



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

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

ADOZIONE SECONDO STRALCIO: Del C.C. n. 96 del 29/12/2014

APPROVAZIONE SECONDO STRALCIO: Del C.C. n. ... del .....

**STESURA CONTRODEDOTTA**

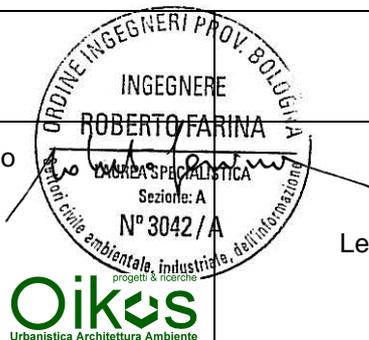
Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica

**PIERO LODI**

**OIKOS RICERCHE SRL**

Roberto Farina (progettista)

Alessandra Carini, Antonio Conticello



**COMUNE DI CENTO**

Carlo Mario Piacquadio (progettista)

Daniele Gelli (Ufficio MUDE)

Elena Mariotti

Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)

**A1**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**SECONDO STRALCIO**



# COMUNE DI CENTO - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### INDICE

#### IL QUADRO LEGISLATIVO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

#### IL SECONDO STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

sezione 1 -- VINCOLI ESPROPRIATIVI

sezione 3 – CENTRO STORICO

sezione 4     ACCORDI

sezione 5     ATTIVITA' ECONOMICHE

sezione 6     NORMATIVA

sezione 7     VARIE

sezione 8     DELOCALIZZAZIONI DI FABBRICATI DANNEGGIATI DAL SISMA

#### CONCLUSIONI



## **Secondo stralcio**

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

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **IL QUADRO LEGISLATIVO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**

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 delle 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, attraverso la stipula di accordi compensativi ai sensi degli articoli 18 e 30, comma 11, della legge regionale n. 20 del 2000 o di atti d'obbligo da parte dei privati interessati, 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 in territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola;

- edifici incongrui;

- edifici del territorio urbanizzato, che necessitino 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."

## **IL SECONDO STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**

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, delle attività sociali, delle attività economiche e produttive, delle attività agricole.

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 2° stralcio del Piano della Ricostruzione attiene: alla Apposizione di Vincoli preordinati all'esproprio, alla **revisione della disciplina particolareggiata del Centro Storico** relativa ad alcuni edifici di interesse tipologico/testimoniale di Cento, soggetti a tutela dal Prg, al recepimento di alcuni proposte di accordo relative ad interventi di rilevante interesse per la comunità locale, alla Valorizzazione del Patrimonio Comunale, alla modifica puntuale 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, sostiene ed incentiva le attività produttive insediate sul territorio, alla modifica normativa di alcuni articoli delle NTA del PRG volta a semplificare l'attuazione delle previsioni e ad evitare la

dispersione insediativa, alla correzione di alcuni errori cartografici, alla delocalizzazione di alcuni fabbricati gravemente danneggiati dal sisma.

In coerenza con i "Principi generali della ricostruzione" dettati all'art. 3 della LR n. 16 del 21.12.2012, il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione del Comune di CENTO intende contemperare le seguenti finalità:

- acquisire al Demanio Comunale aree ed immobili di interesse pubblico utili per innalzare la quantità e la qualità delle Dotazioni Territoriali;
- migliorare la qualità urbanistica del capoluogo ed in particolare del Centro Storico;
- valorizzare il patrimonio dell'Ente al fine di poter finanziare l'acquisizione di aree ed edifici strumentali alle funzioni pubbliche;
- sostenere ed incentivare le attività produttive insediate sul territorio;
- salvaguardare l'identità del paesaggio rurale di Cento,
- innalzare il livello di sicurezza sismica e ridurre la vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 Gennaio 2008,
- migliorare il rendimento energetico degli edifici, nell'ambito degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012.

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, in salvaguardia all'epoca dell'adozione del secondo stralcio del PdR: 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 (c.d. M.A.P.), 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.**

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.

Il Piano della Ricostruzione, ai sensi della LR 16/2012 è quindi uno strumento di tipo "straordinario" con il quale affrontare "problematiche e situazioni straordinarie" che necessitano di modifiche o specificazioni cartografiche o normative degli strumenti urbanistici vigenti. Il Piano della Ricostruzione non è quindi uno strumento urbanistico in sé ma è appunto uno strumento straordinario che modifica, ove e se necessario, il PRG ed il PSC, che continueranno quindi ad essere gli strumenti urbanistici da utilizzare anche dopo l'approvazione del Piano della Ricostruzione.

Come già detto, il Comune di Cento ha ritenuto necessario articolare i contenuti del Piano della Ricostruzione in più stralci, il cui 2° stralcio attiene alla **revisione della disciplina particolareggiata del Centro Storico e, più in generale, del PRG vigente**.

Il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione non introduce modifiche al PSC adottato.

## **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 ».

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.

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.

L'unico oggetto che rientra nella la Sezione Vincoli Espropriativi è il seguente:

1.a RENAZZO – Attrezzature sportive – Vincolo in parte apposto per la prima volta e in parte reiterato.

Descrizione Sintetica: vincolo di natura espropriativa finalizzato all'acquisizione ed all'implementazione di attrezzature sportive a Renazzo.

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 3 – CENTRO STORICO**

---

Estratto della Legge Regionale 16/12 - 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 inedificati, 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.

L'art. 12 dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013 affronta due questioni fondamentali:

- distingue molto chiaramente il fatto che l'edificio sia ubicato nel centro storico (o nei nuclei storici non urbani) o fuori da tale contesto;
- specifica, in modo molto dettagliato, le condizioni strutturali da considerare per valutare che l'edificio possa intendersi crollato, avendo subito una irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali e che possa quindi considerarsi decaduto il vincolo di tutela.

La revisione operata a Cento assume questi due criteri per operare, in linea generale, una prima selezione degli edifici per i quali possa essere eliminato il vincolo di tutela del PRG.

Un altro criterio utilizzato per considerare decaduto il vincolo della pianificazione, in relazione ai danni subiti con il sisma 2012, prende in considerazione la combinazione di più fattori: la vulnerabilità intrinseca ai fabbricati minori, combinata con il minor valore storico-architettonico del bene, con la presenza di danni diffusi che rendono l'edificio ancora più vulnerabile, oltre che, in alcuni casi, con condizioni di abbandono.

La ricognizione effettuata attraverso i sopralluoghi sul posto, ancorché non all'interno degli edifici per ragioni di sicurezza e perché non accessibili in quanto non agibili e quindi non attualmente abitati/utilizzati, ha consentito di valutare puntualmente, oltre allo stato di danno, anche lo stato di degrado o abbandono. In occasione della revisione della disciplina di tutela, si è infine colta l'occasione per provvedere alla correzione di alcuni errori materiali relativi ad edifici erroneamente classificati in sede di Prg o erroneamente non classificati dal Prg (come nel caso dei fabbricati ubicati in Via Donati 5 e Via Gennari, con schede rispettivamente denominate 3c e 3d) o di alcuni errori relativi alla individuazione cartografica (come nel caso dei fabbricati ubicati in Via Ugo Bassi 9 e Via Cremonino 8, con schede rispettivamente denominate 3a e 3b), alla

indicazione dell'indirizzo o dei riferimenti catastali o al testo delle note, necessariamente da rivedere anche alla luce del tempo trascorso dall'epoca dell'originario rilevamento e del sisma.

Sulla base della revisione operata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione:

**- è stato predisposto un fascicolo che raccoglie tutti i casi in cui sia stato eliminato il vincolo di Prg.**

La concomitanza dei fattori intrinseci di vulnerabilità, delle situazioni di abbandono o degrado, di dissesti preesistenti, ha reso tali fabbricati particolarmente vulnerabili nei confronti delle azioni sismiche. Gli eventi sismici del maggio 2012 hanno prodotto danni spesso irreversibili alle loro strutture, non sempre affrontabili solo con interventi di cucisciucisci ma che, a volte, impongono di ricorrere ad interventi di rinnovo integrale delle strutture, tramite demolizione, con ripristino delle stesse, attraverso la loro fedele ricostruzione, al fine di garantire idonei livelli di sicurezza nei confronti degli eventi sismici, senza introdurre alterazioni o modifiche planimetriche, altimetriche e di sagoma e nel rispetto degli altri criteri da adottare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, assicurando al contempo un innalzamento del livello di sicurezza sismica e una riduzione della vulnerabilità, nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012.

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 l'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**

Estratto della L.r. 20/00 - Art. 18 (sostituiti commi 1 e 2, modificati commi 3 e 4 da art. 24 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

Accordi con i privati

1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono

stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell' art.11 della Legge n.241 del 1990.

L'Amministrazione Comunale attraverso la Delibera di Giunta n.255 del 23.12.2013, Criteri e linee guida per la formazione del Piano della Ricostruzione, ha disciplinato il metodo di calcolo del contributo di sostenibilità dovuto all'Amministrazione Comunale (e quindi alla collettività) in funzione dell'assegnazione di diritti edificatori. I principali interventi che vedono l'applicazione di questi criteri interessano nuovi ambiti residenziali di espansione:

- 4.a CAPOLUOGO – nuova zona C.19 via dei Tigli –Insedimento residenziale e terziario (attrezzatura sanitaria – assistenziale)
- 4.b CAPOLUOGO – nuova zona C.20 via del Pioppo –Insedimento residenziale
- 4.c CAPOLUOGO – nuova zona C.21 via Santa Liberata – nuovo insediamento residenziale
- 4.d RENAZZO – nuova zona Dt1 via Nuova – via Pamperso – Insedimento terziario (area attrezzata per il tempo libero).

## **SEZIONE 5 – ATTIVITA' ECONOMICHE**

---

Riguarda aree ed edifici a funzione prevalentemente produttiva e/o commerciale: in questo caso le modifiche sono funzionali ad uno sviluppo delle attività economiche insediate. Trattasi di interventi di trasformazione dello strumento urbanistico vigente a sostegno delle attività economico insediate nel territorio. 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, qualora l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, possa generare un Contributo di Sostenibilità, sarà regolarmente applicato secondo i criteri suddetti.

- 5.a XII MORELLI – ampliamento zona D1 Via Maestra Grande
- 5.b CAPOLUOGO – zona D0 per ampliamento sede produttiva Via Ferrarese – Via Fava
- 5.c CASUMARO – via Tassinari – nuova zona D0 per sede attività di deposito e vendita materiali edili

- 5.d CAPOLUOGO – via Cairoli – modifica classificazione da zona D4 a zona E2
- 5.e CORPORENO – via Statale - area per impianto distribuzione carburanti
- 5.f CASUMARO – via del Fosso - modifica classificazione area da zona D4 a zona D5
- 5.g CAPOLUOGO – via P.Micca, via G.Atti - modifica classificazione area da zona D4.3 a zona D1.8
- 5.h CASUMARO – via Bondenese - modifica classificazione da zona B3 a zona B3.5
- 5.i RENZAZZO – via Tassinari (sede Molini Pivetti) - modifica classificazione da zona B1 a zona B1.32.

## **SEZIONE 6 – NORMATIVA**

---

Le modifiche elencate nelle precedenti Sezioni comportano, oltre che interventi di variazione della Cartografia di PRG, anche modifiche dell'apparato normativo delle NTA di Piano. Inoltre si coglie l'occasione per apportare alcune importanti ulteriori variazioni della norma, in particolare gli articoli interessati sono:

*Art. 23 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria;*

*Art. 44 Zone verdi a servizio del territorio (zona omogenea G) G2;*

*Art. 47 bis Manufatti temporanei stagionali;*

*Art. 49 Zona per fiere, manifestazioni e mercati periodici (zona omogenea D) Dt1;*

*Art. 50 Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (zona omogenea D) Dt2;*

*Art. 51 Zona per attrezzature alberghiere e turistiche (zona omogenea D) Dt3;*

*Art. 54 Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B1;*

*Art. 55 Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea C) C;*

*Art. 59 bis Zone industriali ed artigianali prive di capacità edificatoria (zone omogenee D0);*

*Art. 62 Zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (zona omogenea D) D4;*

*Art. 70 - Soggetti attuatori;*

*Art. 76 - Usi Agricoli residenziali;*

*Art. 79 Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti di interesse storico-testimoniale;*

*Inoltre:*

*- Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, per la tematica delle corti interne private;*

## **SEZIONE 7 – VARIE**

---

Riguarda piccole variazioni cartografiche e altri adeguamenti atti a risolvere problemi locali di funzionalità e/o accessibilità. 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, qualora l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, possa generare un Contributo di Sostenibilità, sarà regolarmente applicato secondo i criteri suddetti.

- 7.a XII MORELLI – via Paratore - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.b RENAZZO – via Maestra Grande - rettifica perimetrazione zona B1
- 7.c CAPOLUOGO – via A.Volta - modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.33
- 7.d RENAZZO – via di Renazzo - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.e CASUMARO – via ex Dogana - rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione da zona G1 a zona B3
- 7.f CASUMARO - via Maestra - rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione da zona G1 a zona B3
- 7.g XII MORELLI – via A.Garibaldi, via V.Govoni - modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.34
- 7.h CASUMARO – S.P.67 di Correggio - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.i CAPOLUOGO – via Ponte Reno - rettifica perimetrazione e modifica classificazione da zona B0 a zona B1
- 7.j XII MORELLI – via del Riccio - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.k XII MORELLI – via XII Morelli, via Giraldi - modifica classificazione da zona Gs1 (ex asilo) a zona Gs2
- 7.l CAPOLUOGO – via Ferrarese - modifica classificazione da zona E2 a zona B0\*
- 7.m RENAZZO – via di Renazzo - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.n RENAZZO - via Alberazza - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.o BEVILACQUA - area lunga la S.P.59, via Alberazza - rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione da zona D1 a zona B3
- 7.p RENAZZO - via Tassinari - modifica classificazione da zona E2 a zona B0\*
- 7.q RENAZZO – inserimento in cartografia di simbolo per individuazione sede Caserma Carabinieri in via IV Novembre (zona B2 del PRG)
- 7.r RENAZZO – via Maestra Monca - ampliamento zona G2.4
- 7.s TERRITORIO COMUNALE: Eliminazione dalla cartografia di PRG dell'individuazione delle zone F.01 e F.02 (aree compatibili all'installazione di impianti fissi di telefonia mobile – art.47 scheda 0 delle NTA)
- 7.t CAPOLUOGO – via Piemonte, via Liguria - modifica classificazione da zona G1 a zona B0
- 7.u CAPOLUOGO – via Marconi - modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.35.7.a
- XII MORELLI – rettifica perimetrazione zona B3 Via Paratore

## **SEZIONE 8 – DELOCALIZZAZIONI DI FABBRICATI DANNEGGIATI DAL SISMA**

Nel rispetto delle premesse della presente relazione, seguendo i canoni dell'art. 9 commi 5 lettera b) e 9 della L.R. n.16/2012 e ss.mm.ii., e ripreso dall'Ordinanza Commissariale n.60/2013 e ss.mm.ii., il tema delle delocalizzazioni possiede un'altissima correlazione con gli eventi sismici del Maggio 2012. L'Amministrazione

comunale di Cento ha deciso di inserire le seguenti aree all'interno del Piano della Ricostruzione:

- 8.b RENAZZO – delocalizzazione complesso rurale danneggiato in via Lamborghini  
– rilocalizzazione: RENAZZO zona E via Lamborghini incrocio via Maestra Monca
- 8.c ALBERONE – delocalizzazione complesso rurale danneggiato in via Pirani –  
rilocalizzazione: CAPOLUOGO nuova zona B1.31 via del Pioppo

## **CONCLUSIONI**

La Variante al PRG in oggetto trae spunto da esigenze manifestatesi all'Amministrazione Comunale sia pre- che post sisma. L'obiettivo di ripristinare nel più breve tempo possibile non solo l'agibilità degli edifici danneggiati ma anche le condizioni di vita sociale ed economica della Comunità Centese, garantisce a questa proposta di modifica dello strumento urbanistico vigente, la finalità di pubblico interesse che ogni Variante specifica al PRG deve contenere. E' la legge Regionale 16/2012 (NORME PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 20 E 29 MAGGIO 2012) che all'art. 3 (Principi generali della ricostruzione), lo indica in maniera esplicita quando testualmente recita:

“La Regione promuove la ricostruzione nei comuni interessati dal sisma, con l'obiettivo di favorire la ripresa delle attività delle comunità insediate e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro.”

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, qualora l'aumento di valore patrimoniale indotto dalla proposta di Variante al PRG in questione, possa generare un Contributo di Sostenibilità, sarà regolarmente applicato secondo i criteri suddetti.

Buona parte degli interventi previsti, inoltre, saranno attuati attraverso Permesso di Costruire convenzionato di tipo oneroso, garantendo, quindi, nei prossimi esercizi finanziari, maggiori entrate di Oneri di Urbanizzazione e di Contributo sul costo di costruzione.