

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE (PdRi)**  
L.R. 16/2012 art. 12

**Allegato A**

**RELAZIONE**

**Dicembre 2014**

**Aprile 2015**

**Luglio 2015**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Guido Leoni".

**PROGETTO:**  
**Studio di Architettura e Urbanistica**  
**Dott. Arch. Guido Leoni**  
Via Affò, 4 - Parma - tel. 0521.233423

# INDICE

## **ELENCO ELABORATI**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PARTE I – PREMESSA E OBIETTIVI .....</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1    Premessa .....  | 2         |
| 1.2    Obiettivi .....   | 4         |
| <b>PARTE II – ANALISI CONOSCITIVA .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.        STATO DI FATTO .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1    Inquadramento Urbanistico .....   | 5         |
| 2.2    Cenni storici .....   | 6         |
| 2.3    Ambito del Piano della Ricostruzione (PdRi) in Villarotta – Assetto delle<br>proprietà e Condizioni degli edifici ..... | 7         |
| 2.4    Morfologia e tipologia del tessuto urbano .....   | 9         |
| 2.5    Condizioni normative .....  | 10        |
| 2.5.1    PSC .....   | 10        |
| 2.5.2    Disciplina Particolareggiata Centro Storico .....   | 12        |
| 2.6    Livelli di danneggiamento, esiti di agibilità, edifici incongrui .....  | 16        |
| 2.7    Condizioni di fattibilità dell'intervento .....   | 17        |
| <b>PARTE III – IL PROGETTO DEL PdRi .....</b>  | <b>18</b> |
| 3.1    Progetto Planivolumetrico .....   | 18        |
| 3.2    UMI di PdRi .....   | 19        |
| <b>PARTE IV .....</b>  | <b>21</b> |
| 4.1    Motivazioni della modifica della disciplina particolareggiata del Centro<br>Storico .....                               | 21        |
| 4.2    Risultati della Fase informativa e partecipativa .....  | 23        |

**ELENCO ELABORATI:****ELABORATI GRAFICI:****ANALISI CONOSCITIVA**

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| <b>Tav. 1.1</b> | Individuazione Ambito Territoriale interessato dal PdRi<br>(Rif. Ordinanza n°60 del 27/5/2013 <b>art. 8 comma 1 lett. c)</b><br>Tav. 1.1a<br>Tav. 1.1b<br>Tav. 1.1c | scale varie   |
| <b>Tav. 1.2</b> | Foto aerea con individuazione del PdRi  | scala 1:1.000 |
| <b>Tav. 1.3</b> | Edifici: Proprietà e Dati catastali – Categorie d'intervento C.S. –<br>Vincoli sovraordinati  | scala 1:500   |
| <b>Tav. 1.4</b> | Edifici: Destinazioni d'uso e stato di occupazione  | scala 1:500   |
| <b>Tav. 1.5</b> | Analisi morfologica e tipologica del tessuto insediativo  | scala 1:500   |
| <b>Tav. 1.6</b> | Centro Storico: Categorie d'intervento secondo la Disciplina<br>Particolareggiata vigente   | scala 1:500   |
| <b>Tav. 1.7</b> | Edifici: Livello di danneggiamento ed esiti agibilità e perizie<br>asseverate   | scala 1:500   |
| <b>Tav. 1.8</b> | - Edifici in condizioni di degrado complessivo<br>- Edifici incongrui   | scala 1:500   |
| <b>Tav. 1.9</b> | Condizioni di Fattibilità dell'intervento   | scala 1:500   |

**PROGETTO**

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| <b>Tav. 2.1</b> | Disciplina delle trasformazioni urbanistiche e di Variante alla Disciplina<br>Particolareggiata del Centro Storico:<br>• Modalità e Categorie d'intervento<br>• Edifici incongrui | scala 1:500   |
| <b>Tav. 2.2</b> | - Assetto Planivolumetrico con intervento diretto: perimetro di<br>Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)<br>- Interventi di viabilità di PdRi                                | scala 1:500   |
| <b>Tav. 2.3</b> | Perimetrazione UMI di PdRi  | scala 1:500   |
| <b>Tav. 2.4</b> | Schema Direttore di Progetto: rapporto con il contesto<br>(Centro Storico e Comune di Guastalla)  | scala 1:1.000 |

**ALLEGATI:**

- **Allegato A:** Relazione
- **Allegato B:** Documentazione fotografica
- **Allegato C:** Norme di Attuazione del PdRi

**VAS/Valsat – Rapporto Ambientale con Allegati 1-2**

- Variante Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Villarotta:**
- Tav. 10.5
  - Norme (NTA)

## PARTE I – PREMESSA E OBIETTIVI

### 1.1 Premessa

- Secondo la L.R. 21 dicembre 2012 n° 16 il Comune di Luzzara (RE) è inserito fra i “Comuni interessati al sisma” della Provincia di Reggio Emilia, ed interessato dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012 (art. 1 e art. 2 comma 1 lett. c).
- Il Comune di Luzzara, ubicato nella Bassa Reggiana confinante a Nord e ad Est con la Regione Lombardia, è dotato di PSC- RUE – POC approvati nel 2009-2010, il cui PSC ha durata di 20 anni.
- Il PSC ha previsto diversi Ambiti di Riqualificazione Urbana, in cui è previsto il 44% (430 alloggi) del Dimensionamento complessivo del Comune (930 alloggi).
- L’Amministrazione Comunale di Luzzara, a seguito del sisma, ha scelto di promuovere la ricostruzione nella frazione di Villarotta ed in particolare in un Ambito Urbano che, oltre ad essere stato danneggiato dal sisma (per alcuni edifici sono state redatte schede AeDES ed emanate Ordinanze Sindacali di inagibilità) si trova da molti anni in una condizione di degrado urbano e ambientale (edifici vuoti, danneggiati, intenso traffico di attraversamento con inquinamento dell’aria e da rumore); con la presenza anche di criticità sociali a seguito di una forte presenza di popolazione extracomunitaria, in particolare di comunità indiane e pakistane.
- Questo Ambito Urbano è perimetrato all’interno del Centro Storico (Zona A) e fa parte di un Ambito di Riqualificazione Urbana, denominato ARU5 (si veda tav. 1.1) previsto dal PSC vigente con l’obiettivo di Riqualificare un’area particolarmente degradata per gli stessi motivi sopracitati.  
Pertanto, in coerenza con i principi generali della L.R. 16/2012 (art. 3 comma 5) la “Ricostruzione non è solo *“diretta ad assicurare interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico”*, ma è anche l’occasione – in coerenza e in attuazione degli obiettivi di PSC – di innalzamento della *“qualità urbana sia in termini di recupero o creazione dei luoghi di aggregazione e dei servizi pubblici, che connotano l’identità del centro urbano – in questo caso di Villarotta – sia di qualità delle attrezzature e degli spazi collettivi e delle infrastrutture per la mobilità, accessibili e pienamente usufruibili da parte di tutti i cittadini di ogni età e condizione”*.

- In quest'ottica **il Piano della Ricostruzione (di seguito definito per brevità PdRi)** consente di valutare e di recuperare edifici danneggiati e/o degradati non per singoli fabbricati ma in un più complessivo quadro pianificatorio e ambientale, in un rapporto di confronto e di coinvolgimento dei soggetti interessati che assicuri la fattibilità degli interventi.
- Il 18/12/2013 il Consiglio Comunale ha approvato una prima fase definita “Linee di Indirizzo” in cui erano state definite le principali Analisi Conoscitive e gli indirizzi da assegnare al PdRi.
- Nella stessa seduta di Consiglio Comunale, con Delibera di C.C. n° 54 del 18/12/2013, è stata approvata una Delibera in cui sono state individuate le Unità Minime di Intervento (UMI) di cui all'art. 7 della L.R. 16/2012.
- Gli elaborati del PdRi fanno riferimento principalmente a quanto definito sia dall'art. 12 (Piano della Ricostruzione) della L.R. 16/2012 sia dall'Ordinanza n° 60 del 27/05/2013 del Presidente RER in qualità di Commissario Delegato (per contributi ai Comuni per la redazione del Piano della Ricostruzione).

A tal fine – per una migliore chiarezza interpretativa – sono stati inseriti in alcune tavole anche i riferimenti normativi dell'Ordinanza n° 60 in particolare degli art.li 7-8.

## 1.2 Obiettivi

Gli obiettivi e le finalità del PdRi, richiamate in Premessa si pongono in coerenza sia con quanto previsto dal PSC (Politica di Riqualificazione Urbana) sia con quanto indicato dall'art. 12 della L.R. 16/2012, con particolare riferimento alla specifica realtà urbana ed edilizia di Villarotta, quali:

- c.1 lett. a-c:
  - *conseguimento obiettivi generali di piano (PSC);*
  - *varianti alle previsioni normative della pianificazione vigente per promuovere la ricostruzione*
- c.2: *“individuazione di UMI che necessitano modifica della disciplina prevista dalla pianificazione urbanistica” (Centro Storico)*
- c.3: *per il Centro Storico “modalità di intervento di modifica della morfologia urbana esistente, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, con variazioni delle sagome e dei sedimi d’ingombro con la previsione di opere di miglioramento di ordine architettonico, ambientale e infrastrutturale dei tessuti urbani”.*

La specificità del PdRi in Villarotta è l'occasione, inoltre, per avviare il **recupero di una nuova centralità urbana** che storicamente la Frazione aveva e che oggi ha perso, attraverso un sistema urbano di connessione con gli spazi pubblici di Villarotta oggi esistenti (la Piazza Cesare Battisti, la chiesa parrocchiale di S. Rocco - si veda tav.1.2); ma è anche l'**occasione per una connessione urbana con spazi pubblici e di accessibilità esistenti nell'adiacente Comune di Guastalla** (Frazione di San Girolamo) in cui è stato realizzato un PUA di iniziativa privata denominato AN2.15 (si veda tavv.1.2 e 2.2).

**PARTE II – ANALISI CONOSCITIVA**

(rif. tavole 1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 – 1.5 – 1.6 – 1.7 – 1.8 – 1.9)

**2. STATO DI FATTO****2.1 Inquadramento Urbanistico**

(rif. Tavola 1.1 a – b – c)

- Il Comune di Luzzara, nella Bassa Reggiana, confina a Nord con il fiume Po, a Est con il Comune di Suzzara (Regione Lombardia) e con il Comune di Reggiolo, a Ovest con il Comune di Guastalla.

Si estende per una superficie di 39,18 Km<sup>2</sup>, con 8.900 abitanti e 3.300 famiglie.

I centri abitati sono costituiti dal Capoluogo e da altre tre Frazioni: Codisotto, Casoni e **Villarotta**.

L'economia comunale è prevalentemente agricola e industriale, soprattutto nel settore manifatturiero.

Significativo è il fenomeno dell'immigrazione extracomunitaria equivalente ad oggi a circa il 21-22% circa di tutta la popolazione.

La viabilità provinciale è caratterizzata dalla Cispadana – ex SS62 – (direzione Nord-Sud) e dalla previsione di un nuovo tracciato della SP2 in direzione Est-Ovest (Guastalla – Villarotta – Reggiolo - Autostrada A22 del Brennero)

**Villarotta**

- Villarotta ha circa 1.600 abitanti (pari al 15,2% circa della popolazione comunale) con un'alta percentuale di popolazione extracomunitaria (pakistani e indiani).
- È ubicata sul lato Sud-Est del Comune e confina:
  - a Est con il Comune di Reggiolo - Frazione di Brugneto (delimitato dal Cavo Bovino);
  - a Sud con il Comune di Guastalla (Frazione di San Girolamo - delimitato dal Cavo Tagliata).
- Il Territorio urbanizzato ha una superficie di circa 50 ha, pari al 13% del Territorio Urbanizzato comunale.
- Il Centro Abitato di Villarotta è attraversato dalla SP2, che si collega con il casello autostradale di Reggiolo; questa viabilità di attraversamento è causa di una forte criticità sia per l'intensità del traffico (pur se da alcuni mesi è vietato il traffico pesante) sia per il rumore e l'inquinamento dell'aria.  
Il PTCP e il PSC prevedono una Variante della SP2, il cui tracciato è ubicato a Nord della Frazione di Villarotta.

## 2.2 Cenni storici

- I primi riferimenti alla località di Villarotta seguono alla realizzazione del cavo della Tagliata avvenuto nel XIII secolo; il cavo Tagliata (scavato fra Guastalla e Luzzara) svolse un importante ruolo per bonificare una vasta pianura paludosa fra Reggiolo e Guastalla; altre attestazioni compaiono a partire dal XV secolo. Diverse sono le denominazioni della “villa” chiamata “Villa di S. Rocco, La Rotta, Villa dei Cappelli, Villa Rotta, Borgo Rotta, Villa rotta”. Nel 1503 si riporta l’esistenza di un oratorio dedicato a S. Rocco. Agli inizi del XVII secolo l’oratorio è separato da Brugneto, da cui dipendeva, ed eretto in chiesa parrocchiale. L’edificio sarà poi demolito, insieme con il campanile nel 1936 e ricostruito più tardi nelle forme attuali. Il nucleo originario del borgo si articola con impianto lineare sia lungo la strada di Codisotto sia lungo l’attuale SP2. Agli inizi del Seicento sono censite 400 anime, 250 compaiono nel XVIII secolo mentre agli inizi del XIX secolo sono compresi 881 abitanti. Nel dopoguerra il nucleo urbano si è sviluppato verso Nord e verso Est.

**2.3 Ambito del Piano della Ricostruzione (PdRi) in Villarotta – Assetto delle proprietà e Condizioni degli edifici**

(rif. tavola 1.1 c – 1.2 – 1.3 – 1.4)

- La proposta del Piano della Ricostruzione (di seguito per brevità denominato PdRi) in Villarotta è individuato da un perimetro che comprende **11 edifici** ubicati su Via Carboni – Via Mandelli (coincidenti con la SP2) in direzione Est-Ovest e su Via Lanzoni e via Veneria (che costituisce il confine con Reggiolo) in direzione Nord-Sud; sull'incrocio di queste quattro vie esiste un impianto semaforico, causa di rallentamenti e code di autoveicoli.  
A Sud il PdRi è delimitato dal Cavo Tagliata (in parte tombinato) che costituisce il confine con il Comune di Guastalla.
- Le tavole 1.3 e 1.4 rilevano le condizioni degli edifici per quanto riguarda le proprietà, gli usi, il grado di occupazione, le condizioni normative della Disciplina del Centro Storico: in tutte le tavole gli edifici sono identificati con un proprio n° d'ordine (1.1-1.2-3-4-5-6-7-8-9.1-9.2).
- **I tipi di proprietà risultano essere (tav. 1.3):** n° 2 in proprietà esclusiva; n° 3 in proprietà indivisa; n° 1 in comproprietà frazionata; n° 1 con proprietà frazionata in regime condominiale; n° 1 in proprietà di società (Sicrea group già Immobiliare Secchia s.r.l.); n° 2 in proprietà di famiglie pakistane; di queste due proprietà pakistane, una è difficilmente reperibile (edificio n° 5), l'altra è sotto pignoramento della Banca (edificio n° 4).
- **Secondo il livello di occupazione (tav. 1.4)** gli edifici risultano alla data del sisma (20-29 maggio 2012):
  - n° 5 occupate (edifici n° 2 – 4 oggi vuoto a seguito pignoramento – 5 – 6 – 9.2)
  - n° 2 parzialmente occupate (edificio n° 3, edificio n° 7)
  - n° 4 vuote (edifici n° 1.1 – 1.2 – 8 – 9.1)
  - **tot. n° 11 edifici occupati e non**
- Gli usi delle Unità immobiliari occupate sono prevalentemente Residenziali.
- Su Via Carboni e Via Mandelli risultano vuote due unità immobiliari al piano terra per attività commerciali (edifici 3 – 8).
- Gli edifici 1.1 e 1.2, vuoti, avevano rispettivamente l'uso di ex Palestra e di ex Macello con caratteri tipologici abitativi: gli edifici esistenti fanno parte di un più ampio complesso edilizio oggi demolito (si veda tav. 1.6).
- Gli abitanti residenti sono n° 33 e le famiglie n° 13.

- Gli alloggi complessivi sono n° 23 di cui n° 13 occupati e n° 10 vuoti.
- Gli esercizi commerciali sono n° 4 di cui n° 3 vuoti.
- Dai dati emersi (sintetizzati nella Tabella A seguente) si evidenzia **un forte grado di sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente**.
- Per quanto riguarda i parametri urbanistici esistenti, il perimetro del PdRi viene definito da una St = 7.730 mq circa, con una SU (Superficie Utile) di circa 4.500 mq (pari ad Ut = 0,60 mq/mq) e un Volume Utile di circa 16.000 mc, pari ad un Uf = 2,06 mq/mq.
- La SU Residenziale è di circa 2.390 mq pari ad una media di 105 mq/alloggio.

**TABELLA A:  
CONDIZIONE DEMOGRAFICA E CONSISTENZA EDIFICI - VILLAROTTA**

Superficie Territoriale PdRi = 7.730 mq

| N° Edificio   | Occupazione edificio |          | Uso  | N° abitanti edificio                          | N° famiglie residenti | N° Alloggi  |          | Commerciale |          |      |
|---------------|----------------------|----------|------|---|-----------------------|-------------|----------|-------------|----------|------|
|               | Occupato n°          | Vuoto n° |      |   |                       | Occupato n° | Vuoto n° | Occupato n° | Vuoto n° |      |
| 1             | 1.1                  | -        | 1    | ex Palestra                                   | -                     | -           | -        | -           | -        | -    |
|               | 1.2                  | -        | 1    | ex Macello con caratteri tipologici abitativi | -                     | -           | -        | -           | -        | -    |
| 2             | 1                    | -        |      | Residenza                                     | 16                    | 4           | 4        | -           | -        | -    |
| 3             | 1                    | -        |      | Residenza, Commerciale                        | 1                     | 2           | 2        | -           | -        | 1    |
| 4             | 1                    | -        |      | Residenza, Commerciale                        | 1                     | 1           | 1        | 1           | -        | 1    |
| 5 *           | 1                    | -        |      | Residenza                                     | 6                     | 2           | 2        | -           | -        | -    |
| 6             | 1                    | -        |      | Residenza                                     | 2                     | 1           | 1        | -           | -        | -    |
| 7             | 1                    | -        |      | Residenza                                     | 1                     | 1           | 1        | 1           | -        | -    |
| 8             | -                    | 1        |      | Residenza, Commerciale                        | -                     | -           | -        | 6           | -        | 1    |
| 9             | 9.1 **               | -        | 1    | Residenza                                     | 6                     | 2           | 2        | -           | 1        | -    |
|               | 9.2 ***              | 1        | -    | Residenza, Commerciale                        | -                     | -           | -        | 2           | -        | -    |
| <b>Totale</b> |                      | n° 7     | n° 4 | Altri usi: n° 2                               | n° 33                 | n° 13       | n° 13    | n° 10       | n° 1     | n° 3 |
|               |                      | n° 11    |      | Res. Comm. : n° 4<br>Res. : n° 5              |                       |             | n° 23    |             | n° 4     |      |

**2.4 Morfologia e tipologia del tessuto urbano**

(rif. tavola 1.5)

L'assetto morfologico è definito da unità edilizie con fronti in aderenza alla strada (edifici su Via Carboni e parte in Via Veneria) e unità immobiliari in discontinuità con il fronte stradale (edifici 6-7 su Via Veneria).

L'assetto tipologico – edifici di 2/3 piani – è caratterizzato da “Tipi in linea” per gli edifici su fronte stradale; questi edifici sono stati differenziati in rapporto alle diverse condizioni di corrispondenza ai catasti storici o comunque che abbiano avuto alterazioni di prospetti e/o in altezza.

Sono state inoltre evidenziate le unità immobiliari caratterizzate da altre condizioni tipologiche (ex macello con caratteri tipologici abitativi ed ex palestra edifici n°1.1-1.2, edificio nuovo n°4, manufatti di servizio).

**La stessa tav. 1.5 evidenzia due condizioni di forte criticità:**

- il flusso di traffico stradale sulla SP2 (Via Carboni e Via Mandelli) ed il relativo incrocio regolato oggi da impianto semaforico a flusso alternato; tale criticità è oggi per gran parte mitigata a seguito del divieto di circolazione dei mezzi pesanti;
- il degrado dell'area cortilizia relativa alle proprietà 1 e 5.

**2.5 Condizioni normative**

(rif. tavole 1.1 – 1.2)

**2.5.1 PSC**

(rif. tavola 1.1)

- Nel Comune di Luzzara la “Pianificazione Urbanistica” (art. 2 comma 1 lett. f) è normata da:
  - PSC approvato con Del. C.C. n° 34 del 21/07/2009
  - RUE approvato con Del. C.C. n° 72 del 21/12/2011
  - Disciplina Particolareggiata per i Centri Storici parte integrante del RUE
  - POC approvato con Del. C.C. n° 73 del 21/12/2011
- Il **PSC della Frazione di Villarotta** (rif. tavole 1.1c – 1.2) prevede un dimensionamento complessivo di 97 alloggi, comprensivi dei Nuovi Ambiti e degli Ambiti di Riqualficazione:
  - Nuovi Ambiti Urbani (AN5.1 – AN5.2 – AN5.3) per una Superficie Territoriale complessiva di 6,50 ha.
  - Un Ambito Produttivo (APC1) in ampliamento di attività esistente.
  - Due Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU4-ARU5) per una Superficie Territoriale complessiva di 3,30 ha.
  - Gli ARU4 e ARU5, ubicati lungo l’asse della SP2, costituiscono gli Ambiti a forte degrado urbanistico ed edilizio, la cui riqualficazione è uno degli obiettivi primari del PSC
  - Il PSC e il RUE individuano il perimetro di Centro Storico.
- Il **PdRi è previsto all’interno sia del perimetro del Centro Storico sia dell’ARU5.**
- **L’ARU5** (rif. tavola 1.1c) è **normato da Una Scheda Urbanistica di PSC**, di seguito riportata.
- La Scheda VALSAT di PSC è riportata nell’elaborato di VALSAT del PdRi.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU.5</b> | <b><u>VILLAROTTA</u></b> |
|--|--------------------------|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE  |                                     |                              |
|----|---|--|-------------------------------------|------------------------------|
|    |   | 1  | Superficie perimetrata (indicativa) | 21.900 mq                    |
| 2  | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>• Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                     |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel Territorio urbanizzato di Villarotta;</li> <li>- Attraversata da Via Carboni e Via Lanzoni;</li> <li>- Confina con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Territorio urbanizzato</li> <li>a Est: In parte Territorio rurale e in parte Territorio urbanizzato (Via Veneria)</li> <li>a Ovest: Territorio urbanizzato</li> <li>a Sud: In parte Territorio urbanizzato e in parte Territorio rurale</li> </ul> </li> </ul> |                                     |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Riqualificazione di un'area già edificata in condizione complessiva di degrado edilizio ed urbanistico.</b></li> <li>- Sistema di connessione ed integrazione con il sistema urbano e con l'area di Attrezzature religiose (chiesa parrocchiale).</li> <li>- <b>Ricostruire una "centralità storica" originaria della frazione.</b></li> </ul>   |                                     |                              |
| 5  | Funzioni  | Prevalentemente Residenziale integrata a funzioni di servizio, commerciale ed esistente.   |                                     |                              |
| 6  | Capacità insediativa  | Esistente.   |                                     |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>• Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>• Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8)      | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |   | -  | 0,06 mq/mq                          | -                            |
|    |   | -  | 0,04 mq/mq                          | -                            |
|    |   | -  | 0,03 mq/mq                          | -                            |
|    | <b>Totale</b>   | -  | -                                   | -                            |
| 8  | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                     |                              |
| 9  | Omissis   |  |                                     |                              |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | <b>Riqualificazione SP 2.</b>  |                                     |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

## 2.5.2 Disciplina Particolareggiata Centro Storico

(rif. tavola 1.6)

- **La Disciplina Particolareggiata del Centro Storico (C.S.)** (rif. tavola 1.6) si riferisce alla previgente disciplina di PRG ed è riconfermata nel PSC e nel RUE vigenti.

Questa disciplina fa ancora riferimento alle categorie d'intervento definite dalla L.R. 47/78 in particolare (all'interno del PdRi) sono previsti edifici classificati a:

- Restauro Conservativo di tipo A (RA) e a Restauro Conservativo di tipo B (RB). <sup>(1)</sup>

### <sup>(1)</sup> Estratto Norme Centro Storico

#### Art. 23 – Restauro e risanamento conservativo di Tipo "A"

- 1) All'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" (R.A.) sono assoggettate le unità fabbricative, gli immobili, i complessi edilizi che nella Tav. N. 9 in scala 1:500 sono individuati di interesse tipologico -architettonico.
- 2) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" sono quelli rivolti a conservare l'organismo e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono destinazioni d'uso con essi compatibili In conformità ai criteri dettati ai precedenti Art. 16 -17 -18 -19.
- 3) Tali interventi contemplano il consolidamento, il ripristino, il rinnovo ed anche la sostituzione degli elementi strutturali dell'edificio in precarie condizioni statiche, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio storicamente consolidato e ciò al fine di rendere possibile il completo recupero strutturale e funzionale degli immobili.
- 4) Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori tipologici, stilistici e architettonici dell' impianto originario;
  - b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - c) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - d) il consolidamento con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili. senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale, se riconducibili all'impianto originario "tipico";
    - tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
  - e) l'eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo con possibilità di recuperare i volumi attraverso piccole operazioni di sopraelevazione per l'utilizzazione dei sottotetti nei limiti fissati alla precedente lettera c;
  - f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### Art. 24 – Restauro e risanamento conservativo di Tipo "B"

- 1) All'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "B" (R.B.) sono assoggettate le unità fabbricative, gli immobili, i complessi edilizi che nella Tav. N. 9 in scala 1:500 sono individuati come unità edilizie di interesse storico - ambientale o con elementi di interesse tipologico - architettonico ma intercluse tra unità di interesse storico – ambientale.
- 2) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "B" riguardano quindi unità fabbricative, immobili e complessi edilizi di antico impianto ma meno significativi sotto il profilo tipologico e stilistico architettonico rispetto a quelli assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo "A".
- 3) Detti interventi sono comunque rivolti a conservare l'organismo edificato assicurandone il riuso e la funzionalità secondo destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici - architettonici del bene da recuperare in conformità a criteri illustrati per ogni classe tipologica nei precedenti Artt. 16 -17 -18 -19 della presente disciplina particolareggiata.
- 4) Il tipo di intervento prevede:

- Per quanto riguarda la Ristrutturazione Edilizia (Re) le norme vigenti prevedono 2 sottocategorie: ristrutturazione semplice e ristrutturazione con ampliamento. <sup>(2)</sup>

- 
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
  - b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, con possibilità di nuove aperture purché non venga tuttavia alterata l'unitarietà del prospetto e la sua caratterizzazione;
  - c) il restauro ed il risanamento degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza senza "sostanziali" alterazioni tuttavia delle quote delle finestre e della linea di gronda, a tal fine sono ammesse sopraelevazioni finalizzate al raggiungimento delle altezze minime prescritte dal regolamento edilizio per i locali abitabili ovvero tese ad uniformare le altezze di un medesimo corpo di fabbrica;
  - d) il consolidamento ed il rinnovo strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;
  - e) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari per il miglioramento igienico – funzionale;
  - g) l'inserimento di nuovi spazi di servizio alla residenza e/o alle altre attività ammesse per i piani terreni, purché ciò avvenga attraverso l'utilizzazione di superfici edificate interne al corpo di fabbrica originario o attraverso operazioni di ampliamento tese ad uniformare la profondità dei corpi di fabbrica a quelli esistenti sui confini nel rispetto comunque del criterio della visuale libera e delle aree di sedime riportate sulla Tav. 10 in scala 1:500;
- In ogni caso, le modificazioni conseguenti agli interventi di cui ai precedenti punti f) e g) non dovranno alterare i caratteri emergenti dell'impianto tipologico originario.

<sup>(2)</sup> **Estratto Norme Centro Storico**

Art. 29 – Ristrutturazione semplice

- 1) All'intervento di ristrutturazione edilizia semplice vengono assoggettate le unità fabbricative e gli immobili privi di interesse ma compatibili con l'ambiente (classe E della Tav. 9) che insistono su unità minime d'intervento ad elevata densità edilizia e le unità fabbricative e gli immobili in contrasto con l'ambiente (classe F della Tav. 9) ma in mediocri o cattive condizioni statico - igieniche.
- 2) L'intervento di ristrutturazione edilizia semplice è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che dovrebbero portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal preesistente nel rispetto delle aree di sedime e delle destinazioni d'uso prevalenti indicate per ciascun immobile nella Tav. 10 in scala 1:500 e sempre comunque orientate al miglioramento delle condizioni strutturali, distributive e funzionali del patrimonio immobiliare e dei suoi caratteri stilistici ed architettonici.
- 3) A tal fine è consentita la completa riprogettazione degli organismi edilizi fino ad arrivare al loro completo recupero anche con larghe sostituzioni degli elementi strutturali, il ridisegno delle piante e dei prospetti, il riposizionamento dei solai e dei collegamenti verticali e con possibilità di proporre piccole sopraelevazioni per il recupero dei sottotetti o per l'adeguamento delle altezze dei locali abitabili, lievi correzioni ai perimetri edificati, l'utilizzazione delle superfici extraresidenziali esistenti secondo modalità e soluzioni da valutare di volta in volta dalla competente commissione edilizia in rapporto alle documentazioni prodotte sullo stato di fatto e verificate dall'ufficio tecnico comunale.
- 4) Gli interventi di ristrutturazione che riguardano invece le unità edilizie in contrasto con l'ambiente dovranno limitarsi al consolidamento strutturale delle parti fatiscenti e alla riqualificazione distributiva degli immobili con possibilità di inserire gli impianti tecnologici e/o i servizi igienico - sanitari e/o residenziali necessari senza tuttavia incremento dei volumi e delle superfici edificate esistenti e con obbligo di demolizione delle superfetazioni indicate nella Tav. 10 in scala 1:500.
- 5) Per quanto riguarda le possibilità d'intervento relative ai rustici, ai servizi residenziali e alle autorimesse private valgono le disposizioni dettate al 4° e 5° comma del precedente Art. 28.

Art. 30 – Ristrutturazione edilizia con ampliamento

- 1) All'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento e/o sopraelevazione vengono assoggettate le unità fabbricative e gli immobili privi di interesse ma compatibili con l'ambiente (classe E della Tav. 9) che insistono su unità minime d'intervento a media e bassa densità edilizia.
- 2) L'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento è volto a consentire il recupero, la valorizzazione ed il consolidamento del patrimonio immobiliare compreso nel centro storico ma di nessun valore compreso in unità minime d'intervento con tipi edilizi per lo più isolati che sono sorti ex novo o sono stati completamente riedificati dopo il 1900.
- 3) Il tipo di intervento consente la ristrutturazione totale o parziale degli organismi edilizi esistenti con possibilità di sopraelevazione e/o ampliamento fino ad un massimo del 30% dei dati planimetrici e

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (M).<sup>(3)</sup>

volumetrici rilevati alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata onde consentire più adeguate risposte alle esigenze abitative dei nuclei familiari.

- 4) Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione sono comunque sempre subordinati:
- alla demolizione delle superfetazioni precarie o consolidate indicate nella Tav. 10 in scala 1:500;
  - al rispetto di una distanza minima dai confini di proprietà di m 5 fatta salva la possibilità di costruire in aderenza previo l'assenso delle ragioni confinanti e fatta salva la prescrizione di costruzione secondo l'allineamento prevalente nel caso di cortine edificate;
  - al rispetto del criterio della visuale libera per i locali di categoria A con un minimo tra pareti finestrate di 10 m;
  - alla sistemazione complessiva delle aree cortilive e alla valorizzazione del sistema del verde;
  - al rispetto di un'altezza massima assoluta di tre piani utili fuori terra;
  - al reperimento di idonei spazi di servizio alla residenza e di autorimesse private nella misura minima di un posto macchina per alloggio;
  - alla cessione delle aree e degli spazi pubblici che eventualmente ricadessero nell'unità minima d'intervento.
- 5) Per quanto in particolare concerne le autorimesse private, i servizi residenziali, i rustici e gli annessi residenziali si possono applicare, ove del caso, le disposizioni dettate al 4' e 5' comma del precedente Art. 28.

<sup>(3)</sup> **Estratto Norme Centro Storico**

Art. 36 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

- 1) Agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere assoggettati tutti gli immobili del centro storico fatta eccezione unicamente per le unità che nella presente disciplina vengono assoggettate a demolizione senza ricostruzione e che risultano evidenziate con specifica grafia nella Tav. 10. In particolare ai fini della presente disciplina sono assoggettate a manutenzione ordinaria e straordinaria, in tutto o in parte gli immobili in buone e discrete condizioni statico - igieniche ma in contrasto con l'ambiente, per i quali tuttavia si intende confermare la situazione esistente non ritenendo possibili o urbanisticamente opportuni, nel periodo di validità del P.R.G., interventi diversi da quelli manutentivi.
- 2) Quando per le unità fabbricative soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria con specifica siglatura "M" riportata nella Tav. 10, si rendano necessari interventi diversi da quelli manutentivi si dovrà procedere, attraverso una specifica variante al P.R.G. da adottare ai sensi dell'articolo 15 della Legge Rg. 47/78 modificata che attribuirà la categoria normativa necessaria compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente storico.
- 3) Gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono quelli definiti agli articoli 42 e 43 della Legge Regionale 47/78 modificata e cioè:
- Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
- a) pulitura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
  - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, anche in questo caso senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
  - c) rifacimento parziale dei rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali o delle tinte preesistenti;
  - d) riparazione o ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo dei locali;
  - e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni
  - f) riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie
  - g) riparazione di pavimenti interni.
- Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici esistenti, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
- In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:
- a) il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino l'utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;
  - b) la destinazione ex novo o il rifacimento di locali a servizi igienici e tecnologici;
  - c) le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti

- All'interno del PdRi, la Disciplina Particolareggiata del Centro Storico prevede un Piano di Recupero (PR12-13), coincidente con la proprietà 1 e con gli edifici 1.1-1.2 (ex palestra ed ex macello, oggi vuoti ed entrambi in forte degrado) normato dall'art. 31 delle NTA del C.S., da cui risulta: <sup>(4)</sup>
  - St = 3.027 mq , comprensiva del Canale Tagliata tombato di proprietà del Consorzio di Bonifica Terra di Gonzaga in destra Po (2.560 mq + 467 mq)
  - It/medio = 1,80 mc/mq
  - Volume utile = 4.660 mc, con funzioni residenziali, commerciali, uffici
- Il Cavo Tagliata è classificato come "Corso d'acqua pubblico" (D.lgs. 42/2004), pertanto per una fascia di 150 ml, gli interventi sono sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Architettonici.
- Oltre alle normative e al Vincolo sopracitato non risultano essere altri vincoli né edifici individuati come "Beni culturali" di cui all'art. 2 lett. b della L.R. 16/2012.

---

produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione nonché le opere necessarie all'attuazione di "Programmi di disinquinamento degli scarichi idrici" già autorizzati ai sensi di legge.

<sup>(4)</sup> **Estratto Norme Centro Storico**

Art. 31 – Ristrutturazione Urbanistica e Piani di Recupero

- 1) A tale intervento sono assoggettate, o potranno in ogni caso essere assoggettate attraverso P.P. o piano di recupero deliberato nelle forme di legge dal Consiglio Comunale, le parti del centro storico che racchiudono unità edilizie incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico edilizio delle zone di interesse storico – ambientale.
- 2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere edilizie e di urbanizzazione che possano comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 3) Il tipo di intervento è orientato ad obiettivi di conservazione, valorizzazione e recupero degli immobili di valore storico – architettonico destinati ad usi prevalentemente residenziali (P.R.8) o a servizi della residenza (P.R.10), nonché ad obiettivi di sostituzione totale o parziale degli immobili a prevalente destinazione produttiva o ex agricola in contrasto con l'ambiente storico con possibilità di edificazione delle aree libere nel rispetto di indici territoriali e fondiari pari alla metà di quelli rilevati nello stato di fatto (P.R.2; P.R.3; P.R.4; P.R.5; P.R.6; P.R.7; P.R.10; P.R.11; P.R.12; P.R.13).
- 4) omissis
- 5) Per i Piani di Recupero e ristrutturazione urbanistica edilizia individuati sulla Tav. in scala 1:500 del Capoluogo e della frazione di Villarotta vanno osservati gli indici e le destinazioni d'uso riportati nel seguente prospetto:

|        | St/Sf    | It   | Volume Utile Totale | Volume Utile Residenziale | Volume Utile Commerciale – Direzionale o per l'Artigianato non nocivo |
|--------|----------|------|---------------------|---------------------------|---|
| P.R.12 | 1.270 mq | 2.45 | 3112                | 1556                      | 1556  |
| P.R.13 | 1.290 mq | 1.20 | 1548                | 774                       | 774   |
| Totale | 2.560 mq | -    | 4.660               | -                         | -   |

**2.6 Livelli di danneggiamento, esiti di agibilità, edifici incongrui**  
(rif. tavole 1.7-1.8)

- La **tavola 1.7** riporta gli edifici per i quali sono state compilate le **Schede AeDES** (art. 14 comma 10 lett. a) e per i quali sono state emanate **Ordinanze di inagibilità da parte del Sindaco** e da cui risultano:
  - Schede AeDES con ordinanza del Sindaco di Inagibilità
    - Per tre edifici (n° 1.1 – 1.2 – 9.1) con Ordinanza di Inagibilità e classificazione del danno “E”.
    - Per un edificio (n° 3) con Ordinanza di Inagibilità e classificazione del danno “E”.
    - Per due edifici (n° 4 – 7) con Ordinanza di Temporaneamente inagibilità e classificazione del danno “B”.
- La stessa tavola 1.7 evidenzia gli edifici su cui è stata eseguita la “**rivalutazione del danno di livello operativo**” con Perizia Asseverata, successivamente alla prima fase di accertamento danni (L.R. 16/2012 art. 4 comma 10 lett. b - Ordinanza n° 60/2013 art. 8 comma 2 lett. b).

| SCHEDE AeDES E DI RIVALUTAZIONE DEL DANNO |   |                                |                 |   |                           |  |
|---|---|--------------------------------|-----------------|---|---------------------------|--|
| EDIFICI                                   |   | VIA                            | MAPPALI         | ESITO AGIBILITA'  | CLASSIFICAZIONE DEL DANNO | RIVALUTAZIONE DEL DANNO PERIZIA ASSEVERATA |
| n°  | Proprietà                                     | n°                             | Foglio 49       | Ordinanza Sindaco n° ... data ...                         | Scheda AeDES data ...     | Livello operativo                          |
| 1.1                                       | SICREA group<br>(già Immobiliare Secchia srl) | Carboni<br>(ex palestra)       | 298             | <b>INAGIBILE</b><br>n° 198 del 02/12/2013                 | <b>E</b><br>26/06/2012    | <b>E2</b>                                  |
| 1.2                                       | SICREA group<br>(già Immobiliare Secchia srl) | Veneria, 8<br>(ex macello)     | 303             | <b>INAGIBILE</b><br>n° 199 del 02/12/2013                 | <b>E</b><br>26/06/2012    | <b>E2</b>                                  |
| 3   | Fusari Fulvio-Ada                             | Carboni, 2-3-5                 | 299             | <b>INAGIBILE</b><br>n° 125 del 07/06/2012                 | <b>E</b><br>26/07/2012    | <b>B</b><br><b>C</b>                       |
| 4   | Aslam (Banca)                                 | Veneria, 2<br>(edificio nuovo) | 301<br>m. 5-6-7 | <b>TEMPORANEAMENTE INAGIBILE</b><br>n° 140 del 11/06/2012 | <b>B</b><br>22/06/2012    | -  |
| 7   | Fabbi Stefano<br>(Scheda parziale)            | Veneria, 14                    | 307             | <b>TEMPORANEAMENTE INAGIBILE</b><br>n° 146 del 12/06/2012 | <b>B</b><br>20/06/2012    | <b>B</b>                                   |
| 9.1                                       | Benatti Arturo,<br>Barbara, Lorenzo           | Carboni, 4                     | 226<br>sub. 1-2 | <b>INAGIBILE</b><br>n° 251 del 23/07/2012                 | <b>E</b><br>24/07/2012    | <b>E1</b>                                  |

- La **tavola 1.8** introduce altri parametri relativi non solo al “Danno accertato” ma anche le condizioni generali dell’edificio sia strutturali sia di finiture.
- La **stessa tavola 1.8** individua un **edificio incongruo** (si veda Allegato “B” foto 19-20-21) (rif. L.R. 16/2012 art. 2 comma 1 lett. e; L.R. 16/2012 art. 12 comma 5 lett. c; Ordinanza n° 60/2013 art. 7 comma 3 lett. c) coincidente con **l’edificio 4** (nuova costruzione) il quale è stato attualmente sottoposto a pignoramento da parte della Banca e per il quale sono stati emanati due bandi di vendita andati deserti.
- **L’edificio 5** (proprietà fam. pakistana) è in forte degrado (con una parte di copertura crollata – si veda Allegato “B” foto 26-35-36); tuttavia, essendo il proprietario irreperibile, non è stato possibile entrare nell’edificio e quindi non è stato possibile redigere la Scheda AeDES; a seguito di tali condizioni è in corso un provvedimento comunale di occupazione temporanea con Ordinanza di parziale demolizione – si veda tav. 1.7 (L.R. 16/2012 art. 7 comma 9 e Ordinanza n°60/2013 art. 7 comma 3 lett. c).

## **2.7 Condizioni di fattibilità dell’intervento**

(rif. tavola 1.9)

La **tavola 1.9** sintetizza alcuni dei principali parametri illustrati nelle tavole precedenti; tali parametri sono da interpretare come “indicatori” di una matrice che definisce la fattibilità dell’intervento, in particolare:

- Danno accertato e Ordinanze di inagibilità
- Condizioni di degrado
- Stato di occupazione
- Necessità dell’adeguamento antisismico
- Propensione all’intervento dichiarata dalla proprietà.

Da questa matrice si evidenzia che le condizioni di fattibilità, corrispondono agli edifici inagibili, vuoti, e per i quali vi è una propensione dichiarata all’intervento condizionato all’erogazione di contributi, in particolare per le proprietà-edifici: 1.1 – 1.2 – 3 – 7 – 9.1.

**PARTE III – IL PROGETTO DEL PdRi**

(rif. Tavole 2.1 – 2.2 – 2.3)

**3.1 Progetto Planivolumetrico**

Da quanto emerso dall'Analisi Conoscitiva (Parte II e Tavole di Analisi) si evidenziano alcune valutazioni che costituiscono i principali riferimenti per la definizione del Piano della Ricostruzione.

Riprendendo quanto definito nel precedente capitolo 2.6, la tavola 2.1 mette in rapporto alcuni parametri derivati dalle valutazioni dello Stato di Fatto (Parte II), in particolare:

- **Per gli edifici 1.1 (ex palestra) e 1.2 (ex Macello con caratteri tipologici abitativi)** (già perimetrali con Piano di Recupero 12-13 nella disciplina particolareggiata del Centro Storico) è prevista la demolizione e ricostruzione “con modifica della morfologia urbana esistente” – L.R. 16/2012 art. 12 comma 3) e dell'assetto urbanistico (Ordinanza n° 60/2013 art. 7 comma 5).

Il PdRi ne prevede una perimetrazione che coincide con il PR 12-13.

All'interno di questo perimetro viene definito il “Planivolumetrico” (Ordinanza n° 60/2013 art. 8 comma 3 lett. a) attribuendo all'atto deliberativo valore di “titolo abilitativo per gli interventi previsti” (Ordinanza n° 60/2013 art. 7 comma 6); in questo senso l'intervento all'interno di tale perimetro assimilato normativamente allo **strumento edilizio del “Permesso di Costruire Convenzionato” (PdCC)**, come previsto dall'art. 28bis del DPR 380bis “Testo Unico dell'edilizia” come modificato dal D.L. 133/2014 (“Decreto del fare”). **(tav. 2.2)**

L'accessibilità carrabile a tale area è prevista da una viabilità esistente nella frazione di S. Girolamo nel Comune di Guastalla (tav. 1.2) già realizzata con aree di verde e parcheggi pubblici, nell'ambito di un PUA denominato AN2.15.

La SU prevista per tale intervento è 830 mq, con un Volume Utile equivalente di 2.490mc circa, pertanto ampiamente inferiore a quello previsto di 4.660 mc da Piano di Recupero PR12-13 definito dalle Norme del C.S. (si rinvia a pag. 15 della presente Relazione nota 4).

Gli usi previsti sono Residenziali: nell'area centrale, compresa fra i due nuovi edifici di progetto, è prevista un'area di verde pubblico che al proprio interno contiene un percorso pedonale che collega i sistemi viari esistenti (Via Carboni, Via Mandelli, Frazione di S. Girolamo del Comune di Guastalla).

L'ambito degli edifici 1.1-1.2 (perimetro PdCC), assume un ruolo strategico al fine di avviare una Riquilificazione/Rigenerazione sia per l'area del PdRi sia per la Frazione di Villarotta.

L'accessibilità carrabile dal lato sud da Comune di Guastalla consente di prevedere spazi prevalentemente pedonalizzati pubblici e/o di uso pubblico collegato con un sistema di percorsi pedonali, determinando le premesse per un recupero funzionale, in connessione con le aree esterne al PdRi sull'asse Nord-Sud.

- **L'edificio 4**, abitato alla data del sisma, è attualmente pignorato dalla Banca, per il quale sono stati emessi due bandi di vendita, ad oggi andati deserti. In questa condizione, trattandosi di **edificio incongruo** ne viene prevista la Demolizione: la demolizione dell'edificio 4 consentirà un adeguamento dell'attuale incrocio con rotatoria di tipo urbano e relativi sistemi di sicurezza di attraversamento pedonale e la conseguente eliminazione dell'impianto semaforico, causa questo di gravi disagi alla viabilità.

### 3.2 UMI di PdRi (rif. tavola 2.3)

- Con Delibera di C.C. n° 54 del 18/12/2013 era stata definita una UMI per l'edificio sito in Via Carboni n°5-3, per il quale è stato elaborato il progetto ed è stato richiesto il contributo.
- Il PdRi individua un'unica UMI n°1, che in particolare coincide:
  - con il perimetro dell'Intervento diretto convenzionato con assetto plani volumetrico – PdCC”;
  - con l'edificio (già identificato nelle tavole di PdRi con il n°4) ubicato sull'incrocio di Via Carboni, Via Veniera, Via Lanzoni, destinato alla demolizione per consentire un diverso assetto viario dell'incrocio attraverso la costruzione di rotatoria e di un sistema in sicurezza di attraversamento pedonale.
- Pur se la UMI coincide con due edifici non contigui fisicamente, tuttavia costituisce un'unità funzionale in quanto interdipendenti, strategici e necessari al fine di consentire una riquilificazione complessiva dell'area, funzionale al miglioramento della qualità urbana e della sicurezza.
- Le norme di PdRi (art. 4) comunque, qualora gli interventi avessero tempi di attuazione diversi, ne consentono la realizzazione non necessariamente contestuale.

A seguito delle Osservazioni pervenute ed accolte sono state aggiunte due Unità Minime d'Intervento (Tav. 2.1)

- **UMI n°2** che coincide con il fabbricato n°7 (via Venezia, 14), già individuato nelle tavole di Analisi Consuntive come “parzialmente occupato” (Tav.1.4); temporaneamente inagibile con classificazione del danno “B” (Tav.1.7); con “Alto” livello dei degradi (Tav.1.8).
- **UMI n°3** che coincide con il fabbricato n°8 (via Lanzoni angolo via Mandelli), già individuato nelle tavole di Analisi Consuntive come “vuoto” (Tav.1.4); con “Molto Alto” livello dei degradi (Tav.1.8).

A seguito di una segnalazione di situazione di pericolo (03/03/2015) inerente ad alcune porzioni dell'edificio che si affaccia su via Mandelli e via Lanzoni, è stata emessa un'Ordinanza Contingibile e Urgente n°35/2015 del 10/03/2015 con la quale si impone la messa in sicurezza dell'immobile.

**PARTE IV**

- **Motivazioni, della modifica della disciplina particolareggiata del Centro Storico**
- **Risultati della fase informativa e partecipativa**

(rif. Ordinanza n° 60/2013 art. 8 comma 1 lett. b)

**4.1 Motivazioni della modifica della disciplina particolareggiata del Centro Storico**

(rif. tavola 2.1 – Variante Disciplina Particolareggiata Centro Storico di Villarotta)

La tav. 2.1 prevede l'adeguamento della normativa vigente con revisione alla disciplina di tutela stabilita dalla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, adeguando le categorie d'intervento a quelle previste dalla L.R. 15/2013 Allegato, in particolare:

- Restauro e Risanamento Conservativo (R)
- Ristrutturazione Edilizia (RE)
- Demolizione (DE)

Alcuni edifici sono stati riconfermati a Restauro Conservativo e a Ristrutturazione Edilizia (RE); altri edifici sono stati riclassificati da RA a Ristrutturazione Edilizia, relativamente:

- sia gli edifici danneggiati, anche in considerazione della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma (L.R. 16/2012 art. 12 comma 4), e con riguardo ad edifici soggetti a demolizione in quanto risultati incongrui;
- sia gli edifici per la loro condizione di degrado generale, non solo strutturale.

**In particolare gli edifici per i quali è prevista la revisione del vincolo sono:**

- **Edificio 1.2** da RB a Demolizione e Ricostruzione, da definire nell'ambito dell'intervento diretto convenzionato (con riferimento al perimetro dell'area definita dal Piano di Recupero PR 12-13 – art. 31 delle NTA della Disciplina particolareggiata del Centro Storico). Si tratta di edificio danneggiato dal sisma classificato "E" nella Scheda AeDES e con classificazione "E2" a seguito della rivalutazione del danno con perizia asseverata; inoltre è edificio che ha subito varie alterazioni di assetto tipologico e architettonico (si veda Allegato "B" foto 28-29-30);
- **Edificio 2** da RA a Ristrutturazione Edilizia (RE) essendo un edificio fortemente rimaneggiato negli anni '60 sia in pianta sia nei prospetti, con un piano sovralzato (si veda Allegato "B" foto 1-2-3);

- **Edificio 4** da M (Manutenzione Ordinaria) a Demolizione (DE) trattandosi di edificio incongruo, dichiarato inagibile (si veda Allegato “B” foto 15-16-17-19-20-21-22), al fine di individuare un assetto viario in cui venga sostituito l’attuale semaforo con rotatoria;
- **Edificio 5** a forte degrado e in parte crollato (si veda Allegato “B” foto 35-36). Per questo edificio è prevista una revisione di vincolo da RB a Ristrutturazione Edilizia (RE), essendo in corso un’Ordinanza Comunale di Parziale Demolizione riferita alla parte retrostante già in parte crollata (si veda tav. 1.7) (rif. Ordinanza RER n° 60/2013 art. 7 comma 3 lett. b-c);
- **Edificio 6** da M (Manutenzione Ordinaria) a Ristrutturazione Edilizia (RE) trattandosi di nuovo edificio (si veda Allegato “B” foto 37);
- Per **parte dell’edificio 7** – identificato con **7a** – è prevista una riclassificazione da RB e RE, trattandosi di evidente errore materiale in quanto manufatto ad un piano adibito ad autorimessa (si veda Allegato “B” foto 26); per la parte rimanente viene mantenuta la classificazione a Ristrutturazione Edilizia;
- **Edificio 8** (via Lanzoni angolo via Mandelli) – a seguito di Osservazione pervenuta ed accolta, trattandosi di un edificio con un “Molto alto” livello di degrado, da R (Restauro Conservativo) viene riclassificato a RE (Ristrutturazione edilizia) con modifica della Tav.2.1 del PdRi e della Tav. 10.5 della variante 2015 della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Villarotta.
- **Edificio 9.1** da RB a Ristrutturazione Edilizia (Re) trattandosi di edificio a forte degrado con Scheda AeDES, dichiarato inagibile (si veda Allegato “B” foto 6-7-8-14).

**La tav. 2.1 del PdRi** evidenzia il confronto fra le categorie d’intervento previste dalla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico vigente con quelle della L.R. 15/2013, con le relative modifiche.

**A seguito dell’Intesa CUR del 3/7/2016 sono state integrate le NTA del PdRR all’art.4 con nuovo comma 5 e la tav,2.1 relativamente agli edifici n.7-8-9.1**

Ad integrazione della tav. 2.1, **il PdRi prevede una specifica tavola di Variante alla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Villarotta:** tav. 10.5 con le relative modifiche degli articoli di Variante alle Norme del Centro Storico.

## **4.2 Risultati della Fase informativa e partecipativa**

Il PdRi ha assunto una metodologia sia in fase di Analisi Conoscitiva sia in fase di Progetto, che consentisse di verificare la “Fattibilità” degli interventi e di assicurare il “pieno coinvolgimento di tutti i soggetti privati” (L.R. 16/2012 art. 12, comma 8; Ordinanza n° 60/2013 art. 8 comma 1 lett. b).

A tal fine sono stati effettuati – in varie fasi – incontri con i soggetti interessati dal PdRi al fine di verificare il livello di propensione dell’intervento e la conseguente fattibilità.

I risultati di questa prima fase informativa e di confronto sono stati sintetizzati in un “Piano di Fattibilità”, consegnato al Comune il 18/04/2013, che ha portato a ridefinire il perimetro del PdRi così come oggi individuato; inoltre il Piano di Fattibilità ha consentito una prima verifica delle condizioni socio-economiche e delle intenzioni delle proprietà in una prima fase ad intervenire in attuazione della L.R 16/2012.

La seconda fase partecipativa, è stata caratterizzata da successivi approfondimenti avuti con le proprietà interessate, dalle rivalutazioni del danno per alcuni edifici, dalla conferma delle condizioni precarie e non definite di alcuni assetti proprietari (in particolare degli edifici 4-5).

La stessa predisposizione degli elaborati delle “Linee di Indirizzo per il PdRi” (si veda la “Premessa” pag. 3), risulta essere una importante fase di informazione preventiva e di conseguente coinvolgimento dei privati e della cittadinanza.