



**COMUNE DI CENTO**  
**PROVINCIA DI FERRARA**

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**  
(L.R. n. 16 del 21.12.2012)  
**PRIMO STRALCIO**  
**IN VARIANTE AL VIGENTE PRG**

ADOZIONE: Del C.C. n. 22 del 18 marzo 2014

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

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica  
**PIERO LODI**

**OIKOS RICERCHE SRL**  
Roberto Farina (progettista)

**COMUNE DI CENTO**  
Carlo Mario Piacquadio (progettista)

Alessandra Carini, Antonio Conticello

Daniele Gelli (Ufficio MUDE)  
Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**A1**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



## **COMUNE DI CENTO - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**

**Primo stralcio ai sensi della LR 16/2012 e dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **INDICE**

Premessa: IL QUADRO LEGISLATIVO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

1. Il Piano della Ricostruzione come strumento di modifica della strumentazione urbanistica vigente e parte di un processo di sua complessiva revisione
- 2 La condivisione delle scelte del Piano della Ricostruzione
- 3 IL PRIMO STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE
  - sezione 1 -- VINCOLI ESPROPRIATIVI
  - sezione 2 - U.M.I. CENTRO STORICO
  - sezione 3 – CENTRO STORICO
  - sezione 4 ACCORDI E VALORIZZAZIONE DI PROPRIETA' COMUNALE
  - sezione 5 ATTIVITA' ECONOMICHE
  - sezione 6 NORMATIVA
  - sezione 7 VARIE



## **Premessa: IL QUADRO LEGISLATIVO**

Il Piano della Ricostruzione è previsto dall'art. 12 della LR n. 16 del 21.12.2012, che assegna ai Comuni colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 la facoltà di dotarsi di uno specifico piano, denominato "Piano della ricostruzione", con il quale disciplinare:

- a) le trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione, per conseguire gli obiettivi generali indicati all'art. 3 della LR 16/2012;
- b) gli incentivi urbanistici e le misure premiali diretti a favorire la rapida e completa attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione e volti al raggiungimento di più elevati livelli di sicurezza sismica, efficienza energetica e qualificazione dell'assetto urbano da parte dei privati interessati;
- c) le varianti alle previsioni cartografiche e normative della pianificazione vigente, indispensabili per promuovere lo sviluppo degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 12 della LR 16/2012, il Piano della ricostruzione può individuare le UMI che necessitano di modifica della disciplina prevista dalla pianificazione urbanistica, stabilendo i sistemi strutturali, gli ingombri planivolumetrici e le caratteristiche progettuali più appropriate, ai fini della conservazione dei tessuti urbani da ricostruire, e ogni altra regolamentazione di dettaglio necessaria per procedere con intervento diretto alla realizzazione degli interventi. Ai sensi del comma 3 dell'art. 12 della LR 16/2012, nei centri storici, il piano della ricostruzione può prevedere opere di miglioramento di ordine architettonico, ambientale e infrastrutturale dei tessuti urbani, valorizzando gli aspetti peculiari e riconoscibili dell'organizzazione storica che si sono conservati e ricreando nuovi valori dell'ambiente urbano, ove quelli originari non risultino più recuperabili. A tal fine, il piano può disciplinare interventi di modifica della morfologia urbana esistente, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con variazioni delle sagome e dei sedimi di ingombro. Ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della LR 16/2012, il piano della ricostruzione provvede, ove necessario, con riguardo agli edifici danneggiati, alla revisione della disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica, tenendo in considerazione la gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. Al fine di valutare l'opportunità della revisione della disciplina di tutela, il Piano della Ricostruzione si avvale di accertamenti tecnici e di perizie asseverate presentate da professionisti abilitati ai sensi dell'art. 6 della stessa LR 16/2012. Ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art. 12 della LR 16/2012, il Piano della ricostruzione può individuare, ove del caso:

- a) gli ambiti del territorio comunale inidonei alla ricostruzione degli edifici, per le caratteristiche morfologiche o geologiche del sito o per i vincoli ambientali di inedificabilità che gravano sull'area;
- b) gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti. Per queste situazioni il piano della ricostruzione individua le aree nelle quali attuare la ricostruzione degli edifici, dando priorità al riuso di immobili e aree dismesse, collocate all'interno del territorio urbanizzato e a processi di addensamento del tessuto

urbano esistente. Qualora per la delocalizzazione risulti indispensabile la realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o produttivi, negli ambiti suscettibili di urbanizzazione individuati dalla pianificazione urbanistica, il piano della ricostruzione deve programmare la contestuale realizzazione e completamento delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità;

c) le opere incongrue e gli interventi di trasformazione da realizzare per l'eliminazione totale o parziale delle stesse, per il ripristino e la riqualificazione paesaggistica, architettonica e ambientale dei luoghi, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 15 luglio 2002, n. 16 (Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio). Ai sensi dei commi 8 e 10 dell'art. 12 della LR 16/2012, allo scopo di assicurare la fattibilità dell'intervento di delocalizzazione, la delibera di adozione del piano è corredata da una apposita relazione circa il pieno coinvolgimento di tutti i soggetti privati interessati, attraverso la stipula di accordi compensativi ai sensi degli articoli 18 e 30, comma 11, della legge regionale n. 20 del 2000 o dell'articolo 23 della legge regionale n. 37 del 2002, ovvero che dimostri la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione degli interventi entro il termine di validità del vincolo espropriativo. Allo scopo di assicurare il pieno coinvolgimento di tutti i soggetti privati interessati, i contenuti del piano possono essere oggetto di accordi preliminari con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000, anche promossa dai soggetti privati interessati, i quali, a tal fine, possono predisporre proposte sui contenuti del piano della ricostruzione e sulla relativa attuazione, assicurando il completo finanziamento delle opere attraverso le risorse finanziarie pubbliche e private attivabili, garantendo il miglioramento dei requisiti energetici e di sicurezza degli edifici oggetto dell'accordo, nonché la qualificazione dei soggetti attuatori degli interventi.

Ai sensi del comma 9 dell'art. 12 della LR 16/2012, il piano della ricostruzione può stabilire misure premiali (incentivi volumetrici, proporzionali al costo economico degli interventi previsti e altre forme di premialità legate, in modo progressivo, ai livelli prestazionali raggiunti ai sensi dell'articolo 7-ter della legge regionale n. 20 del 2000) per incentivare processi di addensamento urbano, qualificazione delle dotazioni territoriali e del patrimonio edilizio esistente, privilegiando gli ambiti urbani a bassa densità territoriale ovvero caratterizzati dalla presenza di funzioni dismesse o in corso di dismissione, dalla scarsa qualità del patrimonio edilizio esistente, sia in termini architettonici sia dell'efficienza energetica, della sicurezza e della qualità ecologico ambientale. Il procedimento di adozione, approvazione ed efficacia del Piano della ricostruzione sono disciplinati dall'art. 13 della LR 16/2013, con le specificazioni di cui DGR\_ER 1107/2013 che detta le "Norme per il funzionamento del Comitato Unitario per la Ricostruzione (CUR)". Gli artt. 7 e 8 dell'Ordinanza commissariale n. 60 del 27.05.2013 specificano i contenuti del Piano della ricostruzione e ne definiscono gli elaborati costitutivi. Ai sensi del comma 3 dell'art. 7 dell'Ordinanza commissariale 60/2013, le varianti alla strumentazione urbanistica vigente indispensabili per

promuovere gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione, attengono in particolare alla:

a) modifica normativa delle regole urbanistico-edilizie che incidono direttamente su rilascio dei titoli abilitativi, ai fini della revisione del vincolo con modifica della categoria di intervento e dell'integrazione della disciplina delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi nei centri storici;

b) modifica della morfologia urbana e degli assetti urbanistici;

c) delocalizzazione di capacità edificatoria per la ricostruzione di edifici crollati a causa del sisma, demoliti in attuazione di ordinanza comunale o danneggiati in misura tale da essere classificati con livello operativo E3 ai sensi dell'ordinanza n. 86 del 2012 e smi riconducibili a:

- edifici ubicati in fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua o nei corridoi di fattibilità delle opere pubbliche;

- fabbricati sparsi i territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola;

- edifici incongrui;

- edifici del territorio urbanizzato, che necessitano di delocalizzazione per esigenze di miglioramento della funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti.

d) individuazione, a seguito della microzonazione sismica, delle aree a diversa pericolosità sismica e, in particolare, di quelle meno idonee per interventi di ricostruzione, in quanto caratterizzate da elevata amplificazione, e quelle in cui la realizzazione delle opere richieda interventi che ne riducano la pericolosità sismica locale, quali ad esempio il consolidamento del terreno di fondazione in presenza di elevato rischio di liquefazione.

Gli ambiti interessati dalle varianti di cui alle lettere b), c) e d) devono contenere l'analisi della condizione limite per l'emergenza di cui all'OPCM n. 4007 del 2012 e successive ordinanze.

Nel caso di delocalizzazione di cui alla lett. c), con l'esclusione dei casi in cui sia possibile un contermine e diretto trasferimento dalla fascia di rispetto su area di proprietà, il Piano della Ricostruzione individua contestualmente e stabilisce la disciplina urbanistica sia dell'area di sedime degli edifici crollati o demoliti sia dell'area di riedificazione nella quale attuare la ricostruzione degli edifici, secondo le priorità indicate all'art. 12, comma 7, della LR n. 16 del 2012.

I contenuti, di cui alle precedenti lettere, possono essere oggetto di più stralci del Piano della Ricostruzione cui conseguono le rispettive approvazioni ai sensi dell'art. 13 della LR n. 16 del 2012.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 7 dell'Ordinanza commissariale 60/2013, in caso di modifica della morfologia urbana e degli assetti urbanistici ad essa connessi, il Piano della Ricostruzione stabilisce i sistemi strutturali, gli ingombri planivolumetrici e le caratteristiche progettuali più appropriate e ogni altra regolamentazione di dettaglio propria dei piani urbanistici attuativi, necessaria per procedere con successivo intervento diretto alla realizzazione degli interventi. La LR 16/2012 stabilisce alcune condizioni per gli interventi di ricostruzione, relativi agli edifici del territorio rurale non

soggetti a tutela del PRG che, necessariamente, valgono per gli edifici di cui il Piano della Ricostruzione elimini il vincolo di tutela. In particolare:

- ai sensi del comma 8 dell'art. 9 della LR 16/2012, "Per gli edifici vincolati dalla pianificazione che siano interamente crollati a causa del sisma o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, di cui all'articolo 6, comma 3, trova applicazione la facoltà di modificare la sagoma e quella di ridurre la volumetria dell'edificio originario e di recuperarla secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4. In questa ipotesi, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati con riferimento alle tipologie architettoniche e compositive e nel rispetto dei materiali della tradizione locale e delle tecniche costruttive, presenti nel territorio comunale e che connotano il paesaggio rurale di pianura, come individuati dal piano urbanistico. In assenza di tali previsioni nella pianificazione urbanistica, nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, 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. Con il medesimo provvedimento il Consiglio comunale può stabilire misure dirette a favorire la ricostruzione degli edifici precedentemente vincolati dalla pianificazione. ";

- ai sensi del comma 2 dell'art. 9 della LR 16/2012, "In caso di edifici danneggiati, non costituenti beni culturali e non vincolati dalla pianificazione, l'intervento di riparazione e di ripristino con miglioramento sismico può anche prevedere la modifica della sagoma e la riduzione della volumetria, ai sensi dell'articolo 3, comma 6, del decreto-legge n. 74 del 2012, convertito dalla legge n. 122 del 2012. ";

- ai sensi del comma 7 dell'art. 4 della LR 16/2012, "Gli interventi di ricostruzione devono avvenire al di fuori delle fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e gli allineamenti, stabiliti dalla normativa o dalla pianificazione urbanistica, fatta salva la facoltà del soggetto interessato di procedere alla ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, qualora l'applicazione di tali disposizioni comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio nelle sue precedenti caratteristiche. ". Ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013, gli interventi di ricostruzione di cui sopra devono riguardare "un contermine e diretto trasferimento dalla fascia di rispetto su area di proprietà";

- ai sensi del comma 9 dell'art. 9 della LR 16/2012, "E' comunque obbligatoria la ricostruzione in un diverso sito dei fabbricati rurali crollati che siano collocati in ambiti destinati alla localizzazione di opere pubbliche ovvero nei corridoi di fattibilità di infrastrutture lineari. Tale obbligo opera anche in carenza della apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, purché si sia provveduto all'approvazione del progetto preliminare o definitivo dell'opera. La delocalizzazione può avvenire in aree idonee già nella disponibilità del privato ovvero in aree appositamente individuate e messe a disposizione dall'Amministrazione comunale anche attraverso il piano della ricostruzione."

## 1. IL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE COME STRUMENTO DI MODIFICA DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E PARTE DI UN PROCESSO DI SUA COMPLESSIVA REVISIONE

Il Piano della Ricostruzione è disciplinato all'art. 12 della LR n. 16 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012" del 21.12.2012 e dagli artt. 7 e 8 dell'Ordinanza commissariale n. 60 del 27.05.2013.

In coerenza con la LR n. 16/2012, il Piano della Ricostruzione del Comune di Cento assume come obiettivi strategici:

- 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 e delle attività sociali connesse
- la riqualificazione/integrazione del sistema delle dotazioni territoriali e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- la ripresa delle attività produttive e in generale delle attività economiche (commerciali, terziarie, agricole).

In questo particolare contesto il tema della coerenza e della qualità intrinseca delle scelte urbanistiche si presenta complesso e insidioso, in quanto sovente le scelte urbanistiche in situazioni simili sono assunte secondo una logica del tutto subordinata alle logiche della fattibilità degli interventi, della disponibilità immediata delle aree, ed in sostanza sono risultate deboli, approssimative e scarsamente motivate, oltre che – fatto ancor più grave – inefficaci.

Il Comune di Cento ha avviato ancor prima della L.R.16/2012 la costruzione, attraverso un avviso pubblico per la presentazione di proposte dei privati, sia di strutture da cedere in locazione con successiva definizione di accordi a seguito di procedura negoziale, sia di accordi più genericamente riferibili alla modifica della strumentazione urbanistica per la soluzione di un problema specifico.

Da subito emerse la necessità di accompagnare la messa a punto di un Piano-programma di interventi urgenti, con l'esigenza di garantire, oltre alla tempestività e all'efficienza delle soluzioni scelte, la qualità e la coerenza complessiva delle scelte urbanistiche generali.

Questo esito è possibile in quanto l'attività urbanistica è stata inserita, nonostante l'eccezionalità della situazione che si è dovuto affrontare, nell'alveo di un percorso in atto per la modifica della strumentazione urbanistica, di cui questo primo episodio viene a costituire una sorta di stralcio attuativo, ovviamente con la specificità di alcune

esigenze/obiettivi, di strumenti e di soluzioni procedurali, ma in ogni caso nel rispetto prioritario di scelte insediative, infrastrutturali e ambientali comuni all'insieme degli interventi attuali e a quelli che verranno in attuazione delle scelte urbanistiche generali.

E' utile a tale proposito richiamare in sintesi i tratti salienti di questo percorso.

Il primo passo compiuto è stato quello di predisporre una variante al PRG in anticipazione del PSC: a partire dalle proposte presentate da cittadini e operatori alla precedente Amministrazione a seguito di un Avviso pubblico, la Variante (che all'epoca del sisma era già in avanzato stato di redazione) definisce criteri e linee-guida, seleziona le proposte ritenute coerenti, sviluppa una fase negoziale in cui si afferma e si declina il principio perequativo del concorso degli interventi agli obiettivi d'interesse generale e al disegno strategico di riassetto del territorio, con particolare attenzione all'equilibrio della distribuzione dei carichi insediativi, alla sicurezza ambientale, alla qualità dell'accessibilità, alla qualificazione della rete dei servizi.

Nell'esame delle proposte, e nell'autonomo avvio da parte dell'Amministrazione comunale di approfondimenti anche in altri ambiti urbani, la valutazione è stata effettuata anche con riferimento al PSC adottato, non solo per l'evidente ragione che si deve garantire il rispetto della condizione di salvaguardia (la variante al PRG sarà attuabile solo per le parti non in contrasto con il PSC adottato), quanto per la necessità di rendere la variante un'effettiva anticipazione del nuovo Piano Strutturale, attraverso il quale il Comune intende rivedere in modo sostanziale alcune scelte, generali e di dettaglio, del Piano adottato.

Questa analisi urbanistica, che è stata pertanto sviluppata con notevole dettaglio essendo finalizzata alla redazione del Piano della Ricostruzione, anche anticipando alcuni temi (in particolare quello perequativo) che saranno oggetto di un successivo lavoro di modifica e integrazione del PSC adottato, produce vari esiti anche intermedi, di particolare interesse anche in questa sede:

Ai sensi del comma 3 dell'art. 7 dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013, i contenuti del Piano della Ricostruzione possono essere oggetto di più stralci, seguendo il procedimento di approvazione ed efficacia dettato dall'art. 13 della LR n. 16 del 2012. Il Comune di Cento ha ritenuto necessario articolare i contenuti del Piano della Ricostruzione in più stralci: il 1° stralcio del Piano della Ricostruzione attiene ad alcuni campi tematici:

- l'apposizione di Vincoli preordinati all'esproprio
- la revisione della disciplina particolareggiata del Centro Storico relativa ad alcuni edifici di interesse tipologico/testimoniale di Cento, soggetti a tutela dal PRG (in particolare, alla disciplina di 2 UMI),
- il recepimento di alcuni atti unilaterali d'obbligo relativi ad interventi di rilevante interesse per la comunità locale,

- la Valorizzazione del Patrimonio Comunale,
- la modifica puntuale della disciplina di una serie di aree a destinazione produttiva, interessate e non dal sisma, per le quali si rende utile un concreto supporto da parte dell'Amministrazione Pubblica
- l'inserimento di alcune previsioni (in qualche caso già efficaci in quanto accompagnate da accordi) di realizzazione di opere pubbliche e acquisizione di aree per dotazioni
- la modifica normativa di alcuni articoli delle NTA del PRG volta a semplificare l'attuazione delle previsioni e ad evitare la dispersione insediativa,
- la correzione di alcuni errori cartografici.

In coerenza con i "Principi generali della ricostruzione" dettati all'art. 3 della LR n. 16 del 21.12.2012, il primo stralcio del Piano della Ricostruzione del Comune di Cento intende pertanto perseguire le seguenti finalità, anche attraverso l'introduzione del "contributo di sostenibilità" i cui criteri - definiti con al Del.G.C. n.255 del 23/12/2013 – entrano a far parte dell'apparato normativo del PRG:

- acquisire al Demanio comunale aree ed immobili strategici per migliorare nel breve-medio termine la quantità e la qualità delle Dotazioni Territoriali, anche in sostituzione di strutture danneggiate;
- migliorare l'assetto urbanistico delle frazioni, attraverso interventi mirati sia nel settore privato che in quello delle opere pubbliche;
- valorizzare il patrimonio dell'Ente al fine di poter finanziare l'acquisizione di aree ed edifici strumentali alle funzioni pubbliche;
- fornire un concreto sostegno alla ripresa delle attività produttive insediate sul territorio;

Tali obiettivi sono perseguiti nel rispetto dell'obiettivo generale di salvaguardia dell'identità del territorio e del paesaggio di Cento, con particolare attenzione al tema dell'assetto del capoluogo e alla riconoscibilità e rafforzamento del ruolo delle frazioni. Ovviamente l'occasione del Piano è anche quella dell'avvio di un processo di adeguamento e di promozione della sicurezza sismica e di riduzione della vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture 14 Gennaio 2008,

Il Comune di Cento dispone di una strumentazione urbanistica di vecchia generazione (PRG), approvata in base alla Legge Regionale 47/1978. Il Comune di Cento ha però adottato nel 2010 il Piano Strutturale Comunale ai sensi della L.r. 20/2000, tuttora in salvaguardia: ciò ha consentito:

- di poter contare, fin dai primi giorni successivi al sisma, su un patrimonio di cartografie tematiche, sia del Quadro Conoscitivo che degli strumenti urbanistici (PSC, PRG) che hanno consentito al comune di assumere decisioni rapide relativamente alla possibilità di utilizzare aree per la collocazione dei moduli temporanei, in funzione della presenza o meno di vincoli ambientali e di allacciamenti alle reti tecnologiche, fornendo

tempestivamente, alla struttura commissariale della Regione, le informazioni che venivano richieste al riguardo;

- di poter contare su quelle stesse cartografie tematiche per organizzare il materiale cartografico necessario per lo svolgimento dei sopralluoghi funzionali alla compilazione delle schede AeDES, in modo che le squadre dei rilevatori, che sono giunti a Cento da molte città d'Italia, potessero disporre di una cartografia di base su cui identificare l'edificio oggetto di sopralluogo e per rendere più agevole la restituzione cartografica degli esiti del danno, anche ai fini della redazione della mappa dei danni;
- di operare scelte coerenti con la pianificazione vigente, senza dover ricorrere a varianti agli strumenti urbanistici, per tutte le scelte fatte nel corso dei mesi successivi al terremoto, per rispondere alle esigenze di ricostruzione delle strutture scolastiche, delle palestre e dei moduli abitativi provvisori (MAP).

In particolare:

- il nuovo **complesso scolastico di Corporeno** (scuola media, elementare e scuola materna), che ha consentito di attivare l'anno scolastico 2012-2013 nei tempi regolari, è stata realizzata sull'area dove il PSC adottato, aveva previsto l'attuazione del principale ambito residenziale di nuovo insediamento di quella frazione.
- le nuove **scuole di Reno Centese** e di XII Morelli, così come i moduli abitativi provvisori (MAP) sono stati realizzati in aree che il PSC indicava come idonee per la localizzazione di servizi o di insediamenti residenziali.
- i moduli provvisori della **Chiesa parrocchiale** e della **Palestra scolastica** delle scuole Carducci, sono stati realizzati in un'area già nella disponibilità dell'amministrazione comunale, molto prossime al centro storico e già dotate di un capiente parcheggio.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 7 dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013, i Comuni che, ai fini della ricostruzione, ritengono opportuno e necessario variare la pianificazione urbanistica vigente, anche a seguito di una fase di ascolto della cittadinanza e dell'eventuale proposta da parte di soggetti privati interessati ai sensi dell'art. 12, comma 10, della LR n. 16 del 2012, si possono dotare di una specifica variante allo strumento urbanistico vigente denominata Piano della Ricostruzione, con il quale disciplinare:

- a) le varianti alla pianificazione vigente indispensabili per favorire interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti danneggiati per il raggiungimento di adeguati livelli di sicurezza antisismica congiuntamente al miglioramento della qualità architettonica, dell'inserimento paesaggistico, dell'efficientamento energetico e della qualificazione dell'assetto urbano;
- b) ulteriori eventuali trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione per favorire la ripresa delle attività delle comunità insediate e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro;

c) gli interventi di ricostruzione sulla base delle risultanze degli studi di micro zonazione sismica.

A tal fine il Comune può prevedere incentivi urbanistici e misure premiali diretti a favorire la rapida e completa attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione.

La presente Relazione illustrativa del primo stralcio del Piano della Ricostruzione è redatta ai sensi della lettera b) del comma 1 dell'art. 8 dell'Ordinanza commissariale 60/2013 e descrive, alla luce delle conseguenze del sisma, le situazioni che impongono di modificare la disciplina urbanistico-edilizia vigente, motivandone le ragioni. La relazione è accompagnata da una tavola di piano (come richiesto alla lettera c del comma 1 dell'art. 8 dell'Ordinanza commissariale 60/2013) e da elaborati normativi e cartografici di variante al PRG vigenti (come richiesto alla lettera d del comma 1 dell'art. 8 dell'Ordinanza commissariale 60/2013).

## 2 LA CONDIVISIONE DELLE SCELTE DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

La LR 16/2012 stabilisce che il Piano della Ricostruzione deve essere elaborato attraverso un ampio processo di consultazione e di partecipazione attiva delle popolazioni interessate. Il comma 1, lettera b) dell'art. 8 dell'Ordinanza commissariale 60/2013 chiede inoltre di dar conto della fase informativa/partecipativa di coinvolgimento della cittadinanza e dei proprietari interessati dal Piano della Ricostruzione.

Il Comune di Cento ha scelto di coinvolgere la cittadinanza ed i proprietari interessati dal Piano della Ricostruzione attraverso occasioni pubbliche di incontro e presentazione, attività di informazione sui singoli casi posti dai cittadini e dai loro tecnici incaricati, relativi ad edifici ed aree suscettibili di modifiche al PRG in conseguenza del sisma, con la partecipazione di un gruppo stabile di confronto costituito dal Sindaco, dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Assetto del Territorio e dal progettista del Piano.

Ciò ha consentito:

- di affrontare e risolvere le diverse problematiche proposte dai cittadini e dai tecnici;
- di acquisire informazioni dirette sullo stato di danno dei singoli edifici, confluite in un archivio dati;
- di valutare, insieme ai tecnici incaricati dai cittadini, l'applicabilità delle norme di specificazione che l'amministrazione comunale ha approvato, nelle more del Piano della Ricostruzione, provvedendo così ad apportare aggiustamenti o modifiche, proprio in funzione della applicazione della stessa normativa;
- di confrontare fra loro le diverse situazioni, al fine di utilizzare il massimo della coerenza nella valutazione delle diverse condizioni, nell'ambito della revisione della disciplina urbanistica oggetto del primo stralcio del Piano della Ricostruzione.

L'attività di messa a punto delle proposte di accordo e degli atti d'obbligo ha comportato un impegnativo lavoro di approfondimento delle specifiche condizioni di fattibilità, e talvolta un'attività negoziale per la definizione dei contenuti e degli impegni, in particolare alla luce dei contenuti della Delibera sui criteri di pianificazione approvata dalla Giunta Comunale il 23 dicembre 2013.

### 3 IL PRIMO STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

#### SEZIONE 1 – VINCOLI ESPROPRIATIVI

Ai sensi dell'art. 8 DPR 327/2001: «1. Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:

- a) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;
- b) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;
- c) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio. (L) ».

Il primo presupposto indispensabile per emanare il decreto di esproprio è quindi costituito dalla imposizione del vincolo espropriativo.

Rilevante è la distinzione, riconducibile al dettato costituzionale (art. 42 commi 2 e 3), tra vincoli conformativi e vincoli espropriativi, distinzione che assume particolare rilevanza in quanto solo il vincolo espropriativo è presupposto per emanare il decreto di esproprio (Art. 8 TU) ed è soggetto a decadenza (artt. 9 e 39 TU). E' stata la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 179/1999, a soffermarsi sull'individuazione dei vincoli medesimi, offrendo, secondo la definizione data in dottrina, un vero e proprio "decalogo dei vincoli".

La distinzione, come detto, assume particolare rilevanza a diversi fini; in primo luogo, una volta accertata la non sussistenza di un vincolo espropriativo se ne renderà necessaria l'imposizione, ai fini della realizzazione dell'opera pubblica.

Sono individuati dal comma 1 dell'art. 9 DPR 327/2001 due atti idonei all'imposizione del vincolo: l'atto di approvazione del piano urbanistico generale ovvero una sua variante.

La distinzione tra le diverse tipologie di vincolo assume rilevanza anche ai fini della decadenza: solo i vincoli espropriativi e non anche i vincoli conformativi sono, infatti, soggetti a decadenza. Ai sensi dell'art. 9 commi 2 – 3 DPR 327/2001: «2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. (L)

La decadenza del vincolo espropriativo o sostanzialmente espropriativo determina una serie di effetti. In particolare l'area su cui era posizionato il vincolo "decaduto" rimane sottoposto alla normativa di cui all'art. 2 comma 1 della L.n. 1187/1968 ed art. 4, ultimo comma, della L.n. 10/1977, prevista per i comuni sprovvisti di piano regolatore generale (oggi trasfusa negli artt. 9 del DPR 380/2001 e DPR 327/2001); si tratta della

normativa di salvaguardia prevista per la c.d. “zona bianca”, caratterizzata da indici di edificabilità assai ridotti. Tale disciplina ha carattere provvisorio, con conseguente obbligo per il Comune di procedere alla ripianificazione del terreno rimasto privo di disciplina urbanistica. L'obbligo di ripianificazione, azionabile con il meccanismo del silenzio – rifiuto, non preclude all'Amministrazione di poter reiterare il vincolo. La reiterazione dei vincoli espropriativi presuppone la sussistenza di determinate condizioni. Norme di riferimento sono oggi l'art. 9 comma 4 ed art. 39 DPR 327/2001, che, sulla base dell'insegnamento della Corte Costituzionale, subordinano la reiterazione dei vincoli a:

adozione di idoneo provvedimento;

valutazione delle esigenze di soddisfacimento degli standard;

motivazione del provvedimento;

corresponsione da parte della Autorità di una indennità commisurata al danno effettivamente prodotto.

Vediamo ora in sintesi gli oggetti che compongono la Sezione Vincoli Espropriativi:

1.a CORPORENO – Strada – Vincolo apposto per la prima volta

Descrizione Sintetica: vincolo di natura espropriativa finalizzato alla realizzazione di una strada urbana che collega Via Pedagna con Via di Mezzo;

1.b CAPOLUOGO – opere per vasca di laminazione (2 accordi: Edilverde, Taddia) – reiterazione del vincolo;

Descrizione Sintetica:

1.b.1 Accordo Edilverde: recepimento accordo art.18 non ancora sottoscritto per l'acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione di una vasca interrata di laminazione;

1.b.2 Accordo Taddia: recepimento accordo art.18 già sottoscritto finalizzato alla realizzazione degli impianti necessari per la vasca di laminazione di cui al punto precedente per la realizzazione del parco pubblico attrezzato. Apposizione di vincolo espropriativo.

1.c CAPOLUOGO – via del Curato – vincolo apposto per la prima volta;

Descrizione Sintetica: Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio finalizzato alla realizzazione del nuovo deposito delle autocorriere;

1.d CAPOLUOGO – Liceo Cevolani S.Lorenzo – proprietà Bagnoli - vincolo apposto per la prima volta;

Descrizione Sintetica: Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio finalizzato all'ampliamento del complesso pubblico del Liceo Cevolani;

1.e CAPOLUOGO – Casa Pannini – vincolo apposto per la prima volta;

Descrizione Sintetica: Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio finalizzato per l'acquisizione al patrimonio comunale dei locali del complesso denominato Casa Pannini (Fg. 50 Mapp. 197 Sub. 7)

1.f AREA FABBRI – XII MORELLI – Vincolo preordinato all'esproprio, in parte reiterato, per la realizzazione di un parco a servizio della scuola in corso di realizzazione

Si può affermare che dal punto di vista contabile la previsione di un vincolo preordinato all'esproprio o di una reiterazione di vincolo non costituisce ancora il momento di valutazione dei riflessi economici finanziari sul bilancio dell'Ente pubblico considerato che al momento non è stata ancora dichiarata la pubblica utilità dell'opera pubblica né tantomeno calcolata l'indennità di esproprio comprensiva dell'eventuale indennità per la reiterazione del vincolo espropriativo (dove necessario).

## SEZIONE 2 – U.M.I.

Art. 7 (come modificato dal comma 9 dell' [art. 50 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#))

Individuazione e attuazione delle Unità minime di intervento - UMI

1. Sulla base della rilevazione dei danni prodotti dal sisma, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche del tessuto edilizio, e tenendo conto degli elementi conoscitivi presenti negli strumenti urbanistici vigenti e adottati, i comuni, con apposita deliberazione del Consiglio comunale assunta entro il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge e pubblicata sul sito istituzionale del comune, possono individuare gli aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari. Negli aggregati edilizi la progettazione deve tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica per le costruzioni vigente. Con il medesimo provvedimento sono altresì perimetrati, per ogni aggregato edilizio, le UMI costituite dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, in ragione della necessaria integrazione del complessivo processo edilizio finalizzato al loro recupero, nonché in ragione della necessità di soddisfare esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico.

2. Nella definizione delle UMI l'Amministrazione comunale deve armonizzare le seguenti esigenze:

a) assicurare l'unitarietà della progettazione e dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico ed urbanistico;

b) rendere il dimensionamento delle UMI compatibile con le esigenze di rapidità, fattibilità ed unitarietà dell'intervento.

3. Gli interventi di riparazione e ripristino con miglioramento sismico degli edifici danneggiati e di ricostruzione degli edifici distrutti, ricompresi all'interno delle UMI, sono attuati con interventi diretti, nel rispetto di quanto disposto dalla presente legge e dalla pianificazione urbanistica, come eventualmente modificata dal piano della ricostruzione.

4. Gli interventi eseguiti sugli edifici compresi nelle UMI e la concessione dei relativi contributi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario di intervento e alla formazione dei conseguenti titoli edilizi. Allo scopo di accelerare l'attività di ricostruzione, il comune può consentire che il progetto unitario sia attuato per fasi o per lotti distinti, rilasciando autonomi titoli abilitativi per ciascun edificio o unità strutturale, e quantificando i relativi contributi, previa verifica del livello di sicurezza che sarebbe raggiunto da ciascuna fase o lotto d'intervento, il quale non può risultare inferiore a

quello stabilito dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e dal progetto approvato.

5. Per la determinazione dei contributi dovuti, le UMI sono equiparate agli edifici, come definiti dalle ordinanze commissariali.

6. Qualora la UMI coincida con un condominio formalmente costituito, gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione sono deliberati dai proprietari ai sensi dell'articolo 3, comma 4, secondo periodo, [del decreto-legge n. 74 del 2012](#) <sup>o.l.</sup>, convertito dalla [legge n. 122 del 2012](#) <sup>o.l.</sup>. In tale caso, il progetto degli interventi e la domanda di accesso ai contributi è presentata dall'amministratore del condominio.

7. Fuori dai casi di cui al comma 6, i proprietari designano all'unanimità un rappresentante unico, delegato a svolgere tutti gli adempimenti connessi all'esecuzione dell'intervento unitario, tra cui la presentazione della domanda di contributo, la predisposizione e presentazione del progetto, la riscossione del contributo riconosciuto e il riparto delle spese.

8. Ove non si raggiunga l'unanimità ai sensi del comma 7, i proprietari che rappresentino almeno la maggioranza del valore dell'UMI, in base all'imponibile catastale, si possono costituire in consorzio, ai fini della presentazione al comune del progetto unitario di interventi. Il consorzio così costituito beneficia dei contributi per la ricostruzione spettanti per l'intera UMI e, prima dell'inizio dei lavori, consegue la piena disponibilità della stessa, mediante l'occupazione temporanea di cui all'articolo 14, comma 3.

9. I condòmini e i proprietari di cui ai commi 6, 7 e 8 devono deliberare l'esecuzione unitaria degli interventi e presentare il relativo progetto entro novanta giorni dalla pubblicazione sul sito istituzionale del comune della deliberazione di perimetrazione delle UMI, o entro il diverso termine stabilito con ordinanza del Commissario delegato alla ricostruzione di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge n. 74 del 2012, convertito, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, Legge 1° agosto 2012, n. 122, anche se non intendano richiedere i finanziamenti previsti per la ricostruzione. Decorso inutilmente tale termine, il comune, previa notifica ai singoli proprietari coinvolti di una diffida ad adempiere entro i successivi trenta giorni, può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili di cui all'articolo 14, comma 3, al fine dell'esecuzione degli interventi. Il provvedimento di occupazione temporanea può anche riguardare le sole unità immobiliari dei condòmini e dei proprietari dissenzienti, provvedendo in tal caso il comune a sostituirsi agli stessi nelle deliberazioni e negli adempimenti richiesti per l'attuazione unitaria degli interventi, secondo le modalità dei medesimi commi 6, 7 e 8.

10. Per l'esecuzione dei lavori, i comuni usufruiscono dei contributi per la ricostruzione spettanti per gli edifici interessati dal provvedimento di occupazione temporanea, in applicazione delle ordinanze del Commissario delegato, e possono richiedere al fondo di rotazione di cui all'articolo 8 anticipazioni delle risorse finanziarie necessarie per completare gli interventi, nei limiti della quota del costo ammissibile e riconosciuto non coperta dal contributo concesso.

11. Nei casi di cui ai commi 8 e 9, il comune e i proprietari attuatori degli interventi si rivalgono sui restanti proprietari degli edifici, qualora i costi degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione siano superiori ai contributi percepiti. L'amministrazione comunale può procedere anche all'acquisizione dell'immobile ai sensi dell'[articolo 42-bis del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A)), acquisendolo al patrimonio indisponibile ovvero provvedendo all'alienazione dello stesso al valore di mercato, con diritto di prelazione a favore del proprietario originario.

12. Ai sensi dell'[articolo 10, comma 12, del decreto-legge n. 83 del 2012](#), convertito, dalla [legge n. 134 del 2012](#), agli oneri derivanti dall'elaborazione della deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo, i comuni fanno fronte con le risorse a valere sul fondo di cui all'[articolo 2, comma 1, del decreto-legge n. 74 del 2012](#), convertito dalla [legge n. 122 del 2012](#).

13. Le disposizioni di cui ai commi 6, 8, 9, 10 e 11 del presente articolo e all'articolo 8, trovano applicazione anche per gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione di edifici condominiali non facenti parte di UMI.

2.a CAPOLUOGO – Ex Cinema Astra – UMI n.4bis (vedi atto unilaterale d'obbligo)  
Viene proposta la classificazione dell'intera UMI come ambito soggetto a "Ristrutturazione Urbanistica", rimuovendo eventuali classificazioni conservative dagli edifici che la compongono.

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 416.000 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione del Centro Storico.

2.b CAPOLUOGO – Ex Legnaia – Via F.lli Rosselli - Via Matteotti  
Viene proposta la classificazione dell'intera UMI come ambito soggetto a "Ristrutturazione Urbanistica", rimuovendo eventuali classificazioni conservative dagli edifici che la compongono.

La proposta di Variante prevede la realizzazione di un Portico privato, gravato da servitù d'uso pubblico, che garantirà un percorso coperto di collegamento con il portico dell'edificio di via Rosselli utilizzato dalle Poste e la via Matteotti.

### SEZIONE 3 – CENTRO STORICO

#### Art. 5

Interventi nei centri storici e nei nuclei storici non urbani

1. Nei centri storici e nei nuclei storici non urbani, la ricostruzione assicura l'unitarietà degli interventi e persegue i seguenti obiettivi:

a) la tutela e valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, per assicurare la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi di loro formazione, sia nella rete stradale e negli spazi ineditati, sia nel patrimonio edilizio e negli altri elementi dello spazio costruito;

b) il recupero degli edifici e dei manufatti che costituiscono i principali elementi identitari delle comunità locali, perseguendo comunque il miglioramento delle prestazioni sismiche ed energetiche degli edifici;

c) il rapido rientro dei residenti nelle proprie abitazioni e la ripresa delle attività economiche, culturali e sociali;

d) il miglioramento della sicurezza e della qualità del tessuto edilizio e la riduzione della vulnerabilità urbana.

2. All'interno del perimetro del centro storico e dei nuclei storici non urbani, gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni della pianificazione urbanistica che attengono alla tutela delle caratteristiche tipologiche ed edilizie, ai materiali costruttivi e ad ogni altro carattere che connota la trama viaria ed edilizia storica in cui si inserisce l'edificio da ricostruire. Nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, 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 dei medesimi interventi.

3. In carenza delle previsioni di cui al comma 2 gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione nei centri storici e nei nuclei storici non urbani devono comunque osservare l'altezza massima dell'edificio originario, i precedenti allineamenti e distanze tra le costruzioni, con il mantenimento degli elementi architettonici principali che caratterizzavano l'edificio originario.

4. Lo Sportello unico per l'edilizia può consentire o prescrivere, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, l'armonizzazione dell'edificio da riparare o da ricostruire con il tessuto urbano circostante.

5. In assenza di specifici incentivi stabiliti dalla pianificazione urbanistica o dal piano della ricostruzione per favorire l'attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici del centro storico nell'osservanza di quanto previsto ai commi precedenti, il comune può consentire, previo rilascio comunque di permesso di costruire: l'aumento delle unità immobiliari; una diversa articolazione della superficie utile e di quella accessoria rispetto al fabbricato originario. Su iniziativa dei soggetti interessati, è inoltre consentito, attraverso il rilascio dello stesso titolo edilizio e senza recupero delle volumetrie, non ricostruire parti incongrue degli edifici individuate come tali dal progettista abilitato, sulla base delle previsioni della pianificazione urbanistica ovvero di adeguate verifiche e approfondimenti conoscitivi.

Art. 6

(sostituito comma 3 da [art. 50 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#))

Edifici tutelati

1. Nel caso di edifici costituenti beni culturali, i lavori non possono comunque essere iniziati in carenza della preventiva autorizzazione di cui all'[articolo 21, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004](#) <sup>es.</sup>.

2. Nel caso di edifici vincolati dalla pianificazione urbanistica, gli interventi di riparazione e ripristino con miglioramento sismico devono essere progettati e attuati in coerenza con la disciplina di tutela stabilita dalla medesima pianificazione, come modificata ai sensi dell'articolo 12, commi 4 e 5, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 del presente articolo.

3. La disciplina di tutela stabilita dalla pianificazione urbanistica per gli edifici di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale, non trova applicazione nel caso di edifici vincolati dalla pianificazione interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica. La disciplina di tutela non trova inoltre applicazione per gli edifici vincolati dalla pianificazione ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani, le cui strutture portanti verticali siano crollate per più del 50 per cento coinvolgendo la prevalenza delle strutture orizzontali e di copertura e avendo pertanto subito una irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali. Nei restanti casi, gli interessati possono richiedere la revisione del vincolo stabilito dalla pianificazione, ai sensi dell'articolo 12, commi 4 e 5, presentando al Comune un'apposita perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso.

4. Allo scopo di promuovere la ricostruzione dei beni culturali e degli edifici vincolati dalla pianificazione con le caratteristiche architettoniche originarie:

a) in tutto il territorio urbanizzato, trovano applicazione gli incentivi di cui al comma 5 dell'articolo 5;

b) nel territorio rurale, trovano applicazione gli incentivi di cui al comma 8 dell' articolo 9.

### 3.a Farmacia Lodi e Carrozzeria

Viene proposta la classificazione dell'intera area come ambito soggetto a "Ristrutturazione Urbanistica", rimuovendo eventuali classificazioni conservative dagli edifici che la compongono.

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 30.000 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione del Centro Storico.

### 3.b Via Ugo Bassi – Proprietà Edilcola

Viene proposta la classificazione dell'intera area come ambito soggetto a "Ristrutturazione Urbanistica", rimuovendo eventuali classificazioni conservative dagli edifici che la compongono.

Il declassamento dell'edificio e l'applicazione della deroga di cui all'art. A-7 della L.R. 20/2000, attraverso un Accordo con i Privati, garantirà la Cessione gratuita al Comune di Cento di un Locale al Piano Terra di circa 40 mq. da destinare a "Centro Servizi Volontariato".

### 3.c – Modifica classificazione edifici in Centro storico

<b>Sigla Piano della Ricostruzione</b>	<b>classificazione PRG vigente</b>	<b>classificazione PRG variato</b>
<b>Tavola 2 di Piano:</b>		
3C.1 – via Matteotti 22	A2.2	A3.1
3C.2 – via Ugo Bassi 10	A2.2	A3.1
3C.3 – via Campagnoli	civ. 4 e 6 (Odeon): A3.1 con vincolo tipologico-compositivo	A3.1
	civ. 2a, 2b, 2c, 2/2: A2.2	A3.1
3C.6 – via Cremonino	A1	A2 (restauro e risan. conserv. su una parte dell'edificio)
3C.8 – via Matteotti 46	A2.4 (demolizione)	A3.1
3C.9 – via Donati 29 (solo mapp. 503 sub 5,6)	NON CLASSIFICATO	A3.1
3C.10 – via Gennari 19	A2.4 (demolizione)	A3.1
3C.11 – via Ugo Bassi 18	A2.4 (demolizione)	A3.1
	NON CLASSIFICATO	A3.1
3C.12 – corso Guercino 66	NON CLASSIFICATO	A3.1
3C.13 – corso Guercino 66	A2.2	A3.1

Per un'illustrazione dettagliata degli interventi si veda l'elaborato A.2 del Piano della Ricostruzione "disciplina particolareggiata del centro storico – variazione delle categorie di intervento delle unità edilizie inserite nel Piano", che riporta per ciascuna edificio e complesso oggetto di variante la nuova classificazione.

La modifica alla classificazione di edifici in Centro storico ad opera della disciplina particolareggiata del PRG, garantisce in taluni casi un incentivo alla riparazione dell'edificio colpito dal sisma, quando, in relazione al grado di interesse tipologico ed al livello di danno subito si verifica la opportunità di utilizzare la tecnica della ricostruzione fedele al posto di quella del restauro e risanamento conservativo (vantaggio per la sicurezza sismica del centro storico e dell'efficienza energetica degli involucri); in altri casi corregge errori di classificazione commessi all'epoca dell'approvazione della Variante; in altri casi ancora attualizza la classificazione degli immobili in funzione degli interventi nel frattempo realizzati sugli stessi.

#### SEZIONE 4 – ACCORDI

##### 4.a CAPOLUOGO - Via del Pioppo

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di mq. 24.000 da acquisire al Patrimonio Comunale, in parte destinati a Verde Pubblico attrezzato ed in parte ad aree edificabili.

##### 4.b CAPOLUOGO – Via Santa Liberata

###### 4.b.2 proprietà FERRARI

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 106.000 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione della zona sud-orientale del capoluogo.

##### 4.c CAPOLUOGO – via Galvani ex campi tennis (proprietà Campagnoli)

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 169.165 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione della zona sud-orientale del capoluogo.

#### SEZIONE 4 BIS - VALORIZZAZIONE DI PROPRIETÀ COMUNALE

4.e CAPOLUOGO – via Luigi Tenco– valorizzazione di proprietà comunale (vedi piano delle alienazioni allegato al bilancio di previsione 2014)

#### SEZIONE 5 – ATTIVITA' ECONOMICHE

##### 5.a CAPOLUOGO – Edificio commerciale Le Fornaci – proprietà Turri

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione (passaggio da commercio di vicinato a medio piccola struttura di vendita alimentare), genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 30.000 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione della zona sud-occidentale del capoluogo.

##### 5.b RENAZZO – Mulino Pivetti – ampliamento zona D

##### 5.c RENAZZO – Salumificio Negrini

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 81.000 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione del centro di Renazzo.

5.d RENAZZO – Merighi Agostino – zona D1.5 via Provinciale di fronte al bivio di Renazzo

5.e XII MORELLI – spostamento M-P struttura di vendita propr. Cavicchi (5.e.1 – 5.e.2 – 5.e.3) – Nuova area produttiva e razionalizzazione del comparto produttivo esistente

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità di Euro 240.000 da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione di XII Morelli ed in particolare delle strade di via Valentino Govoni e via Zigalotto.

5.f RENAZZO – Antonioni Milva – attività artigianale

5.h XII MORELLI – Fabbricato produttivo insaccati

5.i XII MORELLI – ATTIVITA' ARTIGIANALE (ESTETISTA)

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità da introitare nel corso del prossimo triennio a favore di interventi di riqualificazione del centro di XII Morelli.

5.l CAPOLUOGO - Sede VM - incremento indice utilizzazione su un altro lotto

5.m P.F.S. Sabbiatura – D'Agostino Gennaro

5.n ITS - aumento indice in zona D

5.o BAGNETTO srl – via Bologna angolo via Cola zona DT2 e B1: usi terziari/comm/direz

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità traducibile nella realizzazione e cessione del Tratto di Via Cola mancante fino all'intersezione con Via Bologna.

5.p 5.p1 Villa Borgatti a Corporeno,

5.p2 Villa Chiarelli a Renazzo

5.q CORPORENO - sala mostre MOBILI (APRILE)– zona B1.7 – eliminare vincolo PUA e inserire uso U14

5.r BMZ

5.s BUONACOMPRA – Lodi srl

- 5.t CAPOLUOGO – via Giovannina zona Dt3 (Hotel Castello - Tassinari)
- 5.u Cento Duemila – usi terziari (Hermes Capiluppi)

L'Amministrazione Comunale attraverso la delibera 255 del 23.12.2013, Criteri e linee guida per la formazione del PdR, ha voluto esentare dal contributo di sostenibilità quelle previsioni in ambito produttivo, a sostegno delle attività già insediate sul territorio, che non producevano consumo di nuovo territorio rurale. Il contributo è infatti dovuto, in questo ambito produttivo, solo nei casi di trasformazione di suolo che il PRG previgente classificava inedificabile, oppure nei casi di inserimento di nuove destinazioni d'uso che comportano un significativo aumento del valore del patrimonio privato.

#### SEZIONE 6 – NORMATIVA

Le modifiche normative (cfr. Elaborato B del Piano della Ricostruzione) riguardano sia questioni normative di carattere generale:

- Monetizzazione parcheggi pubblici
- art. 74 PRG – eliminazione comma che consente in zona agricola la sostituzione di fabbricati civili produttivi con nuove costruzioni residenziali.

sia una serie di modifiche puntuali correlate ai contenuti insediativi specifici e agli accordi definiti con il piano della Ricostruzione (nuove zone B “speciali”, cioè con scheda normativa, nuove zone C, modifica disciplina zone D, nuove zone F e G)

#### SEZIONE 7 – VARIE

7.a PARTECIPANZA AGRARIA – RENAZZO – modifica classificazione area da G1 a C2

7.b CASUMARO – Bergamini – Delocalizzazione fabbricato demolito – modifica da G1 a B speciale e previsione di nuova area edificabile

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità traducibile nella cessione gratuita di un'area edificabile a Casumaro di 1400 mq.

7.c area GESSI – ripristino zona B

7.d RENO CENTESE – stralcio area da zona C a zona E

7.e CAPOLUOGO – via Pacinotti – zona G1

Ai sensi e per gli effetti della Delibera di Giunta Comunale n. 255 del 23.12.2013 avente ad oggetto: Piano della Ricostruzione in Variante al PRG – Criteri e linee guida, l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, genera un Contributo di Sostenibilità traducibile nella cessione di un'area adiacente alle scuole Pacinotti utile per l'estensione dell'area di pertinenza della scuola e la creazione di un orto botanico.

7.g CAPOLUOGO – via Ferrarese (Lenzi Alberto) – correzione errore cartografico

7.h CENTRO RACCOLTA CMV via Canne - solo conformità urbanistica in quanto area già di proprietà di CMV

Descrizione Sintetica: Modifica da zona G (Vincolo preordinato all'esproprio scaduto) a zona F (zone per attrezzature pubbliche di interesse generale), centro di raccolta rifiuti di CMV;

7.i XII Morelli: eliminazione vincolo espropriativo decaduto.

Gli elaborati del Piano della Ricostruzione:

A.2 Schede normative e grafiche descrittive delle zone e degli interventi inseriti nel Piano

B Norme tecniche di attuazione – Stralci normativi delle modifiche introdotte dal piano alle NTA del PRG vigente

C.1 Individuazione delle aree inserite nel Piano

C.2 Disciplina particolareggiata del Centro storico – variazione delle categorie di intervento delle unità edilizie inserite nel Piano

D Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT/VAS

illustrano in dettaglio i contenuti specifici delle scelte del Piano, di cui si riporta di seguito l'elenco.

## AREE ED INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO STRALCIO DEL PIANO

Le aree e gli interventi inseriti nel primo stralcio del Piano della Ricostruzione sono elencati nel seguito, organizzati per grandi temi (le sigle mancanti corrispondono ad interventi in fase di definizione, che saranno inseriti nel secondo stralcio del Piano; in rosso sono indicate le modifiche al PRG oggetto di approvazione nella prima tranche).

### **1 – VINCOLI ESPROPRIATIVI**

---

1.a CORPORENO – Strada in variante alle vie Ballotta e Pedagna

1.b1 CAPOLUOGO – Interventi inclusi nell'accordo finalizzato alla realizzazione di vasca di laminazione

1.b2 CAPOLUOGO – Interventi inclusi nell'accordo finalizzato ad opere idrauliche

1.c CAPOLUOGO – Area per deposito autobus in via del Curato

1.d CAPOLUOGO – Liceo Cevolani S.Lorenzo – area per attrezzature scolastiche

1.e CAPOLUOGO – Casa Pannini – parte dell'immobile per sede Uffici comunali

1.f XII Morelli – Area zona Gs1 per attrezzature scolastiche

### **2 – UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (CENTRO STORICO)**

---

2.a CAPOLUOGO – Riqualficazione area ex Cinema Astra – UMI n.4bis

- 2.b CAPOLUOGO – Riqualificazione area ex Legnaia – via F.lli Rosselli – via Matteotti – UMI n.5

### **3 – CENTRO STORICO**

---

- 3.a Riqualificazione area farmacia Lodi e carrozzeria, piazzale Bonzagni  
3.b Ristrutturazione urbanistica via Ugo Bassi 31  
3.c Modifica classificazione edifici

### **4 – ACCORDI**

---

- 4.a CAPOLUOGO – Nuovo insediamento in via del Pioppo  
4.b.2 CAPOLUOGO – Riqualificazione area via Santa Liberata  
4.c CAPOLUOGO – Intervento residenziale in via Galvani  
4.e CAPOLUOGO – Nuovo insediamento residenziale in via Luigi Tenco

### **5 – ATTIVITA' ECONOMICHE**

---

- 5.a CAPOLUOGO – Edificio commerciale Le Fornaci, via Bologna  
5.b RENAZZO – Molini Pivetti – ampliamento zona D  
5.c RENAZZO – Salumificio Negrini  
5.d RENAZZO – modifica disciplina zona D1.5 via Stradellazzo  
5.e XII MORELLI – Area produttiva e commerciale vie Riga, Zigalotto e V.Govoni  
5.f RENAZZO – Zona B0 per attività artigianale  
5.h XII MORELLI – Integrazione zona D per azienda insaccati  
5.i XII MORELLI – zona B0 per attività artigianale via Maestrola – via Pieve  
5.l CAPOLUOGO - Sede VM Motori – modifica zona da D1 a D1.1  
5.m XII MORELLI – modifica perimetrazione zona D1  
5.n CAPOLUOGO - ITS - modifica zona da D1 a D1.1  
5.o CAPOLUOGO – via Bologna angolo via Cola – modifica zona da Dt2 a Dt3  
5.p 5.p1 CORPORENO - Villa Borgatti  
5.p2 RENAZZO - Villa Chiarelli  
5.q CORPORENO - modifica normativa zona B1.7  
5.r CAPOLUOGO – Sede BMZ via Pietro Micca – modifica classificazione zona D  
5.s BUONACOMPRA – Via Bondenese, ampliamento zona D1.4  
5.t CAPOLUOGO – via Reno vecchio - via Giovannina zona Dt3.3  
5.u RENAZZO - Centro Duemila – modifica normativa zona D4 usi terziari

### **6 – NORMATIVA**

---

elaborato B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Modifiche introdotte dal Piano alle NTA del PRG vigente

## **7 – VARIE**

---

- 7.a RENAZZO – via maestra Monca modifica classificazione area da G1 a G2
- 7.b CASUMARO –Delocalizzazione fabbricato demolito – zone B1.19 e B1.20
- 7.c XII MORELLI –conversione da zona C a zona B1.21 e servitù di passaggio
- 7.d RENO CENTESE – via Piantoni stralcio area da zona C a zona E
- 7.e CAPOLUOGO – via Pacinotti – acquisizione zona G1 e nuova zona B1.22
- 7.g CAPOLUOGO – via Ferrarese, proprietà Lenzi – correzione errore cartografico
- 7.h CORPORENO – via Canne Centro raccolta rifiuti CMV via Canne –zona F9
- 7.i XII MORELLI – vincolo Gs2 decaduto via V.Govoni via Maestrola – zona B1