



COMUNE DI

Sant' Agostino

PROVINCIA DI FERRARA

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

Legge Regionale n. 16/2012

Relazione illustrativa

Elaborato: **PdRIC_REL**

Adozione: delibera C.C. n. 69 del 23/12/2014 e n.77 del 23/12/2014

Approvazione: delibera C.C. n. del

Comune di Sant' Agostino

Arch. Elena Melloni

Ing. Ivan Pirani

gruppo di lavoro



Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)

Arch. Stefano Silvagni

Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)

Arch. Chiara Biagi

Sindaco:

Fabrizio Toselli

Assessore Urbanistica - Pianificazione Territoriale -
Edilizia: Filippo Marvelli

SOMMARIO

1. Introduzione.....	5
1.1. Riferimenti normativi.....	5
1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano	5
1.3 – Elaborati costitutivi	6
2. Quadro Conoscitivo.....	7
2.1. Con riguardo all'intero territorio comunale	7
2.2. Con riguardo al Centro Storico.....	11
2.3. Micro-zonazione sismica e Condizioni Limite per l'Emergenza	12
3. Impostazione e previsioni del piano (primo stralcio).....	13
3.1. Criteri generali	13
3.2. Aggiornamento dei vincoli di tutela nel centro storico	15
3.3. Revisione dei vincoli di tutela nel territorio al di fuori del centro storico.....	17
3.4. Criteri per le ricostruzioni nel territorio rurale	20
4. Impostazione e previsioni del piano (secondo stralcio)	21

1. INTRODUZIONE

1.1. Riferimenti normativi

Il Piano della Ricostruzione del Comune di Sant'Agostino è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge.

1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano

Il Piano della Ricostruzione è stato elaborato in due stralci;

1. Il primo stralcio adottato con delibera C.C. n.69 de 29/11/2014 ha per oggetto di competenza:

- un organico aggiornamento della normativa vigente che riguardano la tutela degli edifici di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (ossia le norme del Piano Regolatore Generale vigente redatto nel 2001 ed aggiornato nel 2006 – d'ora in poi PRG), ivi compreso la definizione dei tipi di intervento edilizio e delle categorie di tutela, per adeguarla al più recente quadro normativo nazionale e regionale, in particolare la L.R.20/2000 e la L.R.15/2013;
- una revisione generale a tappeto dei vincoli di tutela su tutti gli edifici esterni al centro storico che erano schedati e tutelati dal PRG vigente in quanto beni di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, nonché di quelli individuati nel Piano Strutturale Comunale Associato adottato (d'ora in poi PSC), finalizzata alla verifica se sussistano oggi, dopo il terremoto del 2012, le ragioni e condizioni per la permanenza del vincolo, ma anche ad una più precisa e puntuale individuazione dei singoli corpi di fabbrica da assoggettare a tutela all'interno dei complessi edilizi individuati come beni culturali;
- una verifica dei vincoli di tutela operanti sugli edifici nel centro storico, non solo nel caso siano demoliti o non recuperabili, ma anche ai fini di una tutela più precisa di quegli immobili che presentano maggiori elementi di interesse architettonico;
- la definizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive da rispettarsi negli interventi di ricostruzione, nel centro storico come nel territorio rurale, per il più corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto storicizzato;
- le regole per l'eventuale delocalizzazione di edifici residenziali non connessi con l'agricoltura dalle zone agricole a zone già destinate dal PRG allo sviluppo urbano residenziale.

2. Il secondo stralcio adottato con delibera C.C. n.77 de 23/12/2014 attiene a specifiche esigenze emerse post-sisma e si propone di dare risposta a due dei principi generali della ricostruzione ossia:

- favorire la ripresa delle attività della comunità insediata e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro della stessa;
- favorire interventi di riparazione, ripristino e ricostruzione degli edifici esistenti danneggiati congiuntamente al miglioramento della qualità architettonica, dell'inserimento paesaggistico, della qualificazione dell'assetto urbano;

integrando così, il vigente PRG con deroghe puntuali e giustificate per promuovere la ripresa del Comune.

3. Gli elaborati del PdRIC approvato, elencati nell'articolo successivo, assorbono ed integrano i due stralci sopra descritti.

1.3 – Elaborati costitutivi

Il Piano della Ricostruzione (d'ora in poi PdRIC) è composto da:

- a) Il presente fascicolo: Relazione illustrativa, comprensiva di descrizione del Quadro conoscitivo e delle schede sulle situazioni che, alla luce delle conseguenze del sisma, impongono di apportare modifiche alla disciplina urbanistica vigente
- b) Norme di attuazione;
- c) la **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**; d) i seguenti elaborati cartografici di Quadro conoscitivo:
 - tav. PdRIC.QC.1: "Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale e mappa del danno sulla base delle schede AEDES", n. 6 tavole in scala 1:5.000;
 - tav. PdRIC_QC.2: "Ricognizione fotografica dello stato di fatto del centro storico", in scala 1:2000;
 - la Relazione illustrativa degli studi di micro-zonazione sismica e relativi allegati;
 - le Carte dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE, inquadramento generale in scala 1:15.000, inquadramento di dettaglio in scala 1:2000 per il Capoluogo, e le frazioni di San Carlo e Dosso).
- e) i seguenti elaborati cartografici di Piano :
 - Elaborato PdRIC_1: "Individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale esterni al centro storico e relativa categoria di tutela " – n. 6 tavole in scala 1:5.000;
 - Elaborato PdRIC_2: "Schedatura degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale esterni al centro storico";
 - Elaborato PdRIC_3: "Centro storico: categorie di tutela degli edifici": in scala 1:2000;
 - Elaborato PdRIC_4: "Carta di piano del rischio di liquefazione" in scala 1:2.500.
 - Elaborati PdRIC in Variante Specifica al PRG, così articolati:
 - Tavole da 2.1 a 2.11 - Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000;
 - Tavola 3.1 Zonizzazione S. Agostino in scala 1:2.000;
 - Tavola 3.2 Zonizzazione S. Carlo in scala 1:2.000;
 - Tavola 3.3 Zonizzazione Dosso in scala 1:2.000;
 - Tavola 3.4 Zonizzazione Roverseto in scala 1:2.000.

2. QUADRO CONOSCITIVO

2.1. Con riguardo all'intero territorio comunale

Per quanto riguarda l'individuazione dei beni di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale nella situazione ante sisma, le fonti a cui si è fatto riferimento sono gli elaborati conoscitivi e valutativi della pianificazione urbanistica vigente, e in particolare:

a) le planimetrie del PRG vigente, con l'individuazione degli "edifici ed ambiti di pertinenza di valore storico-architettonico-ambientale" e gli edifici tutelati esterni al perimetro del centro storico e relativa attribuzione della categoria di intervento;

b) le Tavole PSC 01, PSC 2 e C1.2 -5 del Piano Strutturale Comunale Associato adottato, che individuano:

- i "Beni di valore storico tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004",
- le "Corti agricole di valore storico-architettonico",
- gli "Edifici di valore storico-testimoniale".

Con riferimento agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt.10, 12, oltre alle individuazioni presenti negli elaborati del PRG vigente e quelle nel PSC adottato, è stato effettuato un nuovo aggiornamento specifico consultando il webGis del Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna dove sono visualizzabili le mappe dei beni architettonici tutelati e le relative informazioni raccolte dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna. (<http://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>).

Ciò ha portato ad una ulteriore implementazione dell'elenco dei beni soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, che qui di seguito si riporta.

L'elenco che segue comprende anche il palazzo del Municipio che è stato interamente demolito, quale conseguenza dei danni da sisma e la Chiesa di SS. Carlo e Benedetto risulta parzialmente crollata.

Beni culturali vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004

Numero	Tipo Tutela	Denominazione	Foglio	Mappale	Note
1	Provvedimento specifico	Antica Chiesa	41	247	
2	Provvedimento specifico	Complesso Cà del Fantino	29	61	
3	Provvedimento specifico	Palazzo delle Quattro torri	30	203	
4	Provvedimento specifico	Torretta minore della Villa Corticelli ora Fenati	41	1017	
5	Provvedimento specifico	Il Palazzaccio	33	106-107	
6	Provvedimento specifico	Chiesa dei santi Carlo e Benedetto	21	A- 38-39-	Edificio parzialmente crollato
7	Provvedimento specifico	Scuola Elementare di Sant'Agostino	31	79	
8	Provvedimento specifico	Cimitero di Sant'Agostino e S. Carlo	32, 33	146 e A	
9	Ope Legis	Complesso parrocchiale S. Agostino (chiesa campanile canonica e oratorio)	41	B-330, 94, B, C, D	
10	Ope Legis	Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista e pertinenze (chiesa, campanile, canonica, oratorio, fabbricato accessorio)	53	146, 147, A, B	
11	Ope Legis	Scuola media statale Dante Alighieri	41	230	
12	Ope Legis	Centro civico	41	9	
13	Ope Legis	casa protetta	56	111	
14	Ope Legis	Villa Rabboni, Cassini ed ex scuderie	41	323	
15	Ope Legis	Cimitero di Dosso	56	A	
16	Ope Legis	Municipio di sant'Agostino			Edificio crollato

Per quanto riguarda la situazione post-sisma, è stata effettuata la mappatura dei danni rilevati sulla base delle schede AEDES, nonché la ricognizione sul campo dello stato di fatto di tutti i complessi edilizi che ai sensi del PRG e/o del PSC erano individuati come meritevoli di tutela.

Ad esito di ciò è stata elaborata una tavola di Quadro Conoscitivo PdRIC.QC.1 "Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale e mappa del danno sulla base delle schede AEDES", in sei fogli scala 1:5.000;

Per quanto riguarda la mappa del danno (che riguarda tutto il patrimonio edilizio) la tavola PdRIC.QC.1 riporta gli edifici per i quali sono state prodotte schede AEDES, così suddivisi:

- Edifici con una o più schede B o C o D (e non E);
- Edifici con almeno una scheda E (unita ad altre);
- Edifici con solo schede E;

Si tratta di dati forniti dalla Regione a cui sono stati apportati aggiornamenti forniti dal Comune..

Per quanto riguarda la ricognizione sul campo, essa ha prodotto una nuova schedatura di tutto il patrimonio di interesse culturale esterno al centro storico.

Le nuove schede (raccolte nell'elaborato di piano **PdRIC_2**) sono costituite da una parte a carattere identificativo in cui sono descritte le caratteristiche del complesso edificato mentre le altre parti descrivono in dettaglio i danni riscontrati, la tipologia e la disciplina di tutela edificio per edificio, mettendo a confronto quanto disposto dal Piano Regolatore, dal PSC adottato e quanto definito dal Piano della Ricostruzione. Sono inoltre riportati due estratti di mappa: uno in scala 1:5000 su base ortofoto 2011 per la localizzazione della corte e l'altro in scala 1:2000 (1:3500 per il solo caso di Palazzo Ludergnani) con base Database Topografico del 2008 in cui è evidenziata la Categoria di tutela attribuita dal PdRIC.

L'elaborato di piano PdRIC-2 comprende **164 schede** suddivise in due tipologie:

- schede **A: 22 schede** relative a complessi edilizi per i quali era disponibile anche una scheda di analisi prodotta in occasione dell'elaborazione del PSC adottato, i cui elementi descrittivi sono stati utilizzati ed assorbiti nella nuova scheda;
- schede **B: 142 schede** relative a tutti gli altri complessi edilizi, corti o singoli edifici interessati da tutela dal PdRIC.

Delle 164 schede, 141 sono localizzate in ambito rurale e 23 in ambiti urbani (al di fuori del centro storico).

L'esito della ricognizione sul campo si completa con il seguente **Elenco C** che individua 21 edifici o complessi edificati (tutti in ambito rurale) che risultano **integralmente crollati o demoliti**; in considerazione di questa condizione di totale perdita del bene, per questi non è stata prodotta una schedatura specifica. Questi casi sono inoltre individuati con la loro relativa lettera e numero identificativo nell'elaborato PdRIC_1 "Territorio Comunale: individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale".

Qui di seguito si riporta tale elenco C:

N°	Toponimo/Nome	Indirizzo	Località	Dati Catastali	Note
C-1	Bellavista	Via Luneda	San Carlo	Foglio 13 Particelle 51	
C-2	Sacra Famiglia	Via dei Frutteti, 69	San Carlo	Foglio 11 Particelle 34	
C-3	Sant'Agostino	Via dei Frutteti, 67	San Carlo	Foglio 19 Particelle 222	
C-4	Cà Nuova	Via Luneda	San Carlo	Foglio 12 Particelle 24	Edificio già inesistente

					prima del sisma
C-5	San Luigi	Via Canale Angelino, 2	San Carlo	Foglio 38 Particelle 239	
C-6	Alta Canova	Via Metazzola	Sant'Agostino	Foglio 48 Particelle 3	
C-7	Santa Liberata	Via Caduti di Nassirya	Sant'Agostino	Foglio 43 Particelle 511	Edificio già inesistente prima del sisma
C-8	Predio Mignatta	Via Statale 255	Dosso	Foglio 48 Particelle 32	Edificio già inesistente prima del sisma
C-9	Vallona	Via Riolo	Sant'Agostino	Foglio 52 Particelle 28	Edificio già inesistente prima del sisma
C-10	S. Agostino	Via Luneda, 30	San Carlo	Foglio 20 Particelle 101	
C-11	Possessione Alta S. Agostino	Via Quattro Torri	San Carlo	Foglio 29 Particelle 116	
C-12	Fondo Pedagna	Via del Fantino, 22	Sant'Agostino	Foglio 28 Particelle 64	
C-13	Boaria Vecchia	Via Frutteti	San Carlo	Foglio 19 Particelle 30	
C-14	Corte n°49	Via Ponte Trevisani	San Carlo	Foglio 16 Particelle 50	
C-15	Luneda	Via Luneda 26	San Carlo	Foglio 21 Particelle 18	
C-16	Predio Fornace	Via Statale	San Carlo	Foglio 34 Particelle 599-1236	
C-17	Corte n°50	Via Canale Angelino 1	Sant'Agostino	Foglio 38 Particelle 40	

C-18	Sant'Antonio	Via Statale 231	Sant'Agostino	Foglio 40 Particelle 84	
C-19	Predio Garandina	Via Canale Angelino 13	Sant'Agostino	Foglio 38 Particelle 238	
C-20	Sterpata di sopra	Via Quattro Torri 13	Sant'Agostino	Foglio 30 Particelle 147	
C-21	Cà vecchia	Via Villani 4	Sant'Agostino	Foglio 28 Particelle 133	

I sopralluoghi sono stati un'occasione per verificare non solo la consistenza del patrimonio storico, ma hanno rappresentato un momento di verifica dell'interesse storico-culturale dei singoli edifici. I rilievi effettuati hanno portato alla **rivalutazione** dei beni di **interesse storico-architettonico** e alla definizione delle situazioni di "**revisione del vincolo**" ai sensi della L.R.16/2012, tenendo conto:

- delle situazioni rilevate di crollo totale o pressoché totale; fra queste, sulla base di confronti con foto aeree antecedenti al sisma, sono stati identificati i casi in cui il crollo non è da attribuire ai danni del sisma ma risulta precedente;
- delle demolizioni effettuate in seguito ad ordinanza, eseguite per motivi di sicurezza, trattandosi di edifici a rischio crollo affacciati su una strada pubblica o edifici pericolanti per i quali non era possibile intervenire con opere provvisorie;
- delle richieste di revisione di vincolo presentate nei casi di edifici interessati da crolli parziali o totali, ovvero per i quali sia stata presentata perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione sulla base del livello operativo riscontrato;
- del pregio dell'edificio in sé e dell'esemplarità/integrità tipologica degli edifici e dei complessi edificati quali testimonianze del patrimonio storico locale.

Gli esiti sono rappresentati nella Tav. PdRIC_QC_1 nella quale sono identificati tutti quegli edifici tutelati ai sensi del PRG vigente o del PSC adottato che ricadono in una delle seguenti casistiche:

- A - Edifici inesistenti (n°:8), per i quali quindi risulta che il vincolo presente nel PRG configurava una situazione non più attuale da tempo
- B - Edifici di cui esistono i resti ma che risultavano già crollati prima del sisma (n°:6)
- C - Edifici interamente o quasi interamente crollati in seguito al sisma (n°:87)
- D - Edifici per i quali è accertato che non sono recuperabili per danni gravi (n°:39)
- E - Edifici per i quali è già stata emessa una delibera comunale di revisione di vincolo (n°:21)
- F – Altri edifici per i quali viene eliminata la tutela in sede di PdRIC (n°:36)

2.2. Con riguardo al Centro Storico

Per quanto riguarda il centro storico di Sant'Agostino nella situazione ante sisma, le fonti a cui si è fatto riferimento sono gli elaborati conoscitivi e prescrittivi del PRG vigente, e in specifico:

- Tav. 4.1: "Sant'Agostino centro Storico – TIPOLOGIA EDILIZIA"

- Tav. 4.2: “Sant’Agostino centro Storico – STATO DI CONSERVAZIONE”
- Tav. 4.3: “Sant’Agostino centro Storico – DESTINAZIONE D’USO AL PIANO TERRA”
- Tav. 4.4: “Sant’Agostino centro Storico – CATEGORIE DI INTERVENTO”
- Tav. 4.5: “Sant’Agostino centro Storico – EPOCA DI COSTRUZIONE”

in scala 1:1.000 ed approvate nel 2003.

La situazione post-sisma è stata verificata sul campo attraverso sopralluoghi e documentazione fotografica, che è stata riportata nella Tavola PdRIC-QC_2 “Ricognizione fotografica dello stato di fatto del centro storico”.

La mappa del danno sulla base delle schede AEDES e le situazioni di avvenuto crollo o demolizione sono rappresentate, anche per il centro storico, nella Tavola PdRIC-QC_1.

Potendo disporre della precedente analisi e disciplina particolareggiata si è ritenuto non necessario, in questo caso produrre una nuova schedatura dei singoli edifici.

2.3. Micro-zonazione sismica e Condizioni Limite per l’Emergenza

Per quanto riguarda le valutazioni sulla sicurezza sismica, gli interventi di attuazione del Piano della Ricostruzione potranno fare riferimento ai seguenti elaborati di sintesi degli studi di **micro-zonazione sismica** realizzati dall’Università di Ferrara:

- la Relazione illustrativa e relativi allegati di microzonazione sismica in scala 1:10.000;
 - Tavola 1 – Carta delle indagini;
 - Tavola 2 – Carta geologica;
 - Tavola 3 – Carta geologico-tecnica;
 - Tavola 4 – Carta dei fattori di amplificazione e rischio liquefazione;
 - Tavola 5 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
 - Tavola 6 – Carta delle velocità delle onde di taglio (vs30);
 - Tavola 7 – Carta delle frequenze naturali del terreno.

Per quanto riguarda le Condizioni Limite per l’Emergenza (CLE), gli interventi di attuazione del Piano della Ricostruzione potranno fare riferimento agli elaborati prodotti dalla Regione Emilia-Romagna:

- Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza (CLE): inquadramento generale in scala 1:15.000, e inquadramento di dettaglio in scala 1:2000 per il Capoluogo, la frazione di San Carlo e la frazione di Dosso.

3. IMPOSTAZIONE E PREVISIONI DEL PIANO (PRIMO STRALCIO)

3.1. Criteri generali

Con la formazione del primo stralcio del Piano della Ricostruzione, come abbiamo già espresso, il Comune di Sant'Agostino ha dovuto affrontare in primo luogo la revisione dei vincoli sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale previsti negli strumenti urbanistici vigenti ("edifici vincolati dalla pianificazione" secondo la terminologia usata nella L.R. 16/2012) alla luce dei danni prodotti dal sisma del maggio 2012.

Tale revisione, come meglio descritto in seguito, si è basata sul sopralluogo diretto presso tutti gli edifici tutelati dal PRG e dal PSC, accompagnato dalla valutazione dei livelli di danno con l'indicazione degli esiti dell'agibilità (schede AEDES), delle ordinanze di demolizione totale o parziale e, ove presentate, delle perizie asseverate presentate dai privati ai fini della richiesta di modifica del vincolo.

Per gli edifici esterni al centro storico la revisione effettuata ha portato alla compilazione di una nuova scheda di censimento per ciascun edificio tutelato, che ha assorbito la precedente schedatura del PRG e del PSC adottato. Purtroppo non è stato possibile utilizzare la documentazione sulle schedature delle corti vincolate dal PRG in quanto materiale non più reperibile a seguito del sisma; sono invece state utilizzate per l'elaborazione della schedatura del PdRIC le schede di analisi delle corti elaborate per la stesura del PSC.

Prima ancora dei sopralluoghi, una questione che si è dovuto considerare preliminarmente, ai fini della nuova normativa del Piano della Ricostruzione, riguarda la definizione e disciplina delle differenti categorie di tutela.

La normativa vigente a Sant'Agostino risente, come tutte le normative imposte sulla L.R.47 del 1978, di un difetto di origine presente in quella legge nell'art. 36 sulle zone A: quello di dettare una casistica di tutela denominando i vari 'casi' con nomi che fanno riferimento a tipi di intervento edilizio, come se ad ogni casistica corrispondesse un unico tipo di intervento.

La casistica prevista nel PRG, similmente a molte normative dell'epoca, classifica gli edifici del centro storico e quelli esterni interessati da vincoli di tutela nelle seguenti classi:

- Risanamento conservativo tipo A
- Risanamento conservativo tipo B
- Restauro parziale con ristrutturazione
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Superfetazione
- Ripristino tipologico

Questa mescolanza fra elencazione delle casistiche 'di intervento' sugli edifici tutelati (d'ora in poi meglio: 'categorie di tutela') e dei tipi di intervento edilizio presentava già allora diversi inconvenienti e forzature¹. Ma oggi non è più necessaria da quando, da un lato, le categorie di

¹ Per fare un solo esempio: il recupero abitativo di un sottotetto è opera certamente possibile ed

tutela non sono più dettate dalla legge (la L.R. 20/2000 che ha sostituito la L.R.47/78 non ne fa più menzione) e dall'altro i tipi di intervento edilizio sono espressamente definiti in altri provvedimenti (il DPR n.380/2001, ora la L.R. 15/2013) e sono giustamente riferiti alla generalità degli edifici e non solo a quelli soggetti a vincoli di conservazione (di tutti i tipi di intervento edilizio previsti per legge, solo il restauro scientifico e il ripristino tipologico hanno una definizione che in qualche modo incorpora un giudizio di valore culturale dell'edificio). Inoltre le definizioni dei tipi di intervento edilizio, in quanto stabilite per legge, possono essere oggetto di chiarimenti applicativi ma non di modifiche.

Nel contempo, negli anni 2000, il concetto di 'ristrutturazione edilizia', in virtù di successivi provvedimenti governativi, ha subito una progressiva dilatazione, al punto da rendere sempre più incongruo e meno opportuno utilizzare questo termine per denominare modalità di tutela di edifici a cui si riconosce un qualche interesse storico-culturale, esso invece un tipo di intervento congruo limitatamente a quegli edifici dei centri storici a cui non si riconosce alcun pregio storico-testimoniale in quanto sostituzioni moderne.

Nel caso della normativa di Sant'Agostino, poi, risultava improponibile, nel nuovo quadro legislativo, conservare una categoria di tutela la cui denominazione associa insieme i tipi di interventi del restauro e della ristrutturazione.

Per questo intreccio di ragioni, è apparso necessario cogliere il momento della formazione del Piano della Ricostruzione per aggiornare e riorganizzare l'impianto di questo apparato normativo vigente relativo agli edifici meritevoli di tutela, dandogli una impostazione adeguata al quadro legislativo di oggi.

Pertanto nelle Norme del PdRIC:

- negli articoli 1.7 e 1.8: vengono recepite e assunte le definizioni degli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013 e al DPR n.380/2001 aggiornato. Al solo fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, per ciascuno di essi, nel rispetto delle definizioni di legge, vengono fornite precisazioni sull'estensione di ciascun tipo di intervento e viene specificato quali parametri e caratteristiche dell'immobile possono o non possono modificarsi in relazione al tipo di intervento.
- nell'articolo 2.2: viene data la definizione delle diverse categorie di tutela applicate agli edifici di interesse storico architettonico o storico-culturale testimoniale e, per ciascuna di esse, vengono definite le finalità, modalità e criteri di intervento a cui uniformarsi caso di intervento edilizio.

Le categorie di tutela stabilite sono le seguenti (con accanto, ove possibile, il riferimento alla 'vecchia' definizione, per memoria e per agevolare la comprensione nella fase di passaggio)

- **Cat. 1:** riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. (corrispondente grossomodo all'ex-"Restauro scientifico" – R3 del PRG),
- **Cat. 2:** comprende tutte le altre unità edilizie di interesse storico architettonico o di non già comprese nella categoria 1
- **Cat. 2.1** (corrispondente grossomodo all'ex-Restauro e risanamento conservativo tipo A R4a ai sensi del PRG vigente),
- **Cat. 2.2** (corrispondente grossomodo all'ex-Restauro e risanamento conservativo tipo B

auspicabile in un edificio soggetto, ai sensi della L.R.47, alla categoria del "restauro e risanamento conservativo", ma per un'altra legge regionale esso va considerato ristrutturazione edilizia.

R4b ai sensi del PRG vigente),

- **Cat. 2.3** (corrispondente grossomodo all'ex-Ripristino tipologico R10 ai sensi del PRG vigente)
- **Cat. 2.4** (comprendente quegli edifici già soggetti all'ex-categoria della "Ristrutturazione edilizia" ai quali si riconoscano, almeno in qualche misura caratteristiche di pregio storico-culturale da conservare),
- **Cat. 2.5** (corrispondente alle aree pubbliche rese libere in seguito a crolli, nelle quali si ritenga opportuno definire una nuova configurazione dell'uso dello spazio).
- **Cat. 3:** comprende nella città storica le Unità edilizie prive di interesse storico-testimoniale.
- **Cat. 3.1:** riguarda le Unità edilizie fortemente trasformate o moderne;
- **Cat. 3.2** : riguarda quei corpi di fabbrica di cui, già nelle tavole del PRG relative al centro storico si prevede la demolizione in quanto superfetazioni,

Le categorie 1 e 2 sono applicate nel centro storico e agli altri edifici tutelati nel resto del territorio, mentre le categoria 2.5 e 3 sono applicate esclusivamente nel centro storico.

Va subito precisato che per la maggior parte degli edifici soggetti a disciplina conservativa secondo il PRG vigente le modifiche che vengono introdotte sono essenzialmente lessicali e di riordino, confermandone la sostanza. Solo per gli edifici per i quali siano intervenuti fatti oggettivi nuovi (danni irreversibili del sisma) o valutazioni nuove la normativa del PdRIC comporta modifiche anche di sostanza: la perdita del vincolo di tutela o l'attribuzione di una diversa categoria di tutela.

3.2. Aggiornamento dei vincoli di tutela nel centro storico

Le categorie di tutela attribuite agli edifici di interesse storico architettonico o di pregio storico-testimoniale sono riportate nella Tavola PdRIC_3: "Centro storico: categorie di tutela degli edifici": in scala 1:2000 e sono così suddivise:

- **Cat. 1:** n°:7 edifici,
- **Cat. 2.1:** n°:13 edifici,
- **Cat. 2.2:** n°:13 edifici,
- **Cat. 2.4:** n°:26 edifici,
- **Cat. 2.5:** è applicata in un solo caso: le aree delle piazze Guglielmo Marconi e Sandro Pertini fino al sagrato del complesso parrocchiale di S.Agostino, ivi compreso il sedime dell'ex-Municipio,
- **Cat. 3.1:** n°:20 edifici,
- **Cat. 3.2:** n°:5 edifici,
- **Edifici per i quali viene eliminata la tutela** in quanto non più esistenti: n°4 edifici, e in specifico :

N°	Toponimo/Nome	Indirizzo	Dati Catastali	Note
1	Palazzo del Municipio	Piazza Guglielmo Marconi	Foglio 41 Particelle 110	Demolito a del seguito sisma
2	Edificio	Via Facchini, 100	Foglio 41 Particelle 291	Demolito a del seguito sisma

3	Edificio	Via Giacomo Matteotti, 14		Tettoia crollata a seguito del sisma
4	Edificio	Via Giacomo Matteotti	Foglio 41 Particelle 245	Edificio già crollato prima del sisma

Per quanto riguarda le Piazze Guglielmo Marconi e Pertini fra le quali sorgeva il Municipio crollato, l'Amministrazione Comunale ha optato per la scelta di non ricostruire più il municipio sul suo sedime, e di spostare la sede municipale in altro edificio pubblico in Via Roma.

Per aprire una discussione allargata sul nuovo assetto da dare a quest'area centrale di Sant'Agostino, l'Amministrazione ha promosso un percorso di partecipazione della cittadinanza, intitolato "Less is more: ripensare il vuoto per ritrovare un centro".

Riprendendo dalla relazione conclusiva del laboratorio:

"Tra gli elementi che hanno determinato l'esigenza di un ripensamento collettivo vi sono:

- *la complessità del tessuto socio-economico (elevata eterogeneità delle associazioni socio-culturali e del mondo imprenditoriale, scarsa coesione tra le frazioni, numerosità degli immigrati);*
- *la mancanza di un centro inteso come luogo di incontro e scambio, essendo le piazze adibite prevalentemente a parcheggio;*
- *la valenza storico-culturale dell'ex Municipio, sul quale insisteva una dichiarazione di notevole interesse pubblico.*

Il processo, voluto dal Comune anche a seguito dell'esperienza formativa, si è proposto dunque il fine di superare la negatività della demolizione e affrontare, coinvolgendo l'intera comunità, la sfida della rigenerazione dello spazio centrale del paese in cui sorgeva il Municipio, determinato dalla diretta (e per certi versi spiazzante) giustapposizione delle due piazze: Piazza Sandro Pertini e Piazza Guglielmo Marconi."

Dal laboratorio sono emerse tre possibili scenari di riprogettazione del centro:

- a) Piazza coperta: *"realizzare una copertura nella zona dell'attuale piazza Pertini, che costituisca l'infrastruttura finalizzata ad ospitare le molteplici attività che necessitano di uno spazio coperto ma molto permeabile.una parte chiusa, destinata ad attività di promozione del territorio e dei prodotti locali, e ad una aperta, che ospiterà un mercato coperto e alcune delle attività delle numerose associazioni presenti sul territorio";*
- b) un nuovo edificio sul sedime dell'ex-municipio: *"..... creare un nuovo punto di attrazione per gli utenti della piazza, in modo da renderla vissuta. Si vuole quindi riproporre l'equilibrio spaziale precedente al sisma, con due piazze e con un edificio pubblico centrale, che ospiti però funzioni diverse dalle precedenti, di carattere istituzionale nella parte che affaccia su piazza Marconi, e riservato ai servizi alla comunità e alle associazioni (biblioteca, ludoteca, pro loco) nella parte che affaccia su piazza Pertini";*
- c) Piazza aperta: *" la piazza deve essere ridisegnata senza aggiungere elementi costruiti, ma valorizzando gli spazi aperti. In particolare, dovrà essere recuperata la funzione di sagrato dell'attuale piazza Marconi, realizzando una fila alberata con panchine e marmi e sostituendo l'attuale monu-mento con un monumento condiviso dalla comunità."*

L'assetto definitivo di questo spazio urbano dovrà essere definito attraverso un bando di progettazione.

Dagli esiti del laboratorio sono emerse inoltre indicazioni significative riguardo ad alcuni obiettivi da perseguire con il progetto definitivo:

“- Collegamento della piazza con il Bosco della Panfilia. ricostituire un legame con il bosco. Si vuole mantenere da un lato il collegamento visivo e costituire dall'altro un collegamento fisico, che consenta di ripristinare la percezione di una vicinanza tra due elementi di grande importanza simbolica per i santagostinesi.

- Miglioramento della relazione con la via Statale. Attualmente la Via Statale è percepita come un elemento di divisione del centro di Sant'Agostino. aumentare la connessione tra le due parti della città attraverso la riduzione del traffico veicolare ed un ridisegno della strada che favorisca la fruizione ciclopedonale.

- Creazione di un senso di continuità tra Corso Roma e la piazza. A causa del forte senso di separazione causato da Via Statale e dalla progettazione del giardino intorno al monumento, la piazza ha perso il legame con la chiesa antistante, di cui costituiva storicamente il sagrato. Si propone di ristabilire almeno parzialmente questo legame rafforzando la continuità tra Corso Roma e la piazza e potenziando gli attraversamenti in corrispondenza della chiesa.

- Connessione tra i tre centri (Dosso, San Carlo, Sant'Agostino). Per costruire un senso di comunità che unifichi i tre centri si passa anche attraverso una connessione fisica. Le piste ciclabili, ove realizzate, sono state intensamente utilizzate dalla comunità, ma la mancanza di un disegno unitario e completo limitano la possibilità di connettere i tre centri.”

3.3. Revisione dei vincoli di tutela nel territorio al di fuori del centro storico

Per gli edifici tutelati dalla pianificazione al di fuori del centro storico la valutazione e revisione dei vincoli di tutela a seguito del sisma ha interessato tutti gli edifici e i complessi edificati riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale che erano individuati dal PRG o dal PSC adottato o da entrambi.

La situazione vigente è stata perciò completamente aggiornata, in relazione alla diversa definizione lessicale delle categorie di tutela di cui si è detto in precedenza, e rispetto ad una maggiore specificazione delle stesse. Infatti nel PRG la categoria di tutela non era definita con riferimento ai singoli edifici della corte, ma in taluni casi era applicata genericamente alla corte o complesso edilizio oppure, negli altri casi, era riferita al solo edificio principale (ad esempio la casa colonica) o agli edifici principali.

Con la rilettura effettuata per la stesura del PdRic è stata applicata una categoria di tutela specifica a ciascuno dei singoli edifici che compongono la corte o complesso edilizio. L'operazione di aggiornamento della consistenza del patrimonio edificato storico è stata condotta sulla base di alcuni presupposti:

- ai sopraluoghi è stata attribuita un'importanza prioritaria per il rilievo dello stato attuale degli edifici, ed in particolare per gli effetti determinati dal sisma. Pur non entrando nei fabbricati per problemi di sicurezza, i sopraluoghi sono stati effettuati su tutti i complessi e gli edifici tutelati dalla pianificazione, con i limiti che potevano derivare dalle difficoltà di accesso alle aree pertinenziali;
- la classificazione delle Schede AEDES è stata considerata un'utile informazione del danno subito dagli edifici per effetto del sisma, ma non sufficiente a descrivere il livello del danno, né esaustiva per tutto il patrimonio tutelato. In alcuni casi, ed in particolare in complessi abbandonati già da tempo, solo attraverso il sopraluogo è stato possibile verificare stati di crollo pressoché totale degli edifici, anche in assenza di Schede AEDES. Viceversa, la classificazione di edificio inagibile (esito della Scheda AEDES “E”), non è sempre indicatore di una compromissione totale dell'edificio. Esistono,17

infatti, gradi di danno differenziati all'interno del livello E.

L'esito dell'aggiornamento è consistito nella **nuova schedatura del patrimonio storico**, già descritta nel precedente capitolo 2.1:

I sopralluoghi sono stati un'occasione per verificare non solo la consistenza del patrimonio storico, ma hanno rappresentato un momento di verifica dell'interesse di tale patrimonio. I rilievi effettuati hanno portato alla **rivalutazione** dei beni di **interesse storico-architettonico** e sono state valutate le situazioni di "**revisione del vincolo**" della pianificazione vigente tenendo conto:

- delle situazioni di crollo totale o pressoché totale rilevate, casi nei quali, ai sensi dell'art 12 dell'ordinanza 60/2013, "non trova applicazione la disciplina di tutela";
- delle demolizioni effettuate in seguito ad ordinanza, eseguite per motivi di sicurezza, trattandosi di edifici a rischio crollo affacciati su una strada pubblica o edifici pericolanti per i quali non era possibile intervenire con opere provvisoriale;
- delle richieste di revisione di vincolo presentate nei casi di edifici interessati da crolli parziali o totali, ovvero per i quali sia stata presentata perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione sulla base del livello operativo riscontrato;
- del pregio dell'edificio in sé e dell'esemplarità/integrità tipologica degli edifici e dei complessi edificati quali testimonianze del patrimonio storico locale;
- dei casi per i quali è già stata emessa una determina comunale di revisione di vincolo; questi ultimi sono elencati nella tabella seguente:

Tabella: Riferimenti degli edifici con delibera comunale di revisione di vincolo

N. Scheda	Foglio	Map	Località	Indirizzo	Dest. d'uso	Prot. e data perizia
B-073	39	386	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 1	casa colonica	3710 del 03/03/14
B-073	39	419	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 1	deposito	3711 del 03/03/14
B-099	30	212	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 15	casa colonica	9988 del 18/07/14
A-003	21	329	San Carlo	via Frutteti, 50	fienile	5660 del 07/04/2014
A-004	22	35	San Carlo	via I Maggio, 121-123	casa colonica	6627 del 23/04/14
C-010	20	101	San Carlo	via Luneda, 30	non utilizzato	5523 del 19/04/13
B-014	20	96	San Carlo	via Luneda, 230	casa colonica	8134 del 12/06/13
B-014	20	96	San Carlo	via Luneda, 230	fienile	6794 del 16/05/13
B-014	20	96	San Carlo	via Luneda, 230	casella	6661 del 14/05/13
B-127	53	974	Dosso	via Verdi, 47	fienile	16794 del 03/12/14
B-127	53	130	Dosso	via Verdi, 47	casa colonica	16794 del 03/12/14
B-088	38	55	Sant'Agostino	via Statale, 234/A	degradato	5445 del 02/04/14 e 13713 del 27/08/14
B-053	29	130	Sant'Agostino	via Villani, 1	casa colonica	13052 del 25/09/14
B-072	39	415	Sant'Agostino	via del Fantino, 5	casa colonica	7141 del 05/05/14

C-020	30	147	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 13	casa colonica	2129 del 05/02/14
B-054	30	9	San Carlo	via Quattro Torri, 18	casa colonica	9224 del 04/07/13
B-032	19	56	San Carlo	via Frutteti, 49	casa colonica	10698 del 30/06/14
B-025	22	16	San Carlo	via Luneda, 13	casa colonica	11084 del 07/07/14
B-028	22	192	San Carlo	via Luneda, snc	casa colonica	11173 del 08/07/14
B-036	44	281	Sant'Agostino	via Statale, 131	abitazione-servizi	12712 del 04/08/14

L'esito della valutazione è una rappresentazione a scala territoriale che restituisce un duplice livello di informazioni: rispetto al complesso edificato e rispetto ai singoli edifici. Nel caso dei complessi edificati si distinguono diverse situazioni:

- i complessi edilizi per i quali tutti gli edifici compresi conservano un livello di tutela;
- all'estremo opposto, i complessi edilizi per i quali tutti gli edifici compresi perdono la tutela;
- un livello intermedio: i complessi edilizi in cui si è persa la configurazione storica originaria, essendo venuto a mancare uno degli edifici che componevano l'insieme, ma almeno un edificio conserva un livello di tutela;
- complessi edilizi nei quali con il PdRIC la tutela viene estesa ex-novo su uno o più edifici.

È soprattutto nel caso intermedio che si chiedono particolari cautele nella fase di ricostruzione, dove un edificio di nuova edificazione verrà ad essere realizzato in stretta relazione ad un edificio tradizionale ancora esistente.

Dei **185 complessi edilizi** analizzati (in quanto individuati nel PRG o nel PSC):

- in 76 casi pari al 41,1% del totale viene confermata complessivamente la tutela;
- in 62 casi (pari a circa 33,5%) la tutela viene interamente eliminata; la maggior parte di tali situazioni corrispondono a complessi che, già prima del sisma, si presentavano in uno stato di avanzato degrado per abbandono o scarsa manutenzione;
- in 40 casi, pari al 21,6%, la tutela viene confermata su parte degli edifici e eliminata su altri;
- in 7 casi pari al 3,8% la tutela viene estesa ex-novo su uno o più edifici del complesso.

Se si osserva l'esito del Piano in riferimento al numero di **singoli edifici** tutelati, è possibile fare un raffronto diretto con il PRG ma non con il PSC adottato in quanto da questo non è ricavabile un numero di edifici tutelati: esso infatti individua 49 complessi edilizi in ambito urbano o non urbano definendoli di valore storico, e inoltre individua con un cerchio altre 118 corti nel territorio rurale comprendenti edifici di pregio storico-testimoniale o ambientale; parte di queste tutele estendono ed implementano quelle del PRG.

Le tutele del PdRIC, al di fuori del centro storico, interessano **230 edifici**. Rispetto al PRG, che sottoponeva a tutela 306 edifici, la diminuzione sarebbe solo del 25%. Ma considerando anche le individuazioni effettuate nel PSC adottato, la perdita di patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale può essere stimata in oltre il 50%.

In ogni caso in queste percentuali sono comprese anche le 'perdite' dovute a crolli o demolizioni antecedenti al sisma.

3.4. Criteri per le ricostruzioni nel territorio rurale

Con il presente provvedimento l'Amministrazione comunale provvede anche a dettare criteri e indirizzi per una corretta progettazione degli interventi di ricostruzione nel territorio rurale in applicazione dell'art. 9 ("Interventi nel territorio rurale") della L.R. n.16/2012, che recita:

" il Consiglio comunale, con la deliberazione di cui all'articolo 7, comma 1, o con apposito provvedimento, può specificare le caratteristiche tipologiche e costruttive da osservarsi nella progettazione degli interventi di ricostruzione."

Il Comune di Sant'Agostino aveva già provveduto ad assumere primi criteri di indirizzo in proposito, attraverso la delibera del Consiglio Comunale n. 41 in data 24/07/2013 avente ad oggetto: "Modifica del regolamento edilizio comunale con l'inserimento di un articolo relativo alle linee guida per la ricostruzione in zona agricola ai sensi dell'art. 9 comma 8 della L.R. 16/2012".

Il presente Piano della Ricostruzione riprende ed assorbe i contenuti di quella delibera fornendo qualche ulteriore precisazione sui criteri da seguire.

L'orientamento assunto è stato quello di assicurare in linea di massima che nella ricostruzione di edifici demoliti o che sarà indispensabile demolire e ricostruire si rispettino alcuni criteri planivolumetrici che possano inserire il nuovo edificio senza contrasti stridenti con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale e del paesaggio rurale; i criteri dettati riguardano essenzialmente gli aspetti planivolumetrici e gli accorgimenti per mitigare l'inserimento paesaggistico di eventuali edifici produttivi di grandi dimensioni; non riguardano gli aspetti morfologici e i materiali e quindi non impediscono comunque l'utilizzo di un linguaggio architettonico che evidenzia la modernità dell'edificio ricostruito.

4. IMPOSTAZIONE E PREVISIONI DEL PIANO (SECONDO STRALCIO)

Il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione attiene ad alcuni campi tematici relativi:

recepimento di una variante cartografica dell'Autorità di Bacino del Reno;

interventi di rilevante interesse per la comunità locale;

modifica puntuale della disciplina di alcune aree con destinazione produttiva per le quali si rende necessario un supporto da parte dell'Amministrazione Pubblica;

modifica normativa della NTA del PRG volta a rendere più flessibile l'attuazione delle previsioni;

Per le esigenze proposte dal Piano della ricostruzione, che risultano essere particolari e differenziate, sono state redatte delle schede che perimetrano ed identificano l'area in analisi disponendo una disciplina conformata indicando i limiti da osservarsi quanto a trasformazioni ammesse, destinazioni d'uso ammesse, capacità insediativa massima o prescrizioni specifiche relative ai diversi casi.

In particolare le tipologie di varianti trattate dal presente Piano sono elencate qui di seguito, organizzate per grandi temi.

1) VARIANTE RECEPIMENTO VINCOLI SOVRAORDINATI

1.a S.AGOSTINO – Modifica Fascia autorità Bacino

2) VARIANTI GRAFICHE-NORMATIVE:

2.a/1 S.CARLO – Modifica alla zona C3, finalizzata alla delocalizzazione dell'area di conservazione condizionata di prodotti agricoli presente nel centro della frazione, danneggiata dal sisma, attraverso l'identificazione di una specifica zona Area C3/d;

2.a/2 S.AGOSTINO – Perimetrazione di una specifica zona agricola speciale E6, destinata esclusivamente alla delocalizzazione dell'attività di cui sopra;

2.b S.AGOSTINO – Perimetrazione di una zona di espansione C5, a sud del capoluogo, in sostituzione della più generica previsione già prevista nella pianificazione vigente. La previsione è finalizzata a dare rapida attuazione all'interramento dell'elettrodotto presente in tale ambito, ormai interferente con il nuovo polo scolastico costituitosi a seguito delle ricollocazioni conseguenti al sisma;

2.c S.AGOSTINO – Perimetrazione di una specifica zona D1/a, finalizzata a dare coerenza urbanistica ad un'attività di deposito/magazzino, rilocalizzatasi temporaneamente a seguito del sisma all'interno di un futuro ambito di Riqualficazione previsto dal PSC, in attesa di una sua futura attuazione.

3) VARIANTI GRAFICHE

3.a DOSSO – Modesto ampliamento di area produttiva "Comav" finalizzata a dare risposta a specifica richiesta per il riavvio delle attività post-sisma;

3.b DOSSO – Modesto ampliamento di area produttiva "Tecopress" finalizzata a dare risposta a specifica richiesta per il riavvio delle attività post-sisma;

3.c DOSSO – Modesto ampliamento di area produttiva “Blitz STAR” finalizzata a dare risposta a specifica richiesta per il riavvio delle attività post-sisma;

3.d S.AGOSTINO – Eurofruit srl – Perimetrazione di una nuova zona D3, in sostituzione dell’attuale ambito D2 e dell’adiacente area di potenziale sviluppo di attività commerciali, finalizzata a dare un assetto definitivo ad una porzione agricola residuale prossima al capoluogo e alla sostituzione di una attività di conservazione condizionata in ambito incongruo;

3.e S.AGOSTINO – Via Fenati: spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà;

3.f S.CARLO – Via Rossini: spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà;

3.g S. CARLO - Delocalizzazione di edifici rurali con trasferimento della loro consistenza edificatoria, dal Comune di Sant’Agostino al Comune di Castello d’Argile, nell’ambito di una medesima azienda agricola.

3.h S. CARLO – Recepimento perimetrazione delle Unità minime di intervento (U.M.I.).

3.i DOSSO - Delocalizzazione di edifici rurali con trasferimento della loro consistenza edificatoria, dal Comune di Cento al Comune di Sant’Agostino nell’ambito di una medesima azienda agricola.

4) VARIANTI NORMATIVE:

4.a Modifica normativa finalizzata a permettere l’insediamento degli usi U7 (pubblici esercizi all’interno delle nuove zone produttive di espansione D4.

Nella cartografia della Tav. 3.1 Sant’Agostino Centro abitato viene indicativamente evidenziata una porzione di territorio, a sud del Capoluogo, la cui attuazione andrà resa coerente con il Masterplan del Piano Organico.

L’area è in parte rappresentata da un comparto C1 (approvato ma mai convenzionato) e, in parte, da una porzione di suolo agricolo (ricadente in parte in ambiti di nuovo insediamento in base al PSC adottato).

Si tratta quindi, in entrambi i casi, di previsioni non attuate.

L’eventuale attuazione della zona C1, secondo quanto previsto dal PRG vigente, configurerrebbe con le indicazioni scaturite dal Piano Organico, anche alla luce delle indicazioni e indirizzi forniti dalla Sovrintendenza, finalizzati a garantire una migliore permeabilità tra il Centro storico ed il Parco della Panfilia.

Si è pertanto avviato un confronto, in particolare con il soggetto attuatore del comparto C1, al fine di garantire un più coerente ed organico assetto.

Il Piano della Ricostruzione non prevede in merito azioni, in quanto, al fine di dare la più efficace e rapida attuazione alle previsioni, si è ritenuto opportuno suggerire il ricorso al co.4 art.15 della L.R.16/2012 che agisce, appunto, sulle previsioni non attuate al fine di assicurarne una più celere, e in questo caso coerente, attuazione.

Si prevede quindi, entro il 31 dicembre 2015, l’adozione di un PUA che vada a variare i contenuti di quello già approvato e che, con l’accordo dei soggetti interessati e in coerenza con le indicazioni contenute nel PSC adottato, possa coinvolgere una porzione dell’adiacente ambito di nuovo insediamento, definendo così un più opportuno assetto dell’area e una maggiore coerenza con i contenuti del Piano Organico

PdRIC II stralcio (variante al PRG) VARIANTE N°1.a

Località Capoluogo

Dati Catastali

Zona di piano regolatore Fasce di pertinenza fluviale del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Reno

Tipo di richiesta Recepimento modifica del vincolo sovraordinato della fascia di pertinenza fluviale in Comune di Sant'Agostino

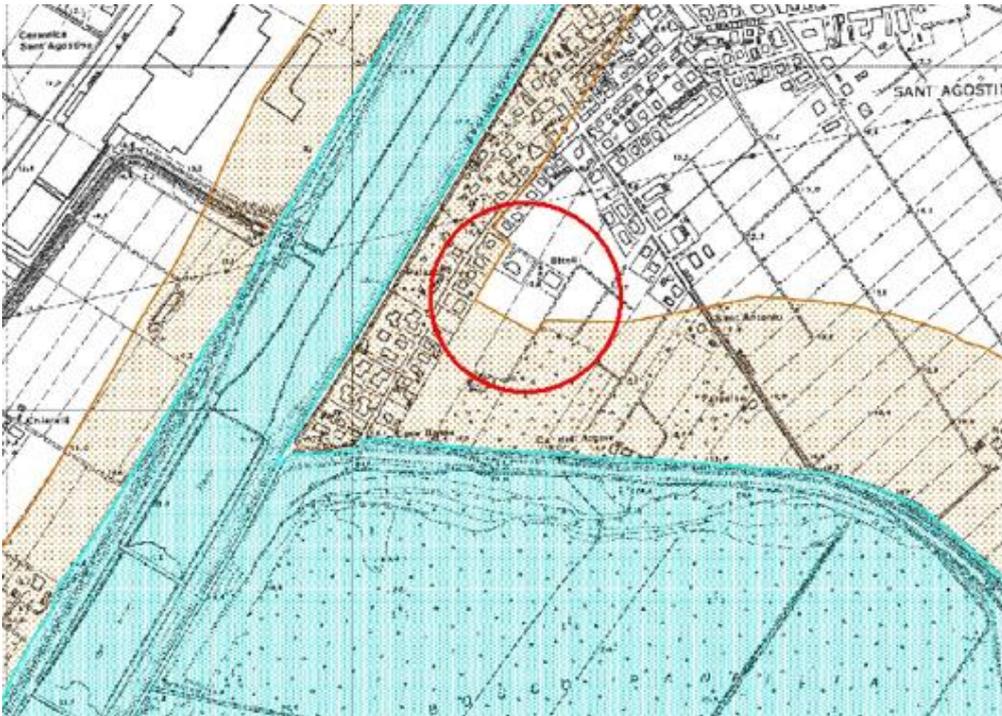
Contenuti e obiettivi della variante La modifica riguarda un tratto del Reno e consiste nella riduzione di una modesta porzione delle fasce di pertinenza fluviale della Tavola 2.25/ m1 PSAI titolo II.1 Reno ai sensi dell'art.18 comma 4.

La conclusiva adozione del Comitato Istituzionale è avvenuta con deliberazione n.1/1 del 1 agosto 2013.

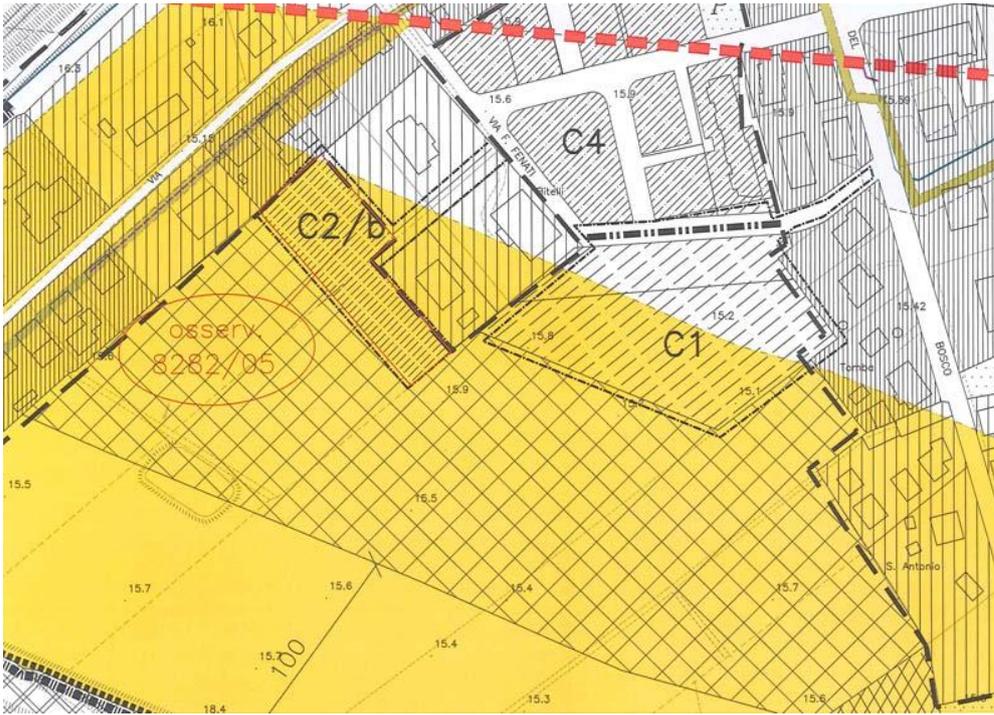
Sono previste dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico delle prescrizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche al fine di ridurre la vulnerabilità dell'area (vedasi scheda di variante 3d via Fenati)



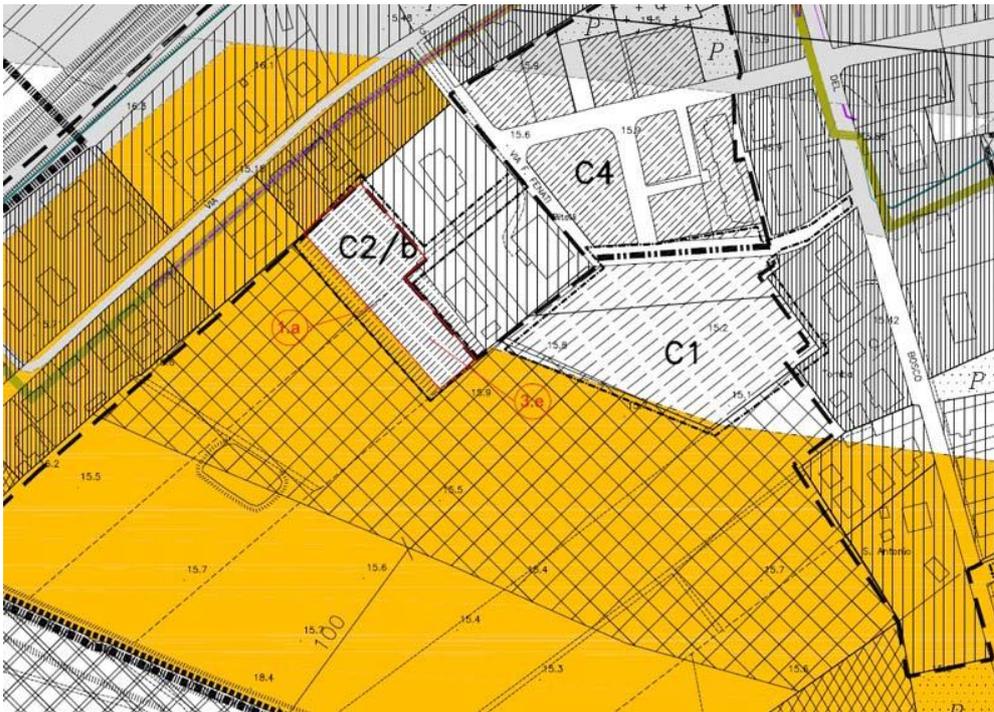
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto tavola 2.25/m1 PSAI Titolo II.1 Reno e localizzazione variante



Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)

VARIANTE N°2.a/1

S. Carlo

Foglio 34 mappale 388

C3 integrata di centro

Ambiti urbani da riqualificare AR06

C3/d

Il complesso oggetto della variante si colloca nel centro della frazione di S. Carlo tra le vie Rossini a nord e Paolo Evangelisti a sud e tra l'edificato residenziale nelle altre due direzioni.

L'area è attualmente occupata da un magazzino ad uso frigorifero che dal punto di vista produttivo adotta ancora la tecnologia ad ammoniacca (ora in disuso).

Il complesso ha subito danni derivanti dal Sisma del Maggio 2012, tali da farne presupporre la demolizione e la ricostruzione con delocalizzazione, intervento peraltro già previsto e auspicato dalla pianificazione vigente.

Tale intervento permetterà la ripresa dell'attività commerciale esistente.

La presente variante individua nel centro di S. Carlo un lotto con la sigla C3/d, ricadente nella Tav.3.2, condizionato all'avvenuto trasferimento dell'attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici in essa insediata oltre al recepimento delle prescrizioni previste alla stipula di uno specifico accordo dell'art.18 L.R.20/2000, in cui vengano definiti tempi e modalità del trasferimento dell'attività. L'accordo dovrà prevedere inoltre la cessione gratuita ad uso temporaneo di tipo pubblico di una porzione di area indicativamente pari a 5.000 mq, qualora richiesto dall'Amministrazione comunale, da destinarsi ad usi pubblici.

Il recupero dell'area C3/d deve avvenire secondo linee progettuali coerenti con le indicazioni ed il Masterplan della stessa area contenuti nel Piano Organico che andranno recepite nel Piano Particolareggiato.

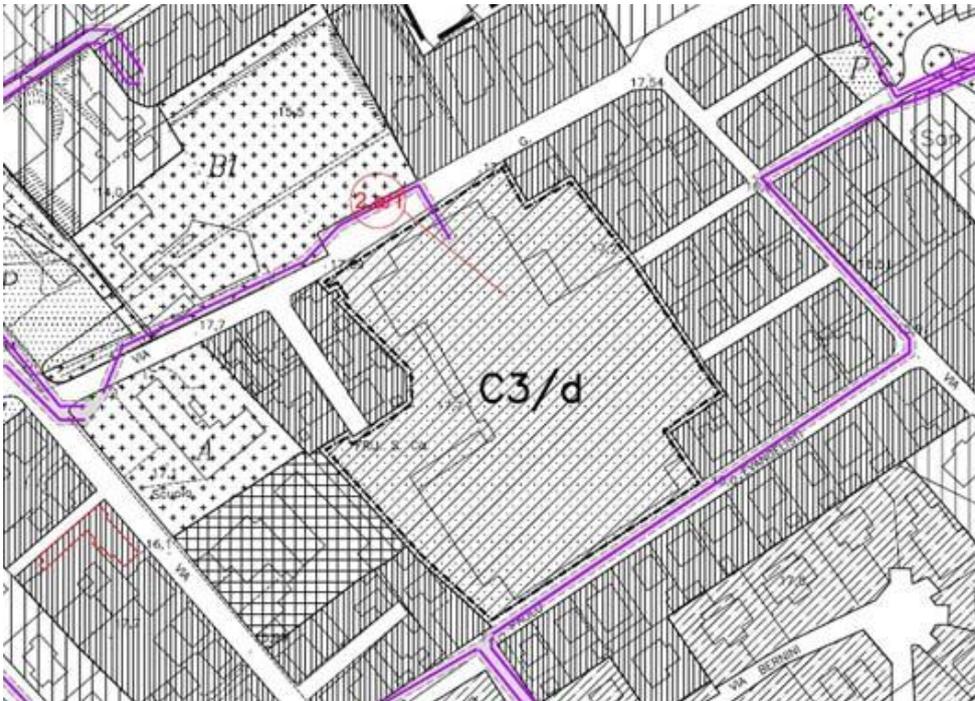
Una volta demoliti gli edifici esistenti, rimosse le macerie e sistemato l'intero sedime dell'area al fine di garantirne condizioni di decoro urbano sarà altresì possibile, in deroga alle prescrizioni previste per le zone C3, procedere ad un intervento edilizio diretto su un lotto di 1.500 mq, in fregio alla via Evangelisti, la cui forma e posizione andrà concordata con l'Amministrazione in coerenza con il Masterplan del Piano Organico. All'interno di tale lotto sarà possibile insediare usi di tipo U4 e U4.1 con $U_f=0,4$ mq/mq.

La delocalizzazione del magazzino ad uso frigorifero è prevista nella zona agricola speciale E6 (vedi variante n°2a/2 del Piano della ricostruzione).

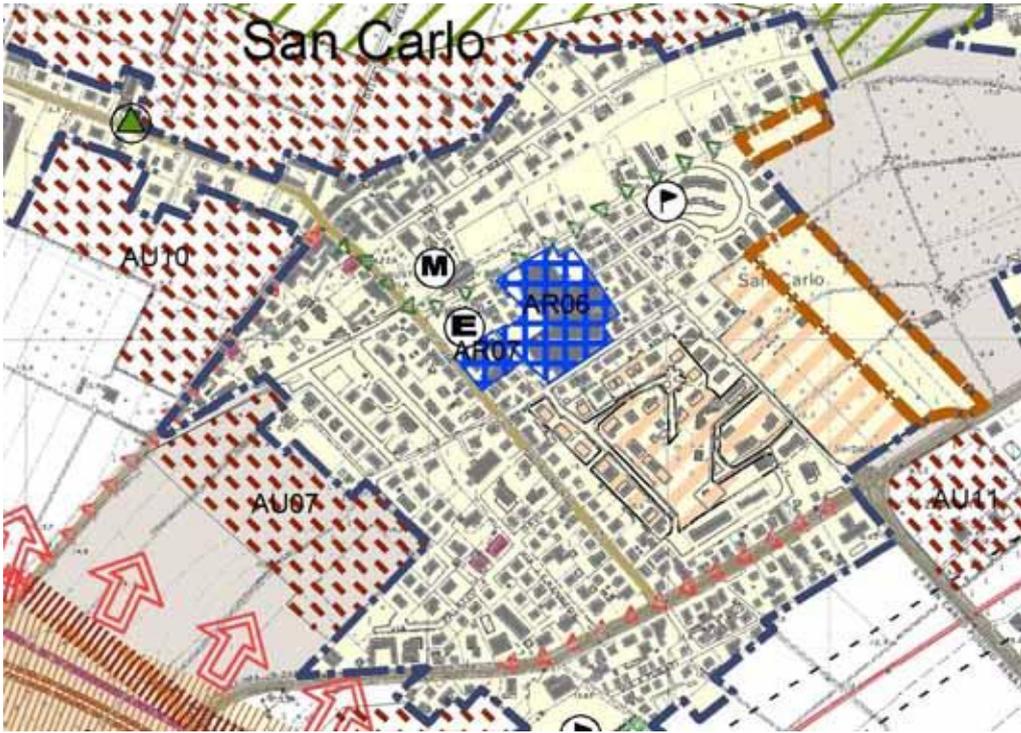
La variante è coerente anche con le previsioni del PSC adottato che prevede per l'area un ambito di riqualificazione AR06.



Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.2 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio VARIANTE N°2.a/2
(variante al PRG)

Località	S. Agostino
Dati Catastali	Foglio 39 mappale 58, 196, 295
Zona di piano regolatore	E1 agricola normale
Ambito PSC adottato	Ambito specializzati per attività produttive di nuove espansioni (AP)
Tipo di richiesta	E6 zona agricola speciale
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La presente variante riguarda l'area prevista per la nuova localizzazione dell'insediamento di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici da localizzare all'interno della frazione di S. Carlo.</p> <p>La variante individua, lungo via Quattro Torri, sui mappali 58, 196, 295 del foglio 39 una Zona agricola speciale "E6" per la delocalizzazione di attività connesse all'agricoltura.</p> <p>L'area si attua attraverso il rilascio del Permesso di costruire convenzionato che è vincolato definiti alla definizione dei tempi e modalità del trasferimento dell'attività di conservazione dei prodotti agricoli presente nel centro della frazione di San Carlo, con conseguente recupero funzionale dell'area C3/d ricadente nella tav.3.2 di San Carlo secondo linee progettuali coerenti con il Masterplan del Piano Organico.</p> <p>Nel PSC adottato è previsto nell'area un ambito specializzato per attività produttive di nuove espansioni.</p>



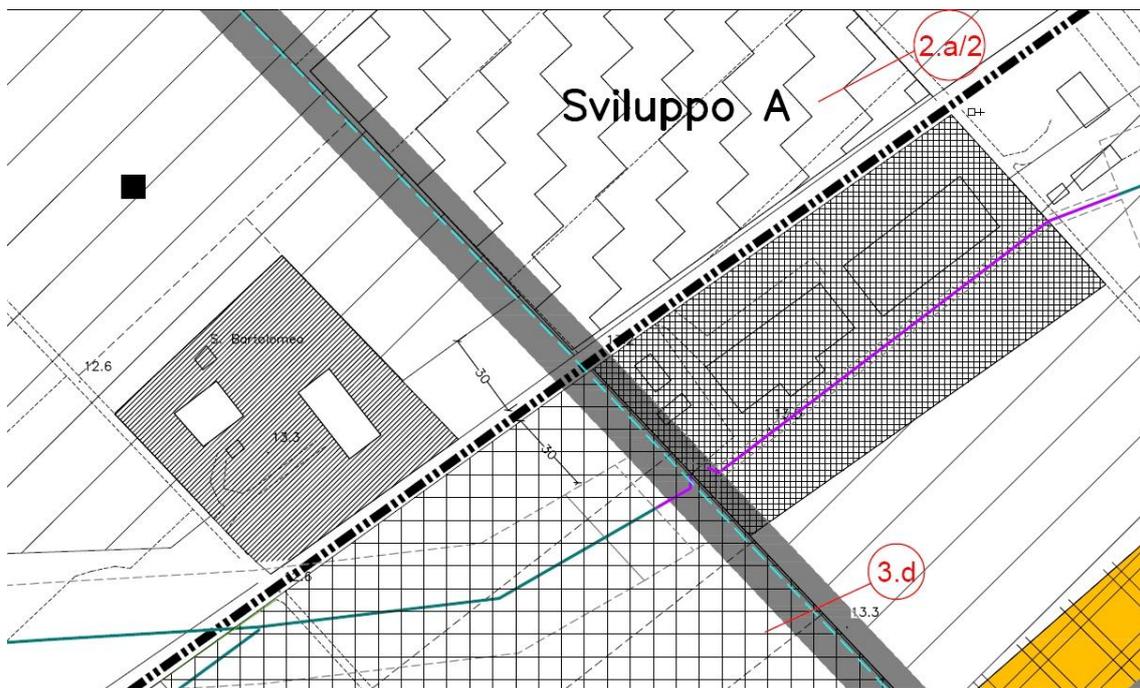
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Foglio 39 Mappale 58, 196, 295



Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto Sviluppo A tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

Località	S. Agostino
Dati Catastali	Foglio 42 mappali 795, 827, Foglio 43 mappali 556, 584, 24
Zona di piano regolatore	E4, F2e, "Area oggetto di accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale urbanistica" art 40 e di "Accordi con privati" art.18 LR 20/2000
Ambito PSC adottato	Ambiti di nuovi insediamenti urbani
Tipo di richiesta	C5 Zona residenziale di nuova espansione Capoluogo Sud
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Si tratta di un area di espansione urbana con destinazione residenziale presente nel Capoluogo a sud di via Caduti di Nassiryia. L'area era per la maggior parte perimetrata nel PRG vigente come "oggetto di accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica" art.40 LR20/2000 e di accordi con privati art.18 LR 18/2000 in quanto era previsto l'interramento dell'elettrodotto.</p> <p>Nel PSC adottato l'area era stata confermata come area di futura espansione del capoluogo individuando un'areale di nuovo insediamento urbano.</p> <p>Il Piano della ricostruzione con la presente variante prevede l'inserimento di una zona C5, denominata "Zona residenziale di nuova espansione Capoluogo Sud", in cui viene previsto un insediamento prevalentemente residenziale di nuovo impianto, accompagnato dal potenziamento delle dotazioni urbane e dall'interramento di una porzione di elettrodotto interferente con le aree scolastiche.</p> <p>Si dovrà elaborare un unico piano particolareggiato per l'intera area, anche se il convenzionamento e la conseguente attuazione potrà avvenire per stralci funzionali, da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale; l'attuazione dovrà recepire le linee progettuali coerenti con il Masterplan della stessa area contenuto nel Piano Organico approvato;</p> <p>Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà assumere come elementi inderogabili:</p> <ul style="list-style-type: none">- i contenuti del masterplan complessivo dell'area C5 - elaborato in coerenza con le linee progettuali ed il masterplan della stessa area contenuto nel Piano Organico - con l'individuazione indicativa degli eventuali stralci funzionali;-i cosiddetti "cunei verdi" di connessione prospettico-funzionale tra l'area della Piazza e il Bosco della Panfilia. In particolare trattasi dell'area di verde pubblico posta a sud di Piazza Sandro Pertini, sull'altro lato di via Caduti di Nassiryia, nonché della seconda area verde che partendo dal primo cuneo prosegue in direzione est.- l'area di ampliamento per le attrezzature scolastiche, finalizzata al completamento del polo scolastico la cui realizzazione è stata avviata a seguito del sisma.

L'attuazione dell'area, o di una qualsiasi porzione di essa, dovrà avvenire successivamente o contestualmente all'interramento dell'intera porzione di elettrodotto ricadente nel comparto.

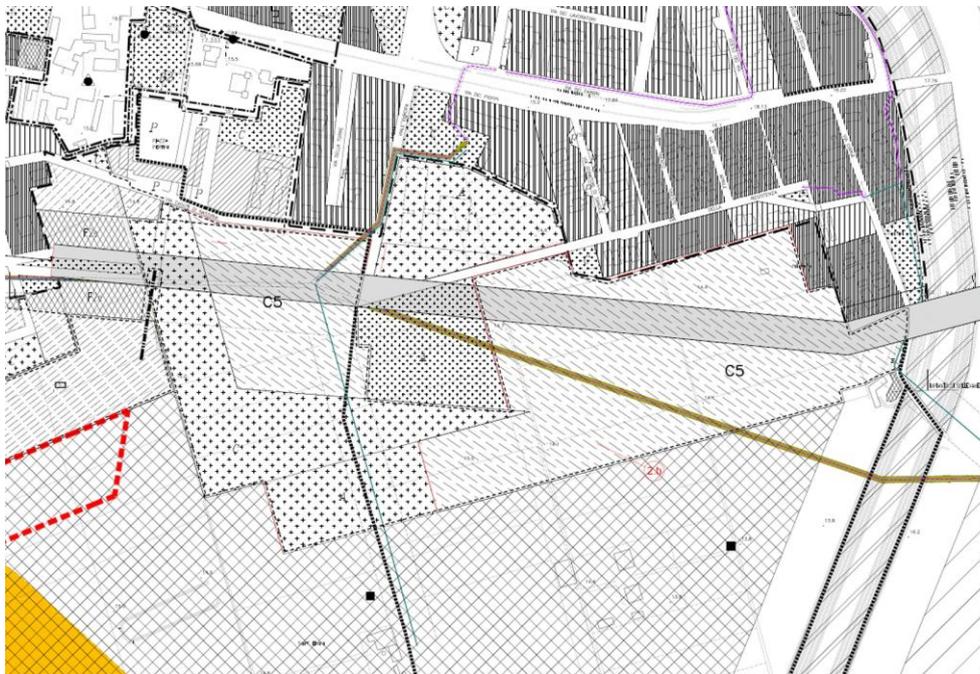


Vista aerea dell'area oggetto di variante

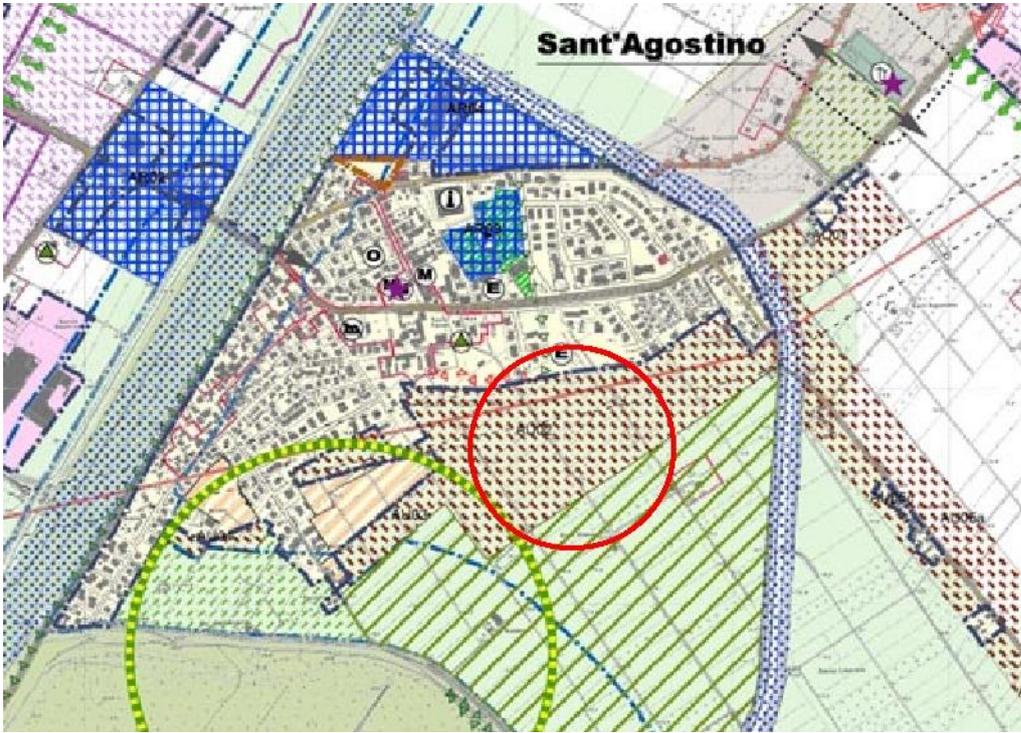


Estratto planimetrico catastale

Estratto tav.3.1 VR/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

Località	Capoluogo, via Mazzini n.117
Dati Catastali	Foglio 31, mappale 54
Zona di piano regolatore	F2d parco urbano
Ambito PSC adottato	AR 04 Ambiti urbani di riqualificazione
Tipo di richiesta	Estendere a porzione del mappale 54 e mappale 56 la destinazione D1 artigianale e commerciale di completamento del vigente PRG
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La presente variante riguarda una struttura adibita a deposito /magazzino di proprietà del Sig. Malservisi Giuliano che svolge attività di contoterzista.</p> <p>Il capannone utilizzato dal Sig.Malservisi fino a Maggio 2012 è stato interessato da gravi danni dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 diventando così inagibile. Suddetto edificio era di proprietà della Regione Emilia Romagna, che ha dichiarato di non provvedere alla ricostruzione dello stesso con il medesimo uso. Di conseguenza sarà impossibile il riaffitto al Sig. Malservisi e la corretta prosecuzione dell'attività produttiva in esame.</p> <p>E' stato rilasciato un permesso di costruire n.424/2013 pratica presentata in data 26/04/2013, prot. N.5853 e rilasciato in data 14/05/2013 con oggetto "Delocalizzazione temporanea struttura adibita a deposito/magazzino", avente certificato di agibilità e conformità edilizia n.C19/2013 del 19/09/2013 prot. N. 12836.</p> <p>Il nuovo deposito/magazzino è stato così collocato nel mappale 54 foglio 31 di proprietà del Sig. Malservisi Giuliano.</p> <p>L'area ricade in una zona F2d parco urbano del vigente PRG e si trova contigua ad un'area con destinazione D1 artigianale e commerciale di completamento, nell'area nord di Sant'Agostino lungo via Mazzini.</p> <p>Al fine di favorire la continuità lavorativa e l'attività già in essere si richiede con la presente variante la modifica della destinazione urbanistica di porzione del mappale 54 foglio 31 da F2d a D1/a artigianale e commerciale di completamento.</p> <p>L'area individuata con la sigla D1/a, è classificata all'interno degli Ambiti di Riqualificazione AR04 dal PSC vigente, in attesa di tale futura eventuale trasformazione, potrà essere destinata ad ospitare il solo uso U11.</p>



Vista aerea dell'area oggetto di variante



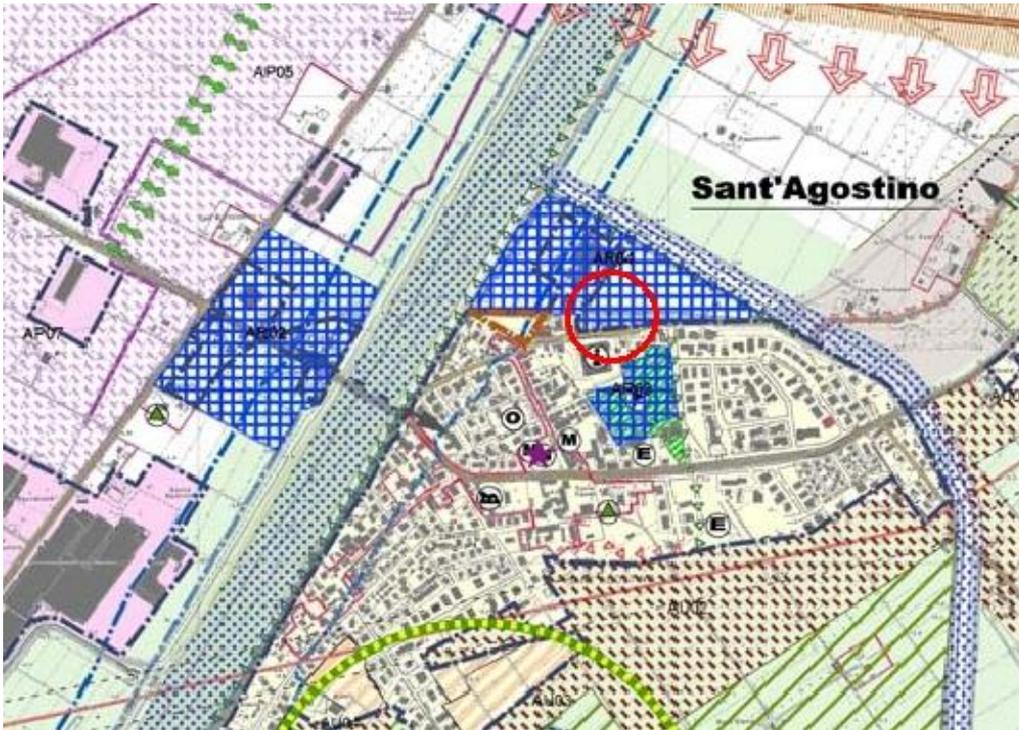
Estratto planimetrico catastale: Fg. 31, Mappale 54



Estratto tav.3.1 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC Il stralcio VARIANTE N°3.a
(variante al PRG)

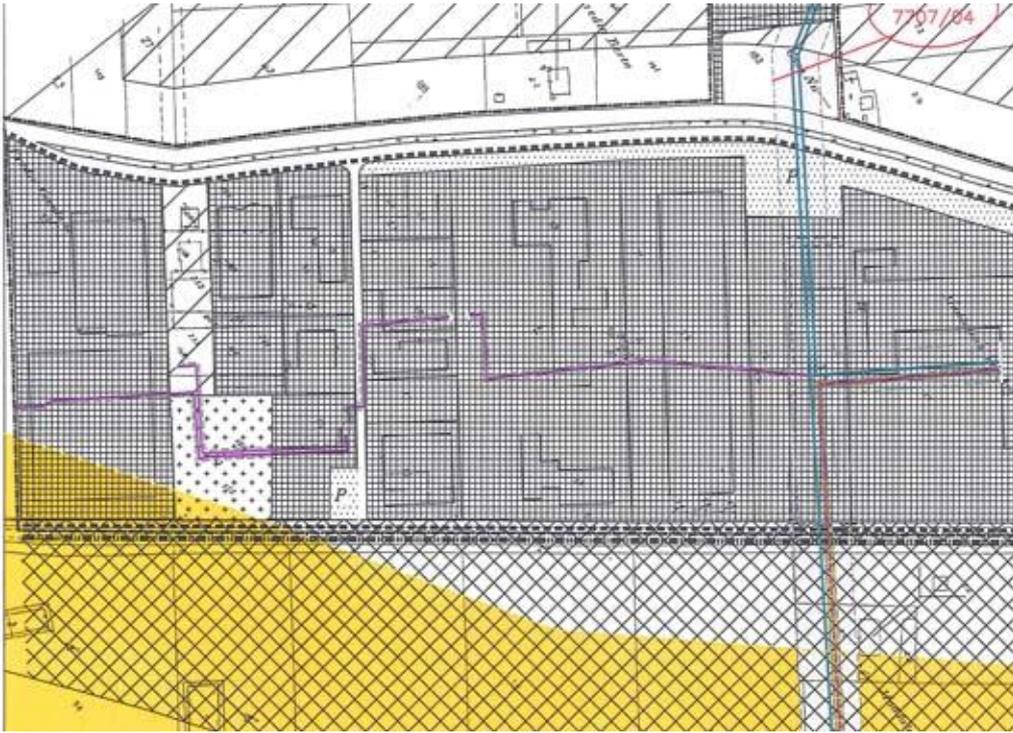
Località	Dosso, via Statale 337
Dati Catastali	Fg. 48, Mappali: 106, 231, 287, 172
Zona di piano regolatore	D2 zona produttiva industriale di completamento – G2C zona a verde pubblico urbano
Ambito PSC adottato	Ambiti specializzati per attività produttive
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona D2 zona produttiva industriale di completamento
Contenuti e obiettivi della variante	<p>La Ditta Comav srl in data 19.05.2011 ha presentato richiesta di autorizzazione unica per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato industriale da adibire alla costruzione di impianti per la movimentazione di materie prime (attività metalmeccanica) in ampliamento all'attività produttiva esistente nella zona identificata catastalmente al Fg.48 mappali 106-231-287-172 situato nella frazione di Dosso.</p> <p>Il SUAP con nota n.5891/9814 ha comunicato che il progetto presentato era in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti in quanto l'ampliamento richiesto ricade in zona G2C – zona omogenea che individua il verde pubblico urbano.</p> <p>In seguito è stata chiesta la convocazione della conferenza dei servizi prevista agli artt.14 e seguenti della L.241/90, allo scopo di ottenere l'autorizzazione all'ampliamento del fabbricato industriale, ai sensi dell'art.8 D.P.R. 160/2010. Nella seduta conclusiva del 24/02/2012 la Conferenza dei Servizi, con verbale prot. n.2162, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante allo strumento urbanistico per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale.</p> <p>La realizzazione dell'ampliamento COMAV non ospiterà nuove lavorazioni ma andrà ad ospitare lavorazioni già presenti all'interno della ditta che saranno riorganizzate e allargate.</p> <p>Con la Delibera n.16 del 08/05/2012 è stata approvata la deroga al PRG per la costruzione del suddetto fabbricato.</p> <p>In seguito è stato rilasciato un permesso di costruire in data 19/02/2013 prot. n. 5891. con oggetto "Ampliamento fabbricato industriale".</p> <p>La variante è conforme anche al PSC adottato che riconosce lungo la strada Provinciale, ricomprendendo anche l'area oggetto della presente richiesta di variante, una zona produttiva consolidata.</p> <p>A seguito anche di un'ulteriore necessità di intervento (Scia in variante n.11/2014 presentata in data 04/04/2014, prot. n.5573 con oggetto Variante minore al PDC 287bis/2011) e con volontà di intervento futuro si ritiene opportuno con la presente variante di riconoscere le reali esigenze dell'azienda adeguando lo strumento urbanistico vigente allo stato di fatto.</p>



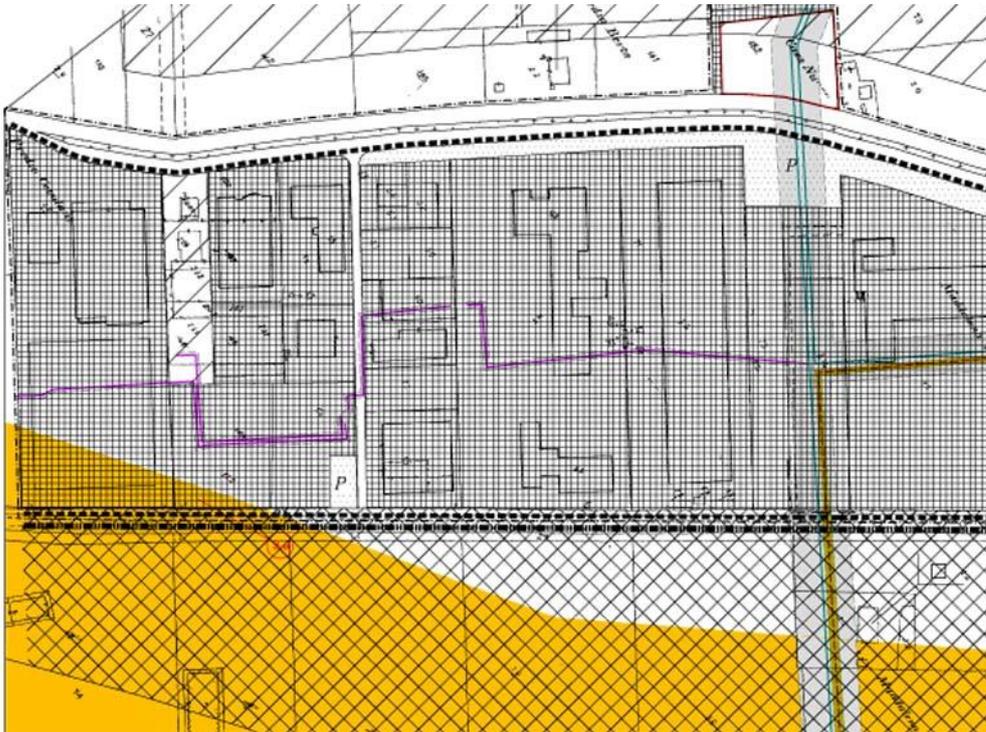
Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Fg. 48, Mappali: 287, 172



Estratto tav.3.4 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.4 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

Allegati alla Variante 3.a

Procedimento unico

Integrazione Relazione Urbanistica prot 14687

Delibera Consiglio Comunale n.16 del 2012

PdRIC Il stralcio VARIANTE N°3.b
(variante al PRG)

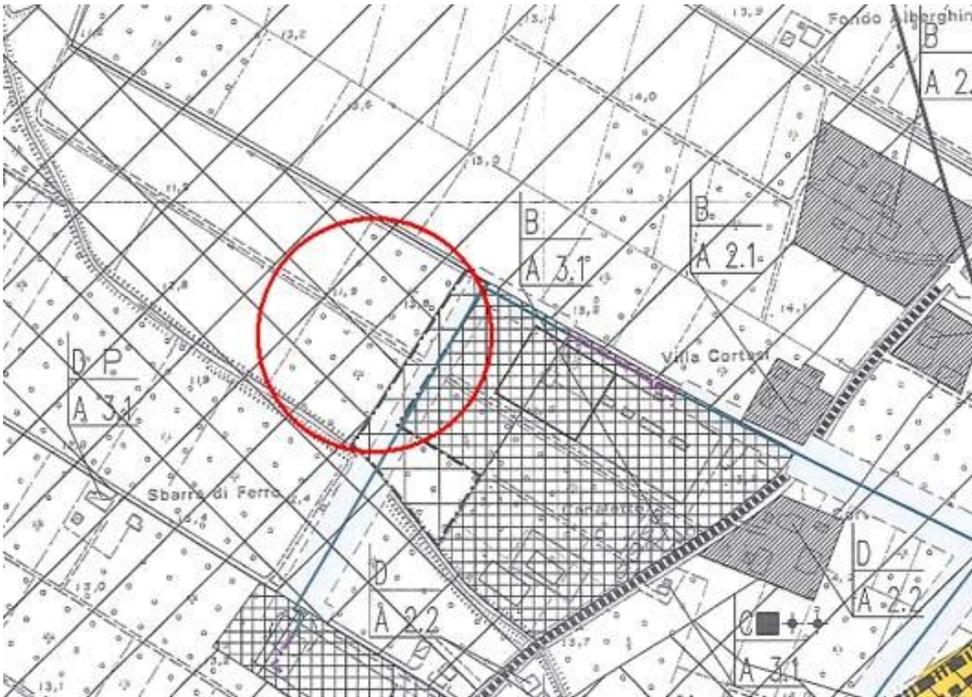
Località	Dosso, via Statale 292-294
Dati Catastali	Fg. 48, Mappali: 315, 309, 313, 307, 317, 164, 310, 318, 320
Zona di piano regolatore	E1 zona agricola normale, E2 zona agricola a vincolo parziale
Ambito PSC adottato	Ambito agricolo
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona D4 zona produttiva industriale di espansione
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Con la presente variante si richiede la previsione nel PRG vigente di un'area destinata all'espansione per l'azienda Tecopress.</p> <p>La Tecopress è un'azienda, in forte espansione, che opera nel mercato della componentistica in leghe leggere.</p> <p>Durante il sisma del maggio 2012 ha subito gravi danni con crollo di quasi il 50% della superficie coperta del capannone.</p> <p>La presente variante è stata richiesta dalla Ditta date le mutate necessità di produzione dell'azienda e al fine di migliorare le prestazioni dell'attività che con la ricostruzione ha completamente rivisto il proprio layout.</p> <p>Si ritiene che la presente variante possa garantire e conseguire la ripresa e promuovere cos lo sviluppo di un' attività già consolidata nel territorio comunale di Sant'Agostino.</p> <p>Nella relazione di Valsat verranno valutate eventuali implicazioni che tale variante ha rispetto al territorio.</p>



Vista aerea dell'area oggetto di variante



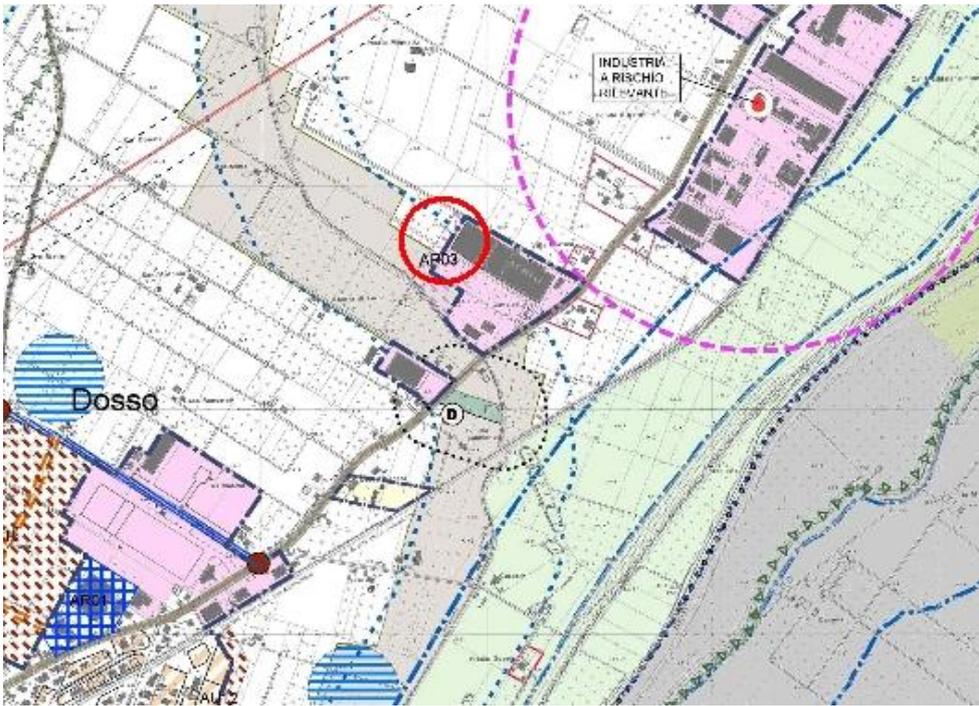
Estratto planimetrico catastale: Foglio 48 Mappale 315, 309, 313, 307, 317, 164, 310, 318, 320



Estratto tav 2.6 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.2.6 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio VARIANTE N°3.c
(variante al PRG)

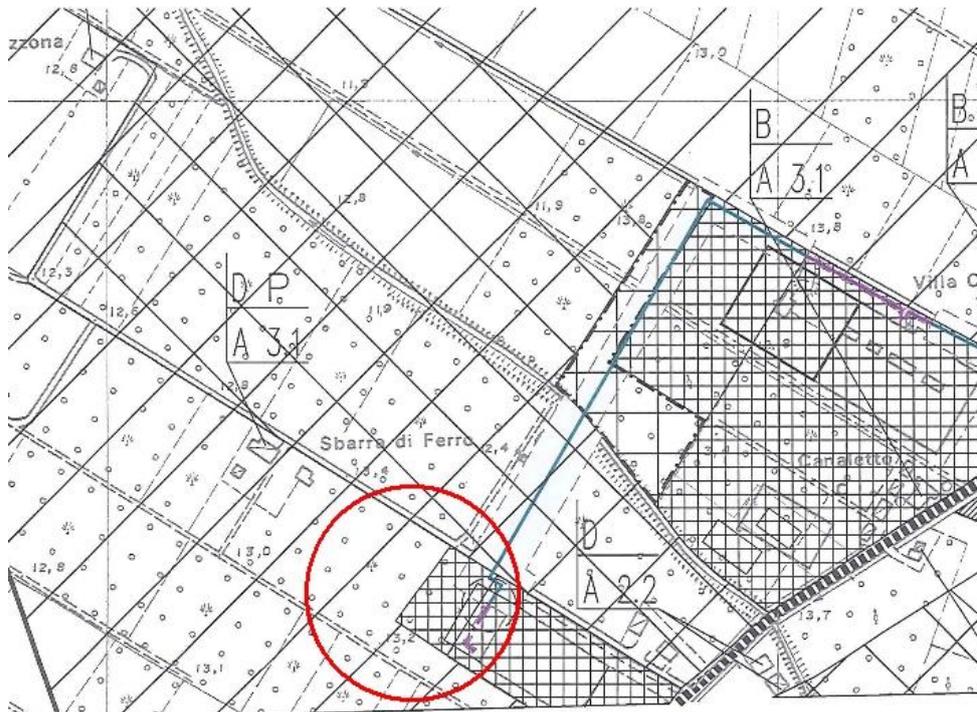
Località	Dosso, via Statale 324
Dati Catastali	Fg. 47, Mappali: 422 e 424
Zona di piano regolatore	E1 zona agricola normale
Ambito PSC adottato	Ambito agricolo
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona D4 zona produttiva industriale di espansione
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Con la presente variante si richiede la previsione nel PRG vigente di un'area destinata all'espansione per l'azienda Blitz Star.</p> <p>La ditta Blitz Star è specializzata nella realizzazione di chiusure e cerniere lampo ed opera nel territorio comunale sin dal 1920.</p> <p>Si ritiene la presente variante possa garantire e promuovere lo sviluppo di un'attività già consolidata nel territorio comunale di Sant'Agostino.</p> <p>Nella relazione di Valsat verranno valutate eventuali implicazioni che tale variante ha rispetto al territorio.</p>

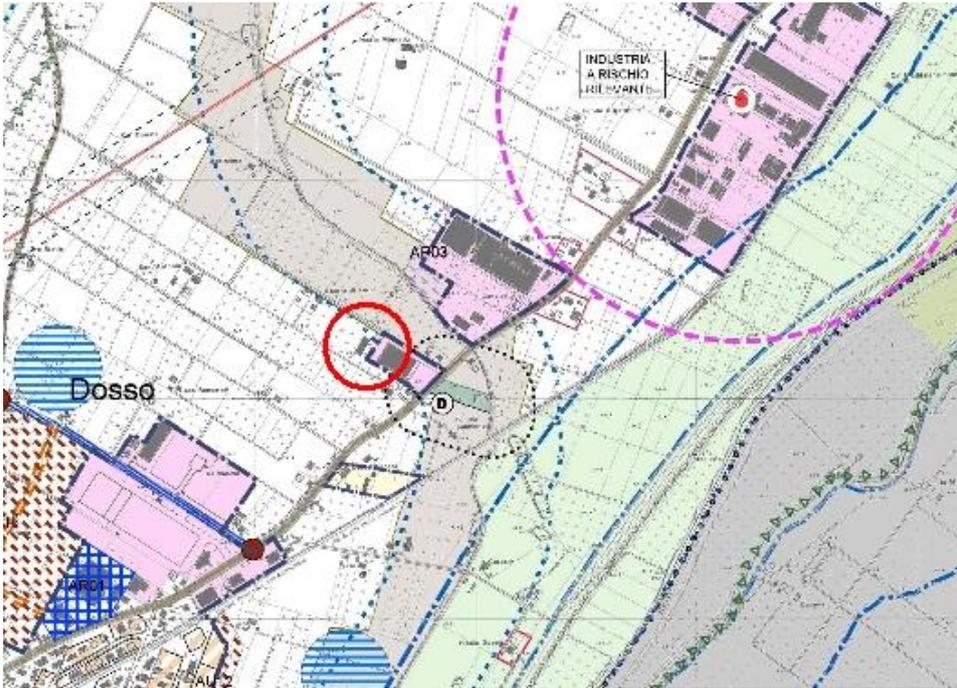


Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto planimetrico catastale: Foglio 47 Mappale 422, 424



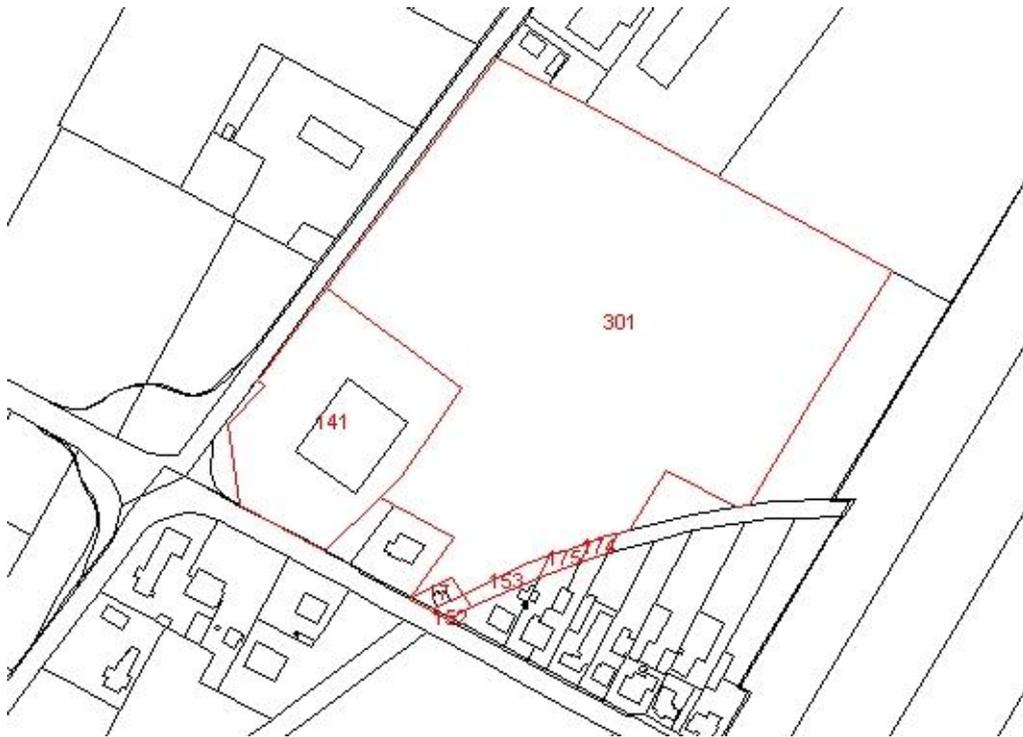


Estratto PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

Località	Capoluogo, tra via strada Statale 225 e via Quattro Torri
Dati Catastali	Foglio 39, mappale 17,141,152,153,174,175 e porzione della 301
Zona di piano regolatore	D2 zona industriale di completamento, B1 zona di consolidamento e E1 zona agricola normale
Ambito PSC adottato	AR 02 Ambiti di riqualificazione urbana
Tipo di richiesta	D3 artigianale commerciale e turistica di espansione
Contenuti e obiettivi della variante	<p>L'area oggetto di variante si colloca nel quadrante nord –ovest del capoluogo oltre al cavo napoleonico lungo le via Statale e via Quattro Torri.</p> <p>L'area include una zona D2 (mappale 141) industriale di completamento sulla quale è stato approvato con delibera di consiglio comunale n.52 del 23/07/2009 un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al progetto di recupero dell'area produttiva con riqualificazione a prevalente destinazione Commerciale e Ricettiva.</p> <p>La presente variante intende proporre la trasformazione della destinazione d'uso dell'intera area da zone D2, E1 e B1 a zona D3 artigianale commerciale e turistica di espansione per garantire e promuovere lo sviluppo del territorio comunale di S. Agostino.</p> <p>La variante richiesta risulta essere coerente con le previsioni di sviluppo previste nel PSC e coerente con il tessuto circostante ad oggi esistente.</p>



Vista aerea dell'area oggetto di variante



Estratto tavola 2.25/m1 PSAI Titolo II.1 Reno e localizzazione variante



Estratto tav.3.1 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto tav.PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC Il stralcio VARIANTE N°3.e
(variante al PRG)

Località	Capoluogo, via F. Fenati
Dati Catastali	Fg. 42, Mappali: 771, 772, 774, 775
Zona di piano regolatore	B2, C2, E4
Ambito PSC adottato	Ambiti di potenziale ed alternativa localizzazioni delle espansioni urbane (AU) e Ambiti Urbanizzabili per Nuove Dotazioni Territoriali
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona C2, allineando il 771 al 772 e 775
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Si chiede lo spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà, allineando il mappale 771 al 772 e 775.</p> <p>Non si riscontrano elementi di criticità, e si ritiene che la modesta richiesta di modifica grafica al piano regolatore sia ammissibile e possa meglio rappresentare gli effettivi limiti di proprietà degli interessati.</p> <p>Si ricorda che l'area è stata oggetto di variante alle fasce di pertinenza fluviale del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. L'efficacia della variante del PSAI è subordinata all'avvenuta adozione di misure di riduzione del rischio in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità consistente nell'obbligo, in fase di attuazione delle modeste espansioni urbanistiche previste di seguire le seguenti prescrizioni:</p> <p>impostazione del piano di calpestio del piano terreno 0,5 m al di sopra delle quote indicate nel rilievo topografico dell'area da loro trasmesso con prot. n.14580 del 28 dicembre 2011 e acquisito al prot. AR/2011/1534;</p> <p>diniego di permesso di costruire per locali cantinati e seminterrati;</p> <p>esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;</p> <p>realizzazioni di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.</p>



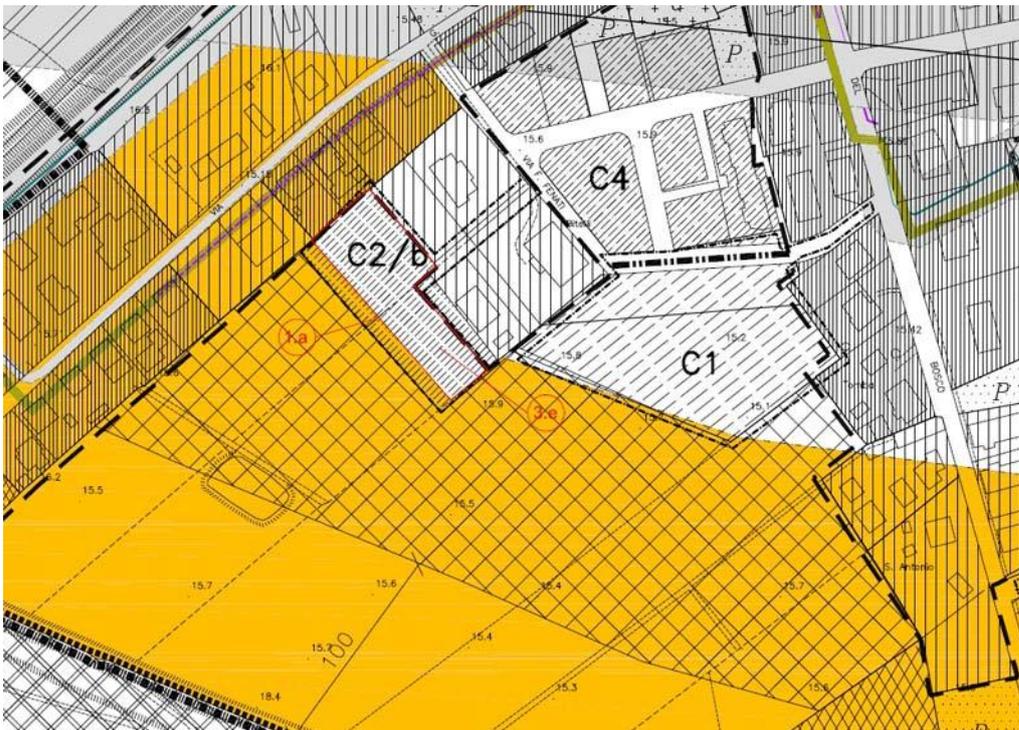
Localizzazione area oggetto di variante



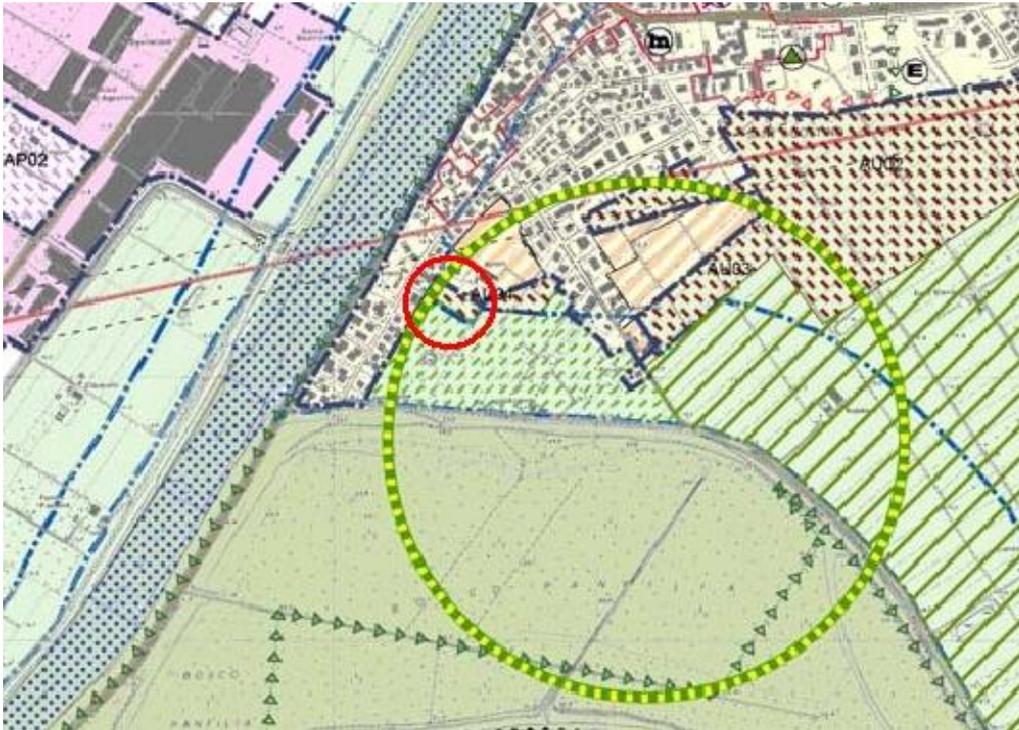
Estratto planimetrico catastale: Foglio 42 Mappale 771, 772, 774, 775



Estratto tav.2.6 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



Estratto PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC II stralcio VARIANTE N°3.f
(variante al PRG)

Località	San Carlo, via Rossini
Dati Catastali	Fg. 34, Mappali: 956, 957, 960, 961, 962, 963, 1226
Zona di piano regolatore	E2 area agricola a vincolo parziale
Ambiti PSC adottato	Zone assoggettabili a P.U.A. nell'ambito del RUE e Territorio rurale
Tipo di richiesta	Assegnare ai tutti i mappali oggetto di analisi la classificazione di zona C2, allineando
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Si chiede lo spostamento del limite di edificabilità agli interi mappali per far meglio coincidere il limite di proprietà.</p> <p>Non si riscontrano elementi di criticità, e si ritiene che la modesta richiesta di modifica grafica al piano regolatore sia ammissibile e possa meglio rappresentare gli effettivi limiti di proprietà degli interessati.</p>



Localizzazione area oggetto di variante

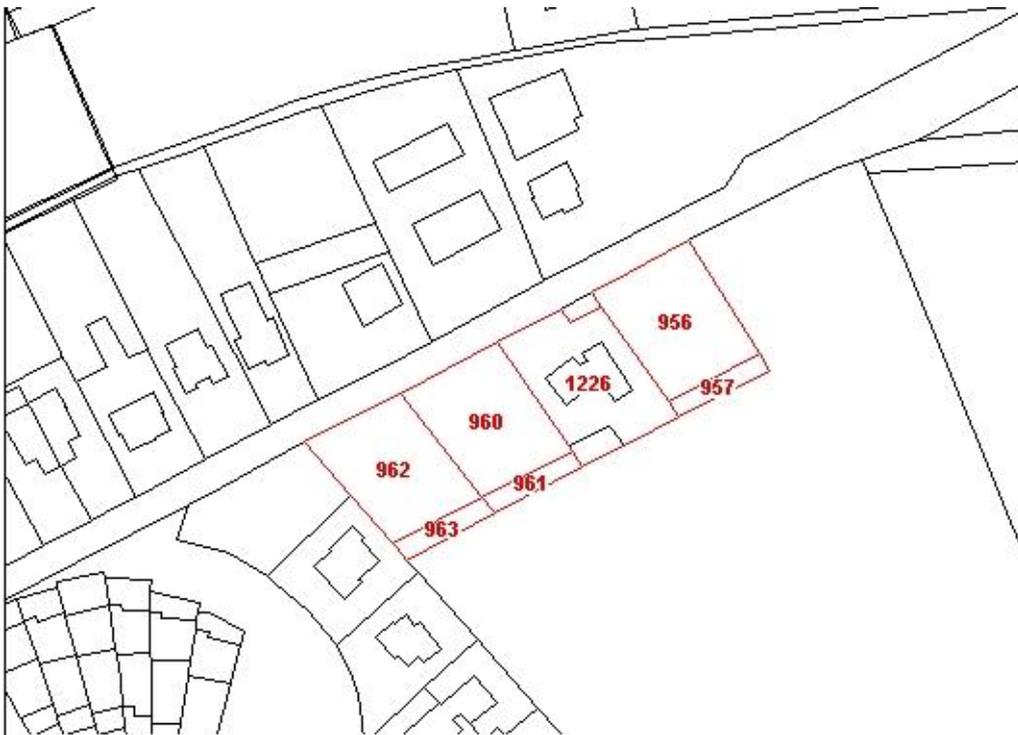
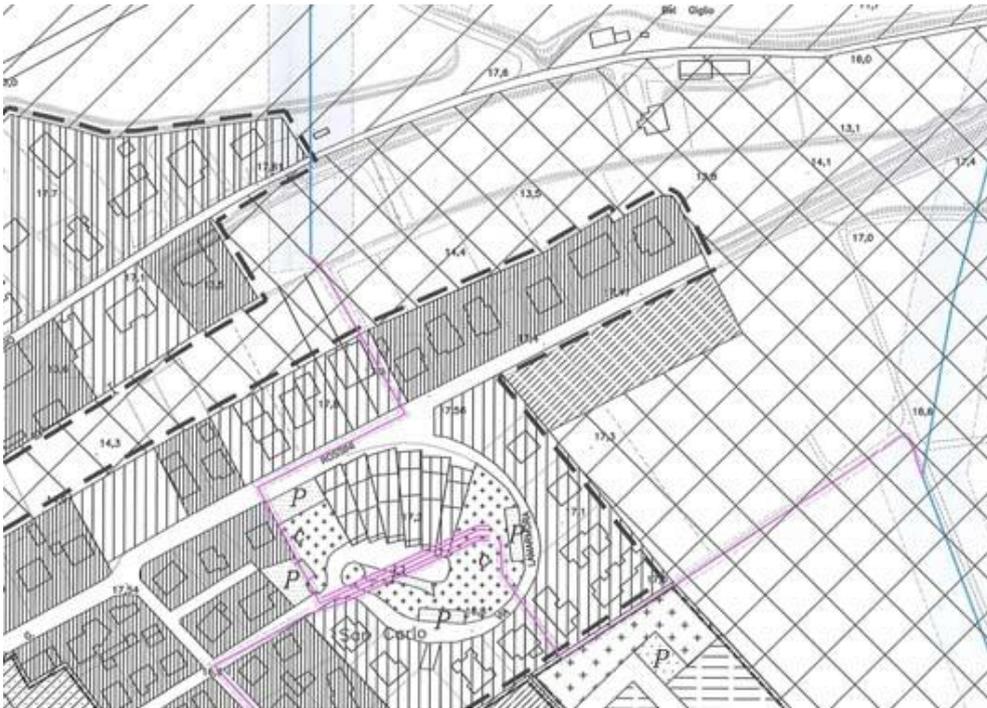
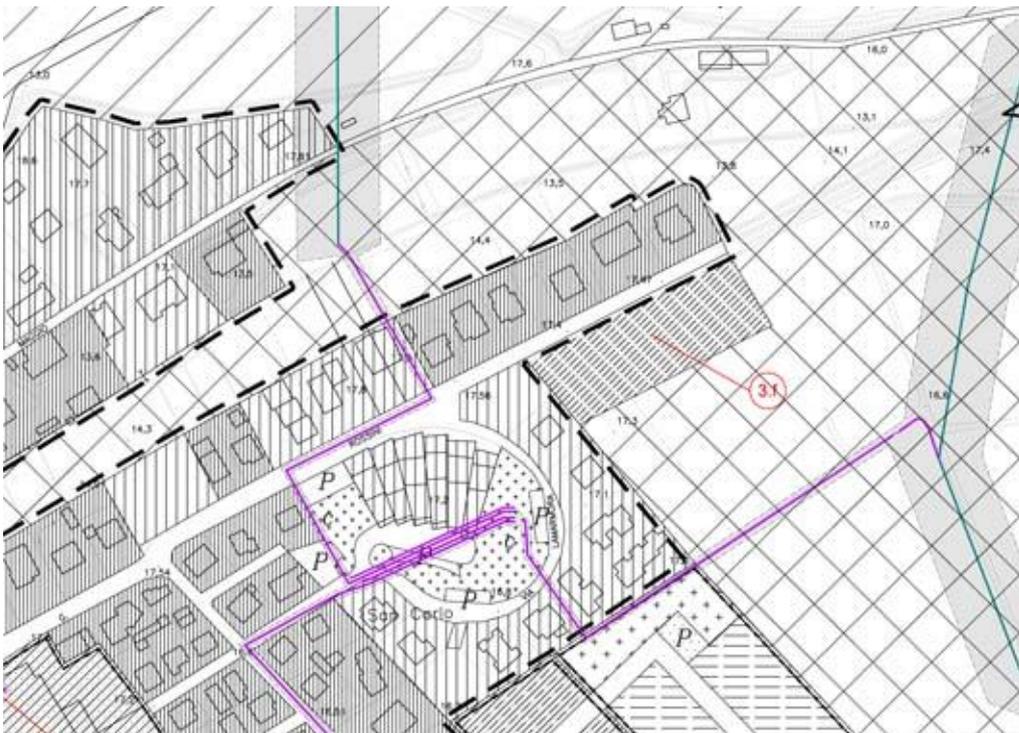


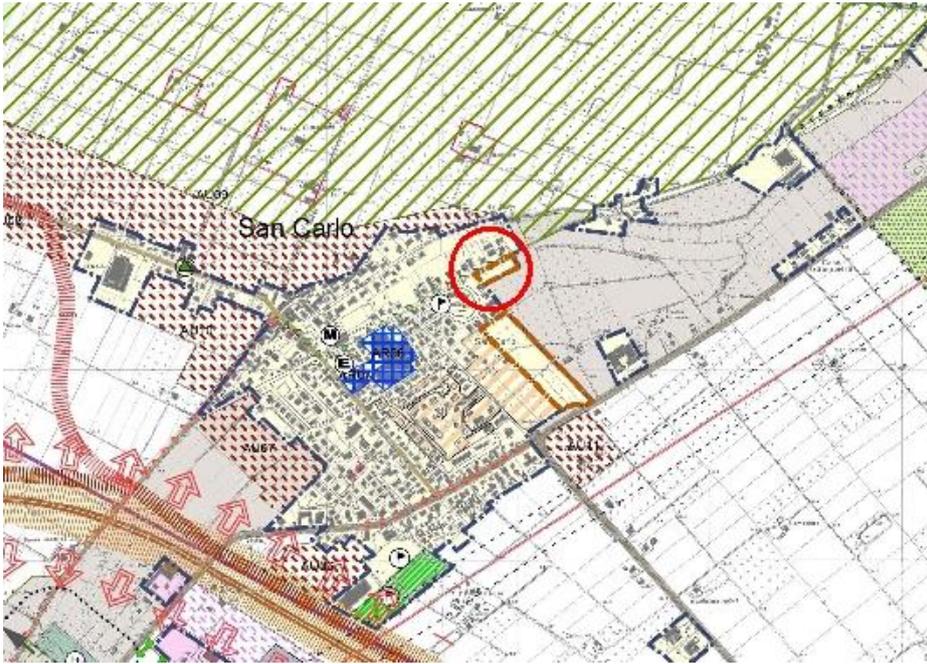
Fig. 34, Mappali: 956, 957, 960, 961, 962, 963, 1226



Estratto tav 2.6 VP/05 PRG vigente



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)



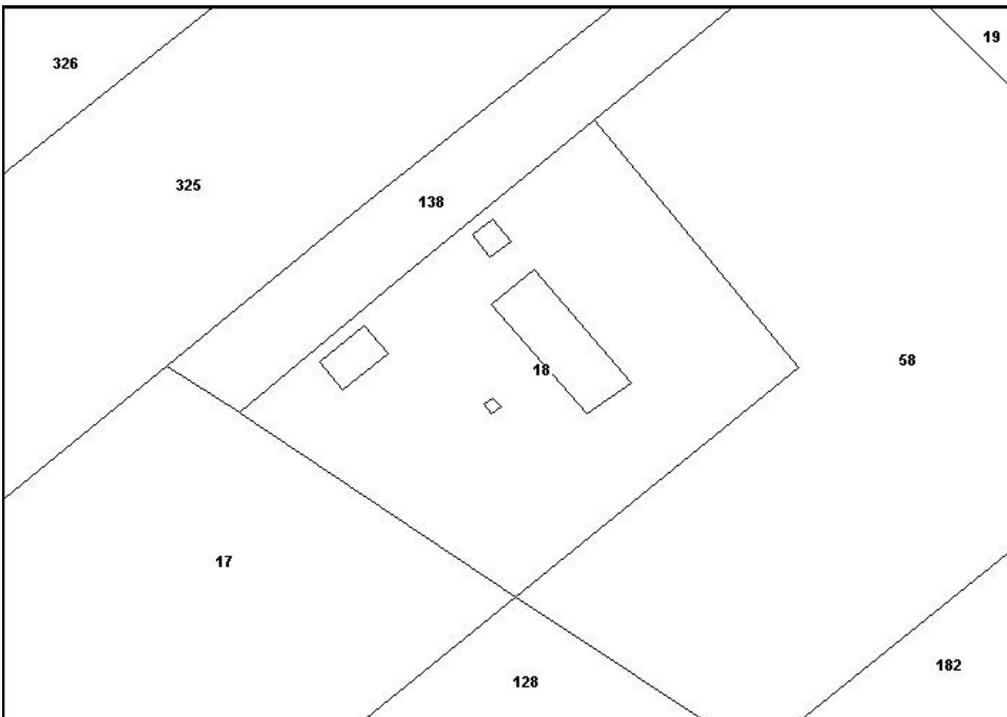
Estratto PSC01_S.Agostino (PSC adottato)

PdRIC Il stralcio VARIANTE N°3.g
(variante al PRG)

Località	San Carlo, via delle Donne 6
Dati Catastali	Fg. 46, Mappali: 18 sub.2-3-4
Zona di piano regolatore	E4
Tipo di richiesta	Trasferimento di capacità edificatoria dal Comune di Sant'Agostino al Comune di Castello d'Argile.
Contenuti e obiettivi della variante	<p>Trattasi di una delocalizzazione di edifici agricoli ubicati in Comune di Sant'Agostino, danneggiati dal sisma del maggio 2012, con trasferimento su terreni della stessa proprietà e della stessa azienda agricola. collocati nel Comune di Castello d'Argile, in territorio rurale lungo via Quattro Vie.</p> <p>Si tratta di una corte, ubicata in via delle Donne n.6, costituita da tre edifici: abitazione con annessa stalla-fienile, la casella e il proservizio (forno-porcile), tutti da delocalizzare.</p> <p>Per gli edifici è stata redatta una Scheda Aedes (n.4271_00011038021000032487 del 10/07/2012) che evidenzia l'inagibilità degli edifici con esito "E", a seguito della quale è stata emessa un'ordinanza comunale di inagibilità n.12113/2012 in data 30/07/2012 (vedasi allegati).</p> <p>È stata altresì redatta una perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato da cui emerge un livello operativo E3 con "crolli parziali, lesioni e fessurazioni diffuse. Lo stato comprovato degli stessi visto il grave pregiudizio strutturale è tale da non consentire il recupero dei medesimi se non attraverso la demolizioni".</p> <p>La proprietà chiede di poter delocalizzare tali edifici nella porzione di azienda agricola in accorpamento al corpo aziendale principale, ed in vicinanza del centro aziendale collegato ai terreni agricoli della medesima proprietà e ubicati in Comune di Castello d'Argile.</p> <p>Il Comune di S.Agostino con nota del 10/12/2013, acquisita al prot. in data 11/12/2013 al n.12705 ha comunicato il nulla osta preliminare al trasferimento dell'edificabilità in oggetto.</p>



Vista aerea della corte da de localizzare dal Comune di Sant'Agostino



Estratto planimetrico catastale: Foglio 46 Mappale 18 sub 2,3,4

Allegati alla Variante 3.g

Istanza dell'interessato:

Scheda Aedes

Ordinanza sindacale

Documentazione fotografica

Estratti catastali

Rilievi stato di fatto

Lettera nulla-osta del Comune di S.Agostino

PdRIC Il stralcio VARIANTE N°3.h
(variante al PRG)

Località San Carlo,

Dati Catastali Fg. 46, Mappali: 18 sub.2-3-4

Zona di piano
regolatore

Tipo di richiesta Recepimento UMI

Contenuti e obiettivi
della variante Con la presente variante il Piano della Ricostruzione recepisce la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) di cui alla legge regionale 16/2012 e all'Ordinanza Commissariale n.60 del 12/06/2013 secondo quanto deliberato dal Consiglio Comunale in data 24/07/2013 con delibera n.40.

Si tratta dell'individuazione di 4 UMI nella frazione di S. Carlo:

UMI n.1 via I Maggio e Piazza Pola dal n.24 al n.28;

UMI n.2 via Martiri della Libertà n.31-33-39-41-43;

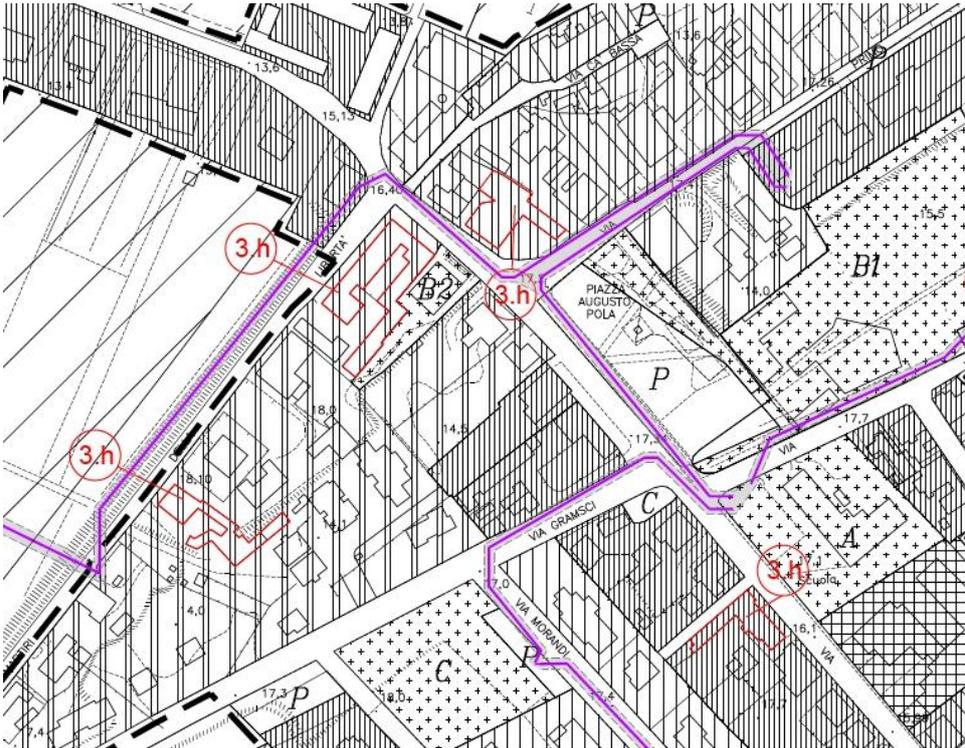
UMI n.3 via Martiri della Libertà n.1-3-5-7-9-11-13 e Piazza Pola n.14-17-18-19-21-22 ;

UMI n.4 via Risorgimento n.63-64-67-69-71-73-75.

Per le suddette U.M.I. non sono state indicate particolari prescrizioni ai sensi dell'Ordinanza Commissariale della Regione Emilia Romagna n.60/2013 e ss.mm.ii ma ognuna di queste sarà soggetta al passaggio preventivo rispetto alla presentazione della pratica Mude, in Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.



Vista aerea della corte da de localizzare dal Comune di Sant'Agostino



Estratto tav.3.1 Piano della Ricostruzione (Variante del Piano Regolatore Generale)

Allegati alla Variante 3.h
Delibera di Consiglio Comunale

PdRIC II stralcio VARIANTE N°3.i
(variante al PRG)

Località	Dosso
Dati Catastali	Fg. 47, Mappali: 409
Zona di piano regolatore	Zona agricola
Tipo di richiesta	Delocalizzazione
Contenuti e obiettivi della variante	Si tratta di una delocalizzazione di due edifici rurali, presenti uno nel Comune di Cento ed uno nel Comune di Sant'Agostino, da ricostruire in un unico fabbricato ad uso magazzino sui terreni della medesima azienda nel Comune di Sant'Agostino. Il nuovo fabbricato sarà costituito da un edificio destinato a deposito/magazzino ad uso agricolo, a servizio dell'azienda agricola esistente. L'edificazione avverrà in una corte colonica già esistente. La ricostruzione prevista, a seguito della delocalizzazione, riguarda il mantenimento delle stesse superfici esistenti nel Comune di Cento e di S.AgostinoLa previsione comporta un limitato incremento delle possibilità edificatorie riguardanti la superficie de localizzata dal Comune di Cento. L'area su cui si prevede l'insediamento del magazzino è in ambito agricolo ed è interessata in parte dal vincolo dei Dossi di rilevanza storico documentale.



Vista aerea della corte da de localizzare dal Comune di Sant'Agostino



Estratto planimetrico catastale: Foglio 46 Mappale 18 sub 2,3,4

Allegati alla Variante 3.i

Lettera nulla-osta del Comune di Cento

Atto Notarile

Permesso di Costruire

Località

Dati Catastali

Zona di piano
regolatore

Tipo di richiesta Modifica normativa finalizzata a permettere l'insediamento degli usi U7 (pubblici esercizi) all'interno delle nuove zone produttive di espansione D4.

Contenuti e obiettivi della variante Estratto art.37 – Zona produttiva industriale di espansione D4

“1 - La zona produttiva urbana "D4" è una zona destinata ad insediamenti industriali di nuovo impianto.

2 - Usi previsti:

- U1 solo di pertinenza alle attività insediate

- **U7**, U8, U10, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22, U23

- AG5, AG7“