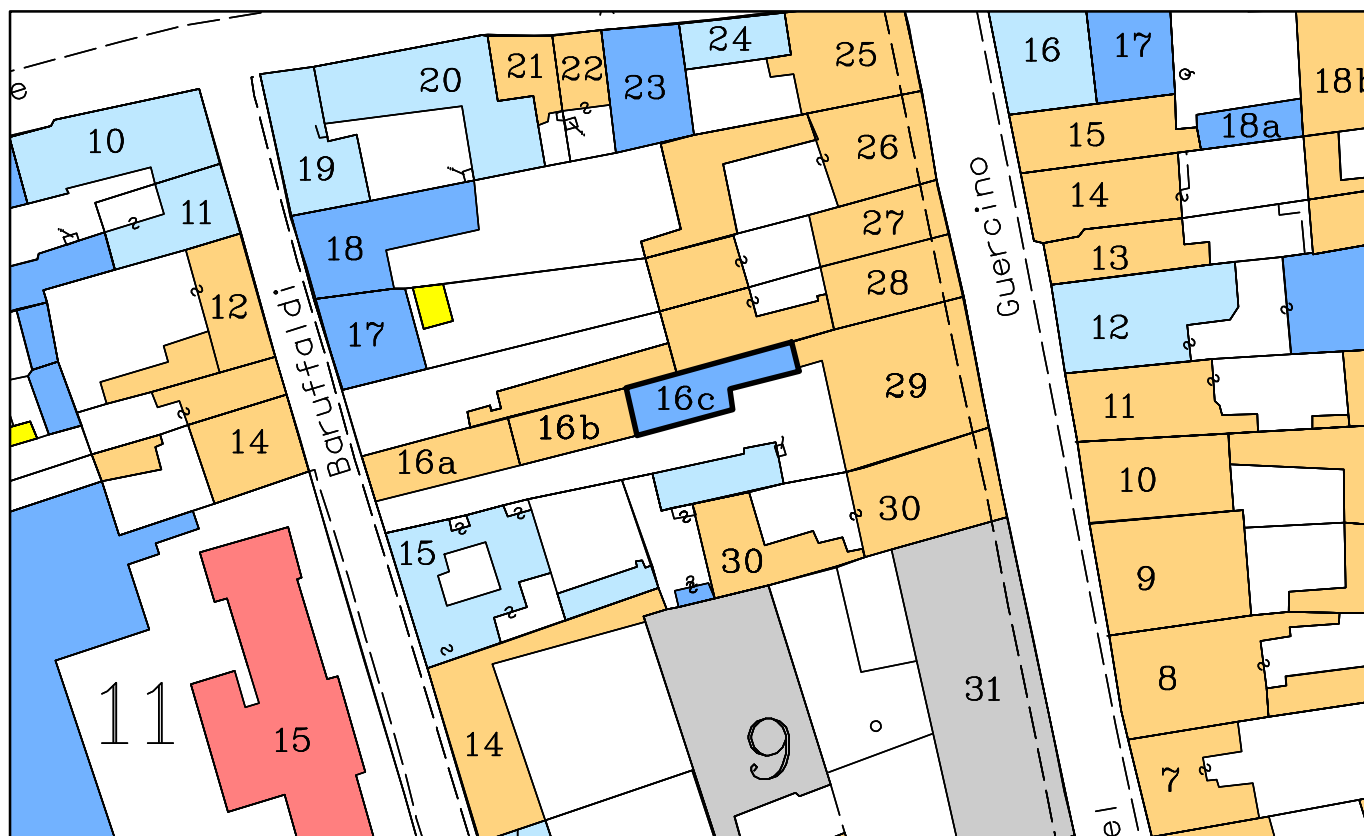


Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 52



PP VIGENTE

**VARIANTE AL PP 2018**

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)



Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 84



PP VIGENTE



VARIANTE AL PP 2018

Stralcio del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (Scala 1:1000)



Individuazione degli edifici oggetto di Variante al PP del Centro Storico

Numero della richiesta presentata: 85



PP VIGENTE

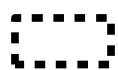


VARIANTE AL PP 2018

AREE E INTERVENTI INSERITI NELLA
VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

INTERVENTI ESTERNI AL CENTRO STORICO

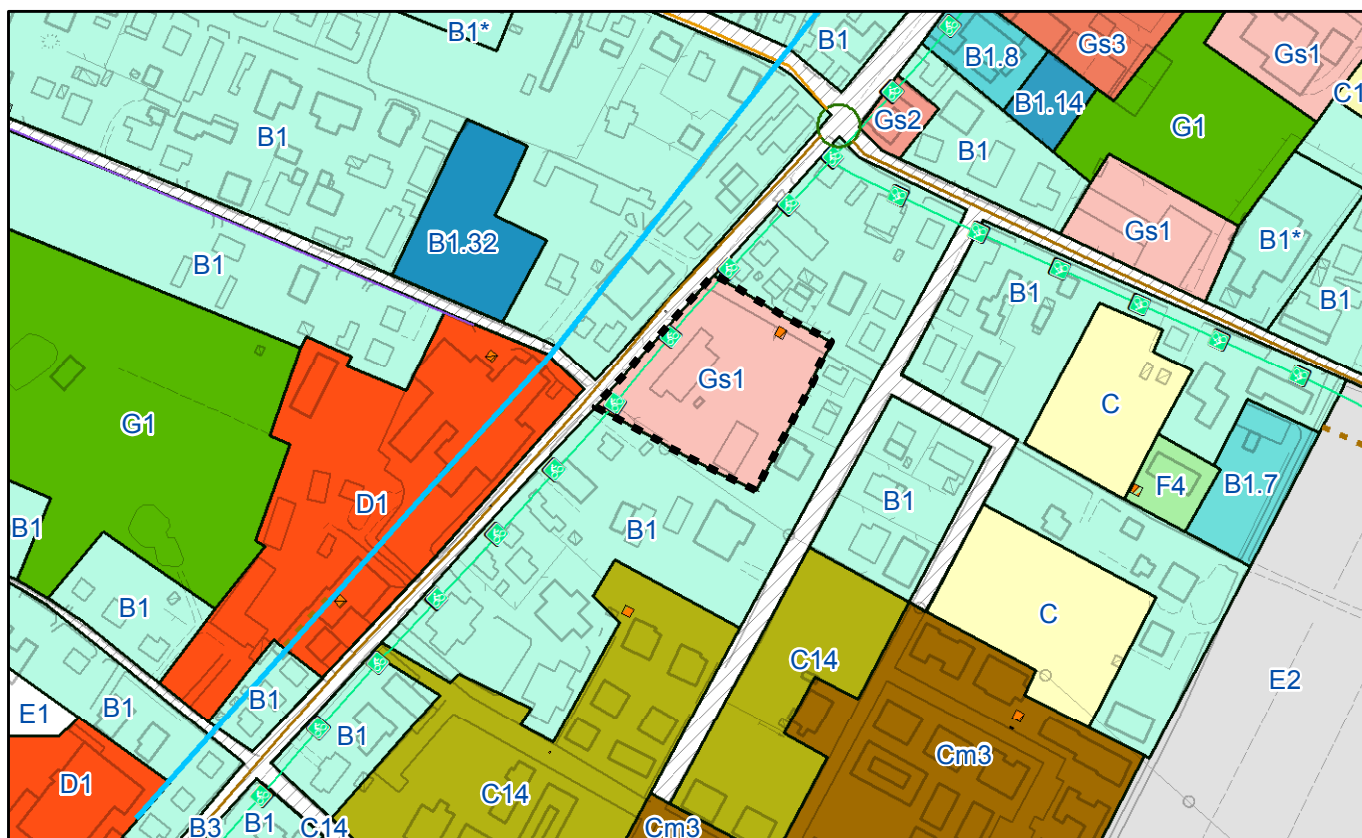
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 versione controdedotta



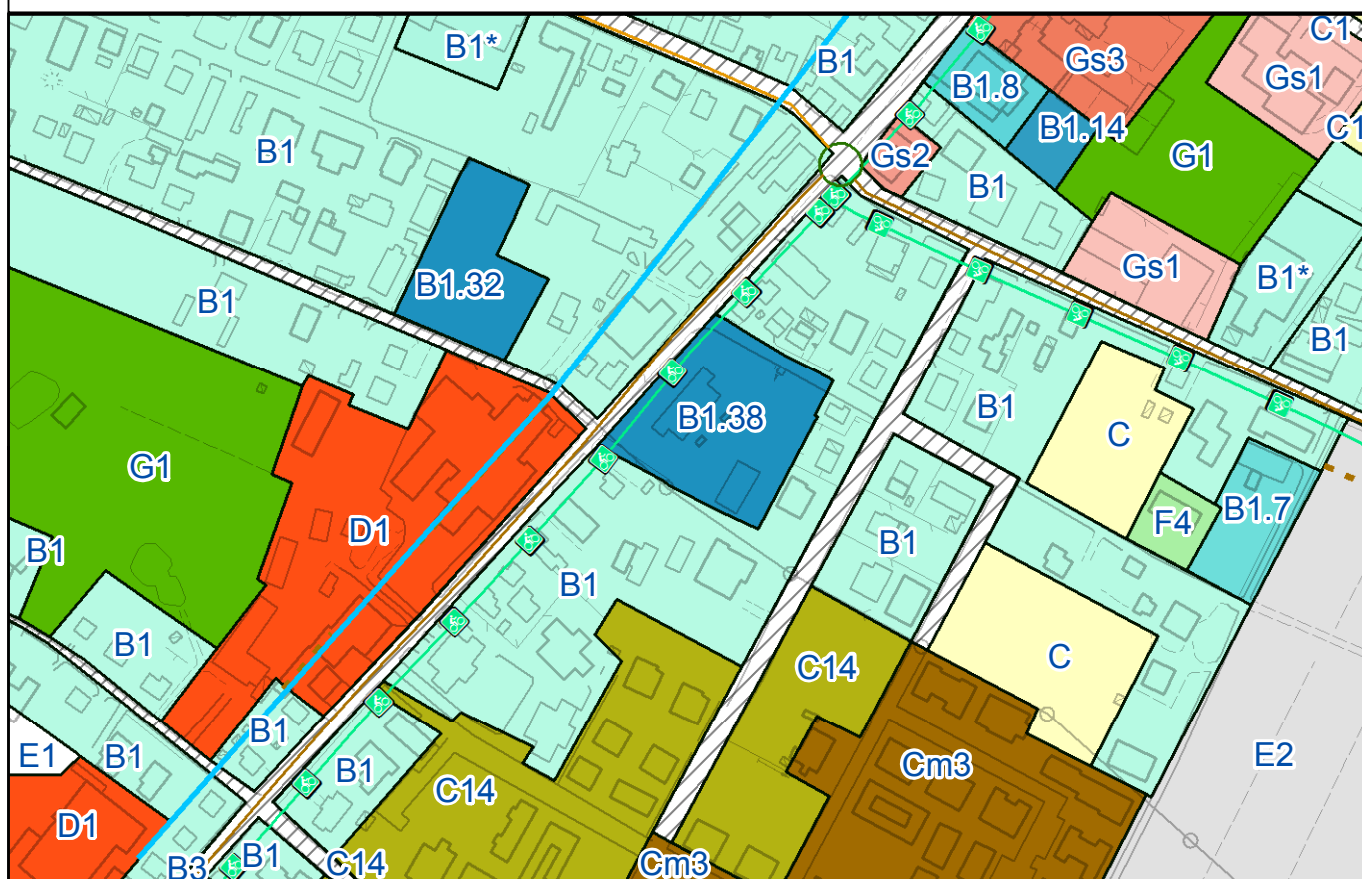
Individuazione delle zone
oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **16**

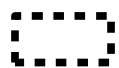
Scala 1:4000



PRG Vigente



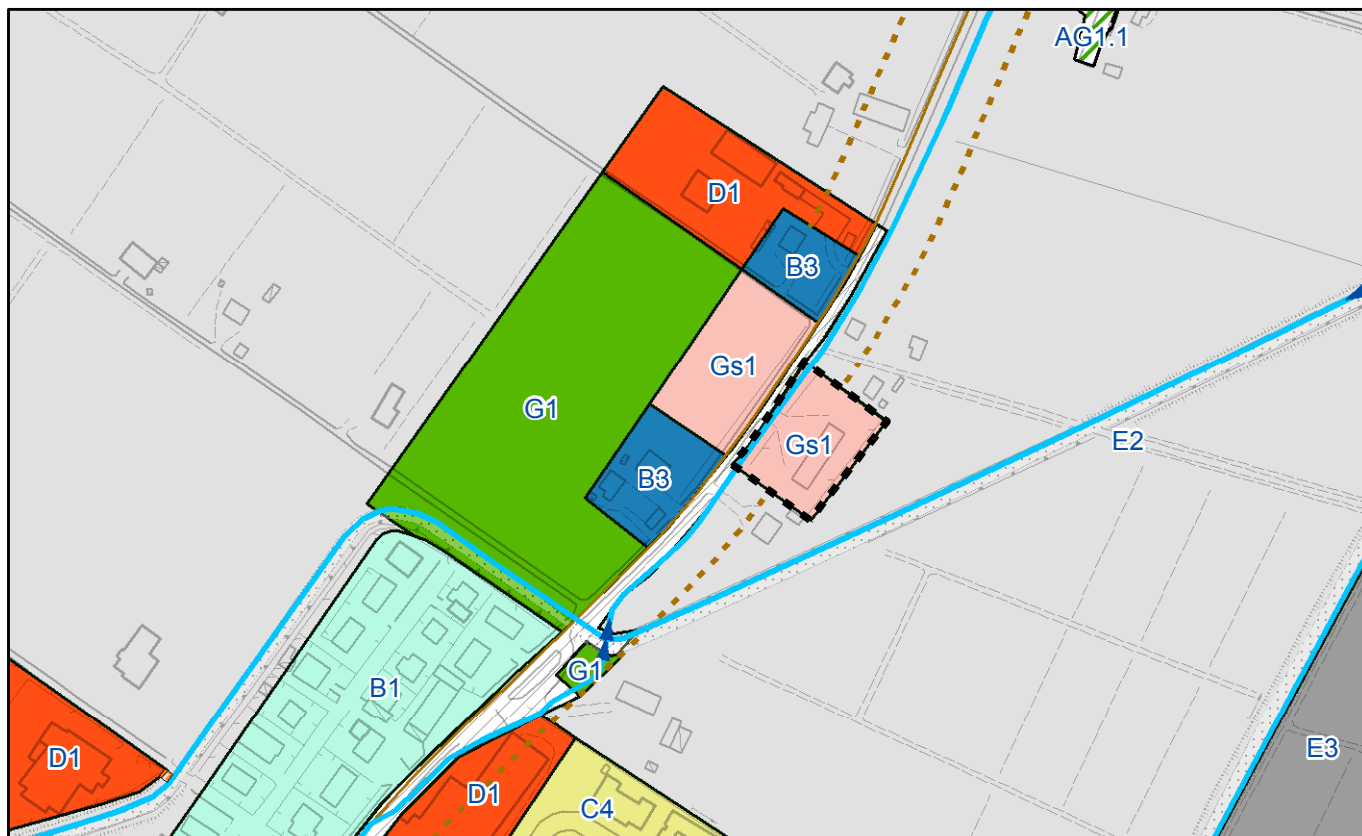
PRG Variato



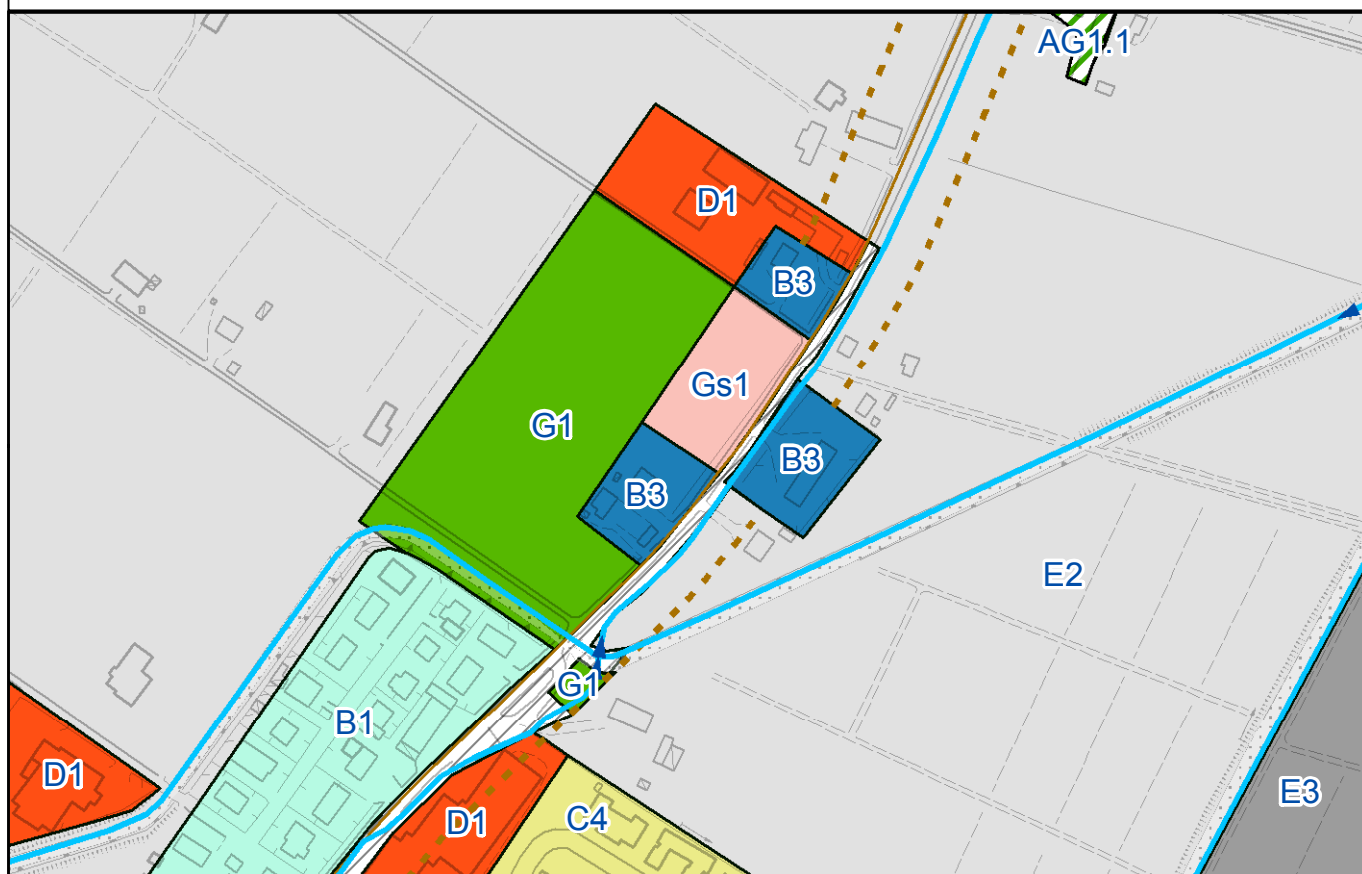
Individuazione delle zone
oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **16**

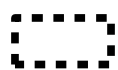
Scala 1:4000



PRG Vigente



PRG Variato



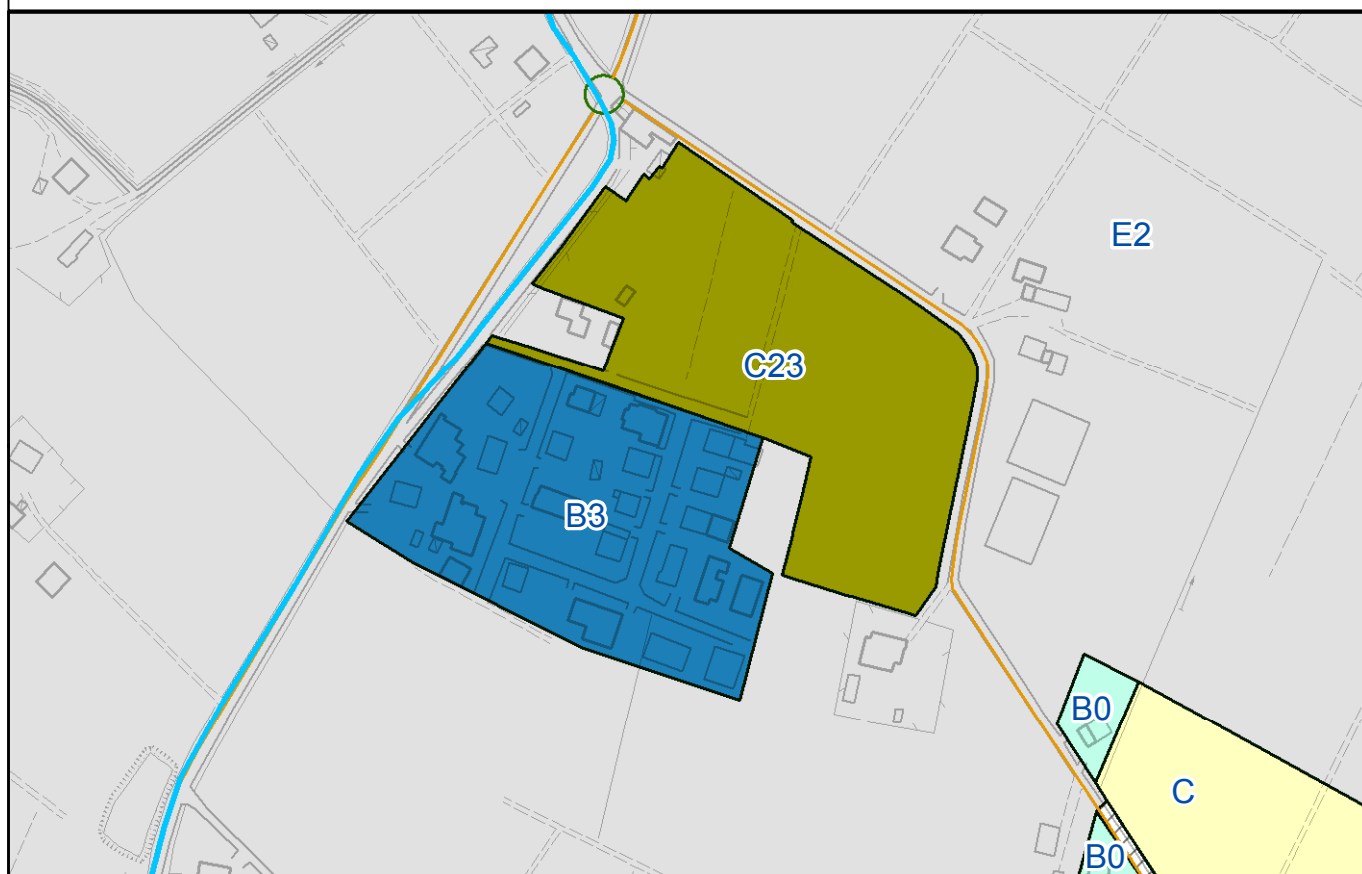
Individuazione delle zone
oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **44**

Scala 1:4000

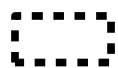


PRG Vigente



PRG Variato

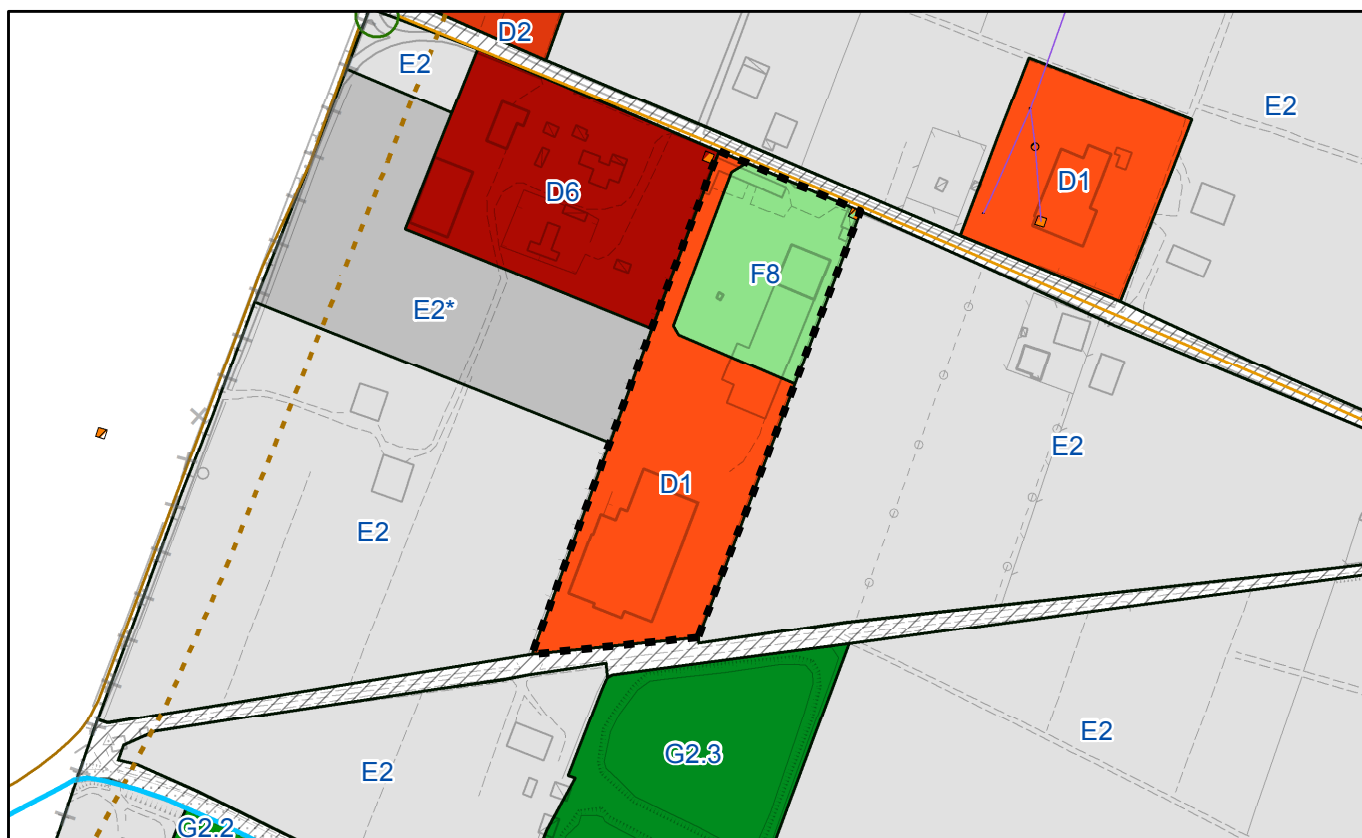
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 **versione controdedotta**



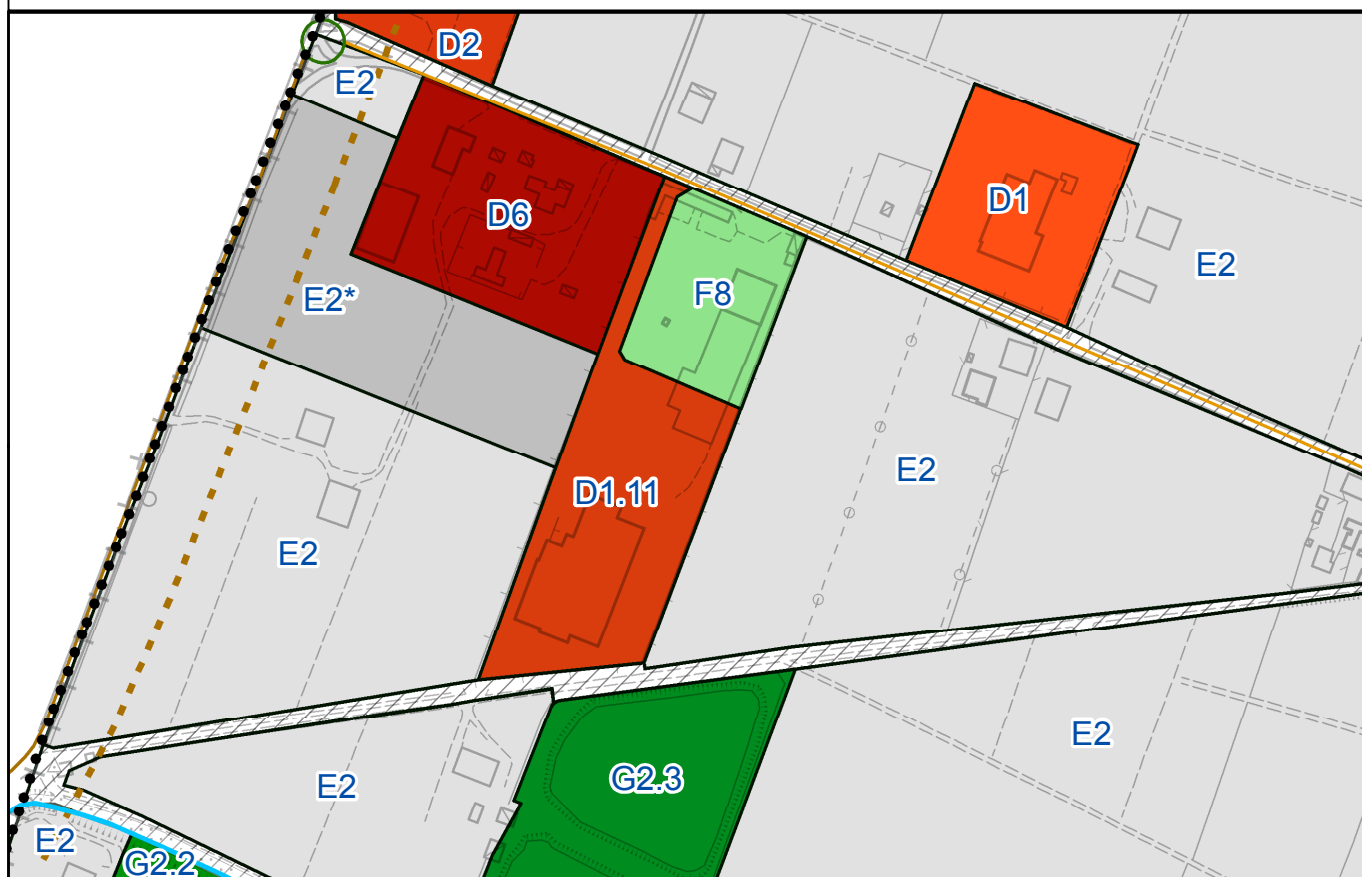
Individuazione delle zone
oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **25**

Scala 1:4000

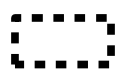


PRG Vigente



PRG Variato

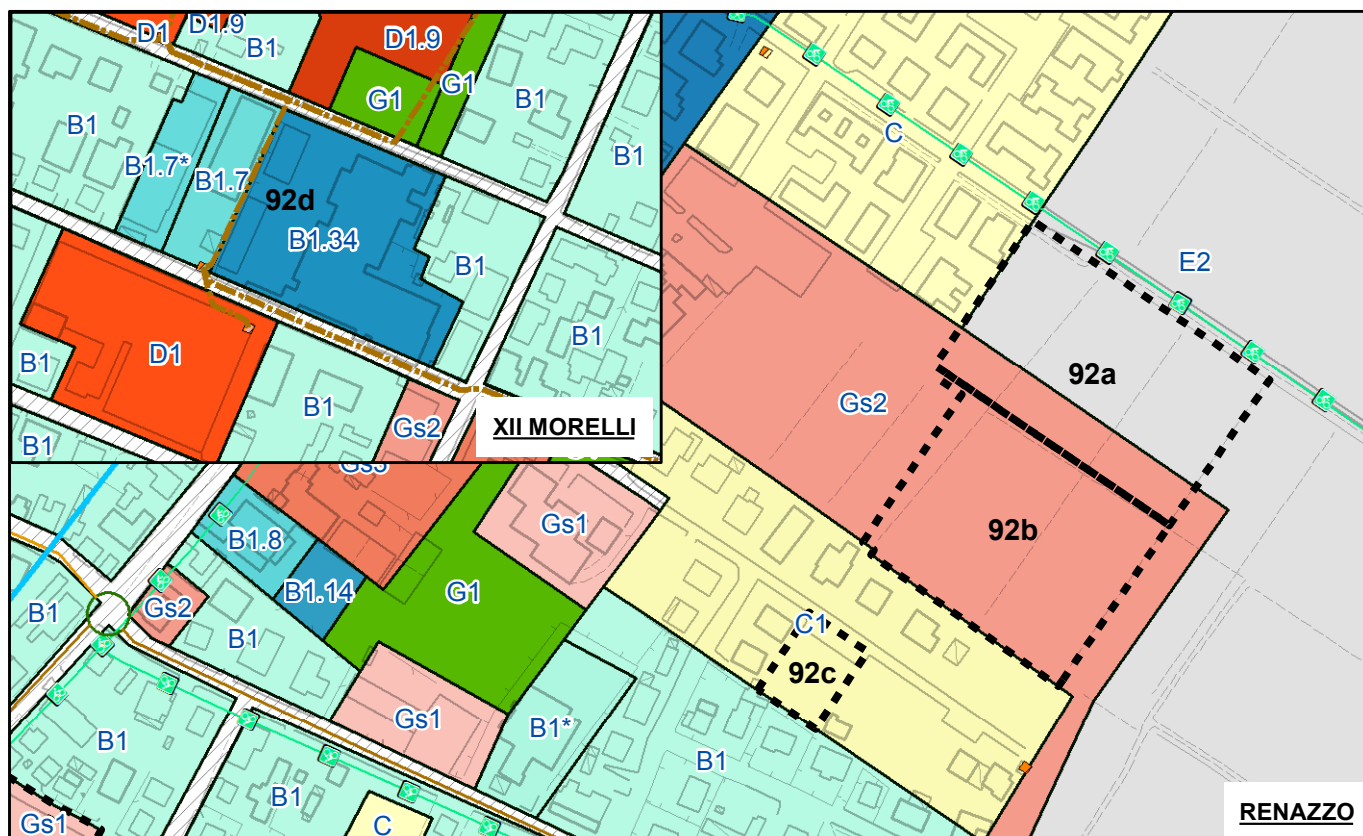
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 versione controdedotta



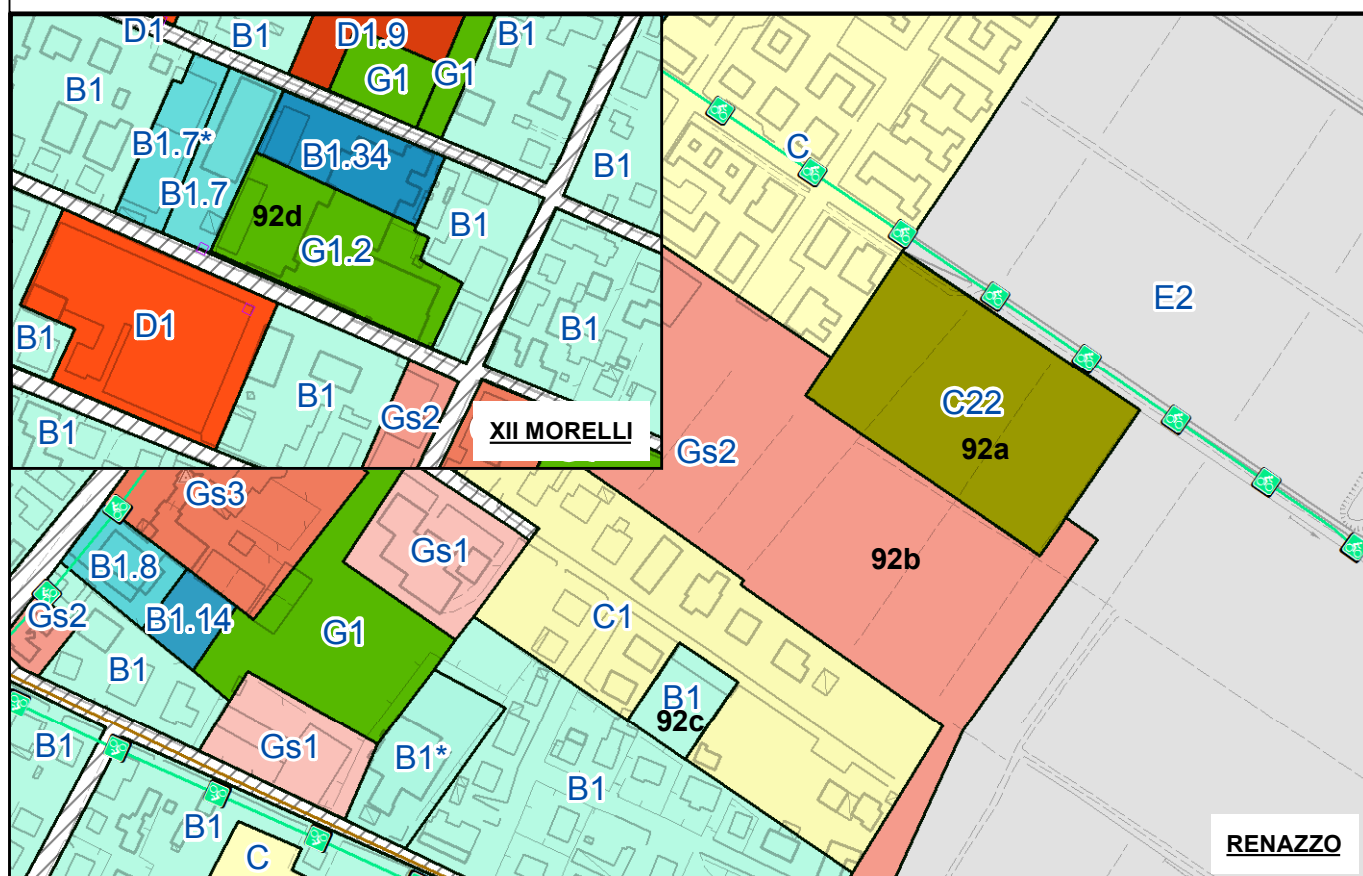
Individuazione delle zone
oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **92**

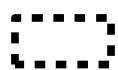
Scala 1:4000



PRG Vigente



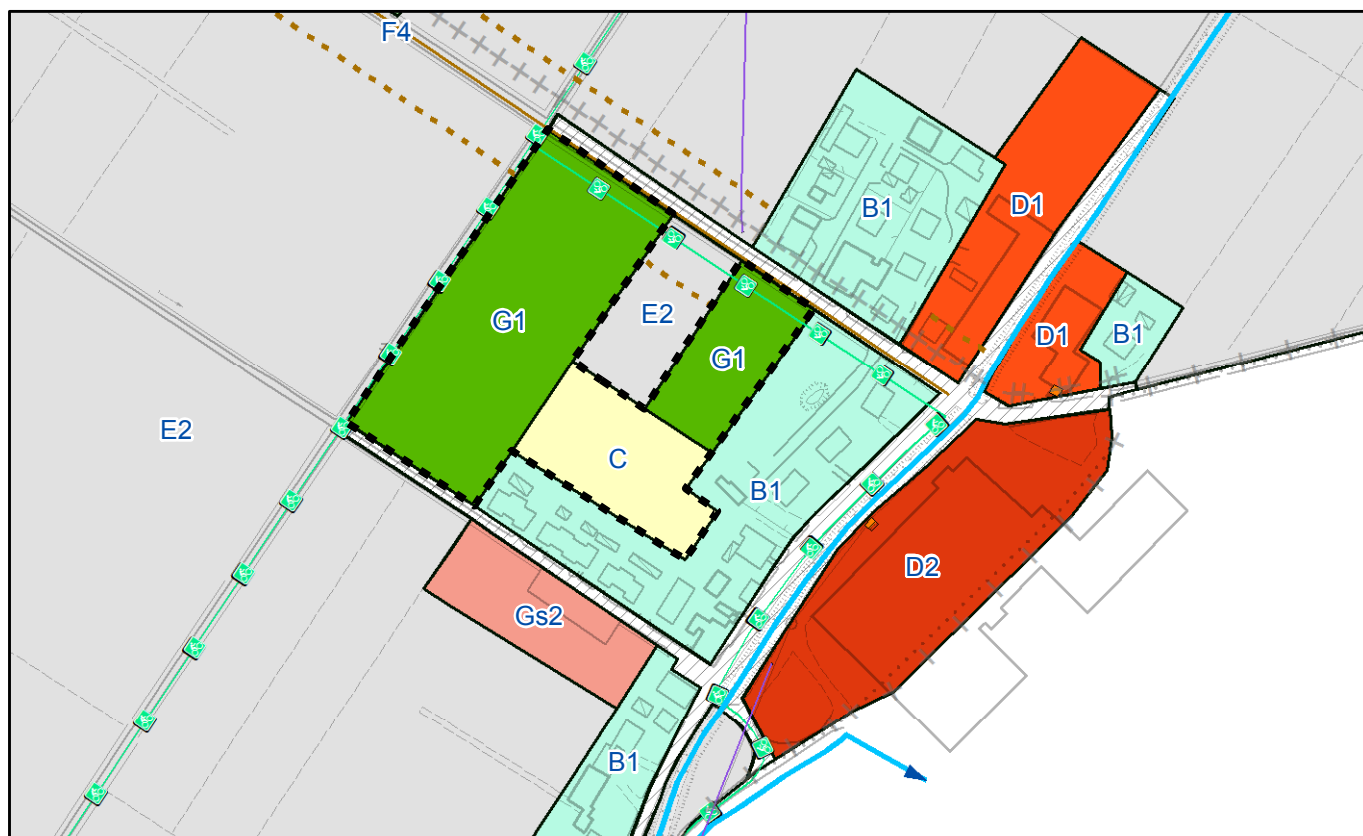
PRG Variato



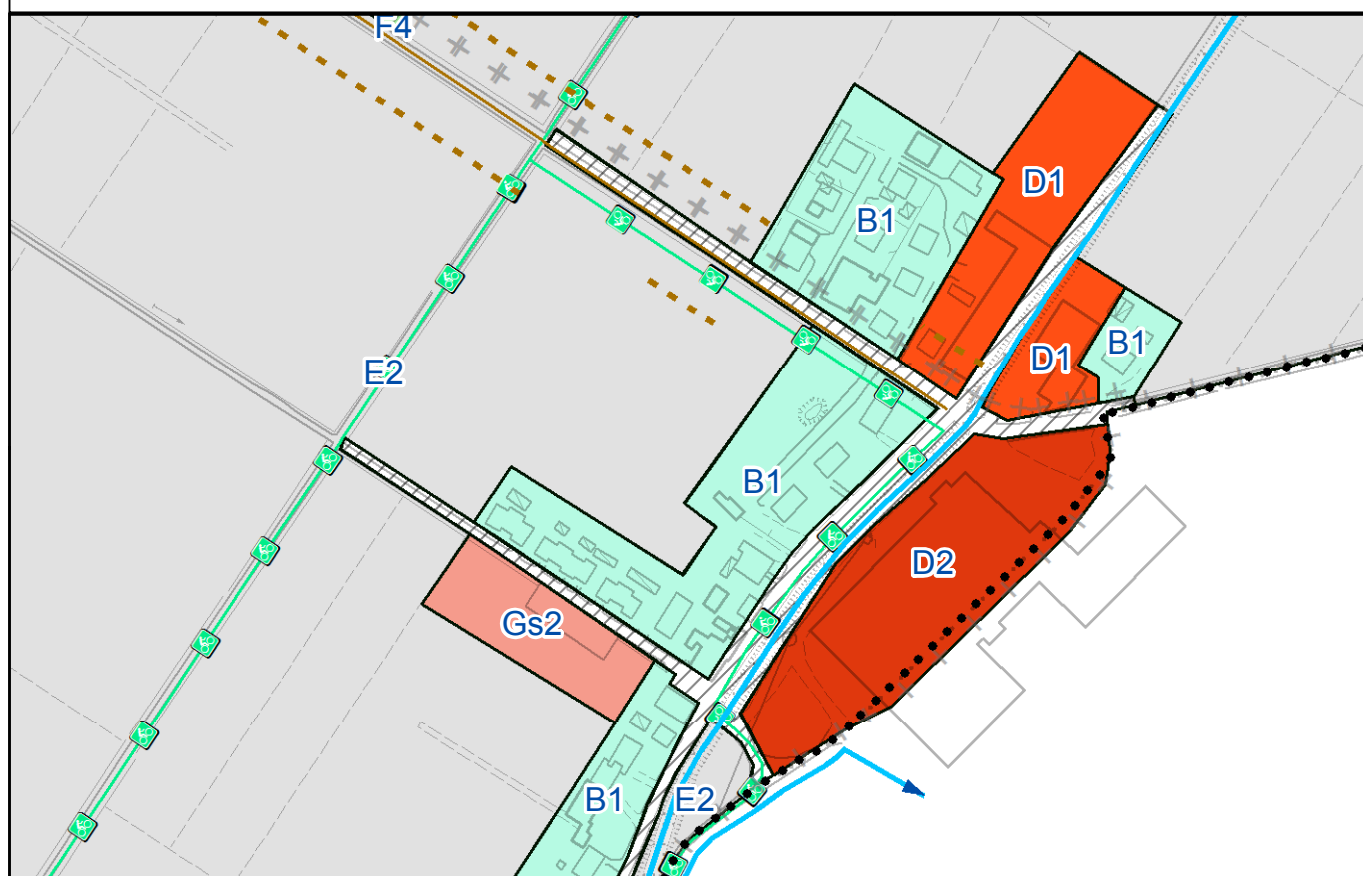
Individuazione delle zone
oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **101**

Scala 1:4000



PRG Vigente



PRG Variato