

**COMUNE DI SAN PROSPERO**  
(PROVINCIA DI MODENA)

**P.d.R.**

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**  
(L.R. n. 16/2012)

REVISIONE DEI VINCOLI  
E INTERVENTI NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO

**VARIANTE 2019**  
RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA  
E  
VALSAT

**ELABORATO N. 1**

**Tecnico incaricato: Arch. Filippo Fantoni**  
**Coordinamento Ufficio Tecnico: Arch. Paolo Ferrarini**

Marzo 2019

**E**  
Comune di San Prospero  
Comune di San Prospero  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0002182/2019 del 15/03/2019  
Firmatario: filippo fantoni



## - A -

# Sintesi dalla RELAZIONE DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE VIGENTE

### 1. - INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Il territorio comunale di S. Prospero si colloca nella fascia della media e bassa pianura modenese con una estensione di 34,44 kmq, compreso fra 19 e 32 metri s.l.m., con una conformazione più allargata a nord ed una parte assottigliata che si sviluppa a sud.

Il confine ovest è segnato dal corso del fiume Secchia, dalla strada di S. Martino e dal Diversivo, quello nord dalla strada Cavezzo-Camosanto, quello est dalla Fossa di S. Pietro, quello a sud non corrisponde a particolari elementi fisici.

Il territorio è solcato, oltre che dal fiume Secchia, contenuto in argini che si elevano di circa 6-7 metri sul piano di campagna, da numerosi corsi d'acqua artificiali con andamento prevalentemente sud/nord, facenti parte di un sistema di bonifica e regimazione delle acque d'impianto ultra secolare.

### 2. - EMERGENZE GEOGRAFICHE - FISICHE

Non esistono in tutto il territorio emergenze di questo tipo particolarmente evidenti. Gli unici elementi che incidono in qualche modo sull'ambiente e sul paesaggio sono le arginature artificiali del Secchia e i canali di bonifica.

In anni relativamente recenti (1970-80) l'Amministrazione Comunale ha promosso la realizzazione di due aree boscate: la prima lungo la strada che collega il capoluogo alla frazione di S. Pietro in Elda, per una estensione di 10 ettari con oltre 20.000 piante, la seconda in pieno centro del capoluogo facente parte del complesso Villa Tusini, per una estensione di 2,5 ettari con circa 6.000 piante.

### 3. - SINTESI DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE E FATTORI DI VULNERABILITÀ.

Il territorio di S. Prospero corrisponde, sotto l'aspetto paesaggistico ambientale, a quello ricorrente nell'area della bassa pianura, con alcune peculiarità derivanti dalla presenza del corso d'acqua del Secchia, contenuto in tutto il tratto interessato entro alte arginature e da un sistema di complessi, ville e strutture insediative di vecchio impianto diffuso sul territorio.

I segni degli interventi di regimazione idraulica (canali, fossi, chiuse, argini, ecc..) restano a sottolineare il passato paludoso del territorio oggi bonificato.

La morfologia del suolo e la bonifica hanno determinato anche, in certa misura, l'assetto insediativo sviluppatosi linearmente sulle zone alte ai bordi della viabilità.

Si tratta in definitiva di un ambiente che è stato completamente "rimodellato" dall'opera dell'uomo, che presenta tuttavia ambiti di particolare interesse suscettibili di interventi ed azioni di tutela e valorizzazione, sia per gli aspetti paesaggistici sia per l'importanza storica - testimoniale.

Di interesse è il sistema dei beni culturali costituito da corti, ville, complessi rurali, edifici isolati, strutture storiche, chiese, cappelle, oratori, cippi, emergenze botaniche.

L'utilizzazione del territorio a scopo agricolo ha contribuito a modellare e caratterizzare il paesaggio introducendo elementi che, se fino a qualche decennio fa si potevano considerare d'arricchimento ambientale (edifici e complessi tipologici, alberi, siepi, ecc..).

### 4. - IL SISTEMA INSEDIATIVO.

Il territorio comunale di S. Prospero, come già detto, ha una superficie di 34,44 kmq ed è completamente

pianeggiante.

A livello provinciale occupa il 15° posto in quanto ad estensione (1,28 % del territorio provinciale) ed il 29° posto in ordine alla popolazione (0,69%). La densità risulta essere di 175 abitanti/kmq contro i 225 della media provinciale.

La strutturazione territoriale si fonda principalmente su cinque ambiti insediativi: Capoluogo e frazioni S. Lorenzo, S. Martino, Staggia, S. Pietro in Elda e area S. Silvestro, disposte a corona intorno al capoluogo.

Accanto al sistema primario troviamo un sistema secondario costituito da località abitate di modeste dimensioni e di formazione storica (case Badia, case Belfiore, case Fregni, case Gallerana, case Gavioli, case Gherardi, case la Pesa, case Verdeta, casino Torre, castello Martinelli).

Completano il sistema le case e i complessi sparsi nel territorio agricolo in modo diffuso.

Strutture storiche articolate (zone A) non sono riconoscibili in nessuno dei centri citati.

Numerosi sono i complessi e gli edifici che rivestono carattere di **bene culturale** per importanza storica-testimoniale o per valore architettonico-tipologico ed il vigente PRG/PdR individua e scheda in apposito elaborato i 40 **beni culturali** maggiori.

**NOTA: in sede di approvazione del PdR in accoglimento di osservazione presentata dalla Soprintendenza, tutti gli edifici inclusi nelle zone schedate, in attesa di una specifica puntuale verifica dei caratteri architettonici, sono assoggettati unicamente a interventi A.1) indipendentemente dalla classificazione indicata (A.1, A.2a, A.2b, A.2c, A.3).**

## 5. - PRESENZA E DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE.

Omissis

## 6. - LA SITUAZIONE SOCIO-ECONOMICA.

Al momento del verificarsi degli eventi sismici la situazione poteva essere così riassunta:

- **La popolazione:** Ricordato che la popolazione residente attuale è di circa 6000 unità, si rimanda a quanto già evidenziato in precedenza.

- **La struttura produttiva:** Nonostante gli addetti nell'agricoltura siano in forte costante calo, il settore rappresenta ancora il ruolo primario nell'economia di S. Prospero. Il settore produttivo industriale/artigianale non ha avuto particolare sviluppo in lavorazioni specifiche come in realtà vicine (biomedicale a Mirandola, abbigliamento-maglieria a Carpi, lavorazione del legno a Novi), anche se si registra un certo livello di attività nel settore meccanico, se pure a dimensione prevalentemente artigianale.

- **Agricoltura e zootecnia:** L'attività agricola è orientata principalmente al settore che fa riferimento al ciclo del Parmigiano-Reggiano e quindi alle colture foraggere e allevamenti bovini, ma anche al settore suinicolo, nonché a quello delle colture a vigneto e frutteto in particolare pere.

- **Sistema infrastrutturale e dei servizi:** Il territorio del Comune di S. Prospero risulta complessivamente ben strutturato per quanto riguarda la rete della viabilità interna, che garantisce un buon livello di collegamento fra le varie parti e i punti di interesse. Anche il collegamento con i territori limitrofi (Carpi, Mirandola, Modena) risulta abbastanza agevole, con qualche problema per l'asse principale nord/sud rappresentato dalla S.S. n. 12, a traffico intenso (oltre 15.000 veicoli al giorno), con un tracciato non più rispondente a tale carico e interessante poli insediati, in particolare il Capoluogo.

Per gli spostamenti a breve raggio e in particolare per quelli di carattere strettamente locale di collegamento fra i vari punti di interesse e le località e centri abitati, si sta delineando una rete di ciclabili che ha già visto attuati alcuni tratti.

Relativamente al sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico la situazione in atto si può considerare abbastanza soddisfacente e nella media provinciale, in rapporto alle dimensioni demografiche e territoriali, con riferimento alla classe dei servizi di importanza locale; per i servizi di rango superiore S. Prospero gravita sui non

lontani centri di Carpi, Mirandola, Modena.

Gran parte delle previsioni dei P.R.G. approvati dal 1980 in poi sono state attuate.

#### **7. - SINTESI DEL PROCESSO STORICO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE.**

Dopo l'entrata in vigore della legge urbanistica regionale (n. 47/1978 -Tutela e uso del territorio), il Comune di S. Prospero si è dotato del primo P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 126 del 12/7/1978, approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con Atto n. 1557 del 21/2/1980, sottoposto poi a completa revisione con delibera del C.C. n. 31 del 4/2/1983 per adeguarlo alla successiva L.R. n. 23/1980 e approvato dalla Regione Emilia Romagna con Atto n. 6927 del 13/11/1984.

Con delibera del C.C. n. 31 del 28.01.2000 è stata adottata la REVISIONE GENERALE DEL P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Provinciale n° 491 del 04.12.2001

Il Comune si è inoltre dotato di un Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP – 1992), completamente attuato con un totale di n. 58 alloggi

Nel corso del 2010 l'Amministrazione Comunale ha avviato la procedura per la redazione del PSC/RUE poi sospese a seguito degli eventi sismici e dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica.

#### **8. - L'EVENTO SISMICO**

Gli eventi sismici che hanno colpito l'Emilia Romagna il 20 e 29 maggio 2012 hanno interessato anche il territorio del Comune di San Prospero provocando ingenti danni al patrimonio edilizio sia privato che pubblico, residenziale, produttivo e di servizio ed anche, se pure in misura contenuta, alle infrastrutture (strade, impianti e servizi a rete,...). Fortunatamente non si sono registrate, nell'ambito del territorio comunale, perdite umane.

#### **9 - IL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**

**9.1** Il Comune di San Prospero si è dotato del Piano della Ricostruzione con Delibera del C.C. n. 63 del 30.12.2013, esaminato dal CUR il 05/06/2014 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 62 del 28.10.201

##### **9.2 La revisione dei vincoli**

Il P.R.G. nella Tavola n. 4 "UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSIFICAZIONE EDIFICI" individua e classifica con vincolo tipologico gli edifici e i complessi meritevoli di tutela e salvaguardia. Individua inoltre in apposito elaborato "CENSIMENTO BENI CULTURALI - Beni schedati" gli edifici ed i complessi ritenuti di maggior valore tipologico/storico/architettonico.

A ciascun edificio o complesso viene assegnata una categoria di intervento di tipo conservativo secondo le seguenti definizioni:

- A 1 - restauro scientifico;
- A 2.A - restauro e risanamento conservativo tipo A ;
- A 2.B - restauro e risanamento conservativo tipo B
- A 2.C - ripristino tipologico;
- A 3 - ristrutturazione edilizia.

A seguito degli eventi sismici molti edifici e complessi rientranti nelle categorie di cui ai commi precedenti hanno subito danni e il Piano della Ricostruzione ne effettua la ricognizione nella apposita Tavola, con l'individuazione degli edifici e complessi con esito della scheda AEDS di tipo "E".

Sintesi della situazione dei danni sui fabbricati con vincolo tipologico esistenti **in territorio rurale**:

<b>N° edifici con vincolo A.3</b>	<b>Di cui con esito "E"</b>	
315	138	
<b>N° edifici con vincolo A.2a/A.2b/A.2/c</b>	<b>Di cui con esito "E"</b>	
205	130	
<b>Totale edifici con vincolo tipologico</b>	<b>Di cui con esito "E"</b>	
520	268	
	<b>Altri edifici privi di vincolo tipologico con esito "E"</b>	
	31	
<b>Totale edifici con esito "E"</b>	<b>299</b>	

Sintesi della situazione dei danni sui fabbricati/complessi esistenti **in territorio urbano** con esito "E":

Capoluogo	28
San Pietro	9
Staggia	11
San Martinoo	11
<b>Totale</b>	<b>59</b>

Complessivamente gli edifici con esito "E" risultano essere 358.

Attraverso il processo di pianificazione partecipata e aperta l'A.C. ha in vario modo sollecitato tecnici e cittadini a segnalare i casi in cui l'entità dei danni, documentata secondo i modi della L.R. n. 12/2013, è risultata tale da consentire l'intervento solo attraverso la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati.

I casi segnalati sono stati esaminati e verificati dall'incaricato con l'apporto degli Uffici preposti e sulla base delle risultanze è stata redatta la Tavola "UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSIFICAZIONE EDIFICI" con la nuova situazione determinatasi con la revisione dei vincoli, comprendente anche i casi di revisione antecedentemente operata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 16/2012 per i soli edifici A.3 (Ristrutturazione edilizia) e i casi degli edifici crollati o demoliti con ordinanza.

Le schede riassuntive degli edifici per i quali è stata operata la revisione del vincolo sono raccolte in apposito elaborato come parte integrante del Piano della Ricostruzione.

### **9.3 Interventi sugli edifici assoggettati a revisione del vincolo.**

Omissis

N.B.: A seguito dell'intesa unica del C.U.R. del 5 giugno 2014 viene soppressa la prescrizione del parere preventivo previsto nei capoversi precedenti. Di conseguenza vengono aggiornate le schede di revisione dei vincoli e le Norme di attuazione del PDR.

Per valutare la congruità e compatibilità tipologico/ambientale al posto dell'intervento preventivi si prevede che *"l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire secondo quanto riportato sulla Scheda riassuntiva e, nel caso di edifici/complessi ricadenti in zona agricola, nel rispetto dell'art. 27 delle Norme di attuazione del vigente P.R.G. e con riferimento alle linee guida PAESAGGI DA RICOSTRUIRE approvate dalla Giunta Regionale"* (vedi Elaborato Schede e Norme).

### **9.4 Interventi di ricostruzione: possibilità di delocalizzazione.**

Negli interventi di demolizione e ricostruzione viene prevista la possibilità di delocalizzazione nei seguenti casi:

- a)- Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale
- b)- Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di elettrodotti, gasdotti, acquedotti
- c)- Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale
- d)- Edifici ricadenti nelle fasce di espansione inondabile del fiume Secchia (previo rilascio di autorizzazione paesaggistica).

La delocalizzazione dovrà avvenire di norma fino al limite della zona di rispetto e, se non possibile, dovrà comunque realizzare la massima distanza dalla strada compatibilmente con altri elementi o vincoli (confini di proprietà, visuale libera nei confronti di altri edifici, ecc.).

**Nel caso di edifici funzionali all'attività agricola potrà essere valutata la possibilità di delocalizzazione anche al di fuori dei casi previsti, se adeguatamente motivata per ragioni di razionalità e funzionalità aziendale complessiva.**

La delocalizzazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle norme del vigente P.R.G. per quanto non in contrasto ed in particolare nel rispetto dell'art.27 delle Norme stesse per quanto riguarda gli aspetti tipologici, ambientali e di corretto inserimento paesaggistico di quanto già contemplato al precedente articolo 3) in ordine alle modalità di ricostruzione.

**N.B.: A seguito dell'intesa unica del C.U.R. del 5 giugno 2014 le possibilità di delocalizzazione vengono ricondotte ai casi previsti dalla L.R. n. 16/2012. (Vedi Elaborato Norme aggiornato).**

**9.5) Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti con ordinanza e possibilità di delocalizzazione.**

omissis

**9.6 Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B (residenziali di completamento).**

omissis

**- B -**  
**LA VARIANTE MARZO 2019**

a)- A quasi 5 anni dall'approvazione del PdR e dopo un significativo periodo di sua gestione, l'Amministrazione Comunale, anche sulla base dell'esperienza maturata dagli Uffici, ha ritenuto necessario procedere ad una verifica dei contenuti e norme del Piano ed in modo specifico della situazione relativa agli edifici con vincolo tipologico.

A tale scopo ha provveduto alla pubblicazione di un AVVISO PUBBLICO con il quale ha invitato i cittadini a segnalare eventuali casi di criticità connessa alla presenza del vincolo e alle reali attuali condizioni tipologiche-strutturali dei fabbricati.

COMUNE DI SAN PROSPERO (MODENA)  
 Legge Regionale n. 16/2012

AVVISO

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE  
 VARIANTE SPECIFICA N. 1**

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere ad una parziale verifica dei vincoli operanti sugli edifici esistenti in territorio extraurbano al fine di accertarne la permanenza delle caratteristiche tipologiche e le attuali condizioni strutturali e di conservazione, essendo ormai trascorsi quarant'anni dal censimento fatto in sede di predisposizione del primo Piano Regolatore (1978) e vent'anni dalla ricognizione in sede di formazione della Variante Generale (1998).

Una prima verifica è stata fatta in sede di formazione del Piano della Ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 2012 e delle conseguenti norme in materia emanate dalla Regione, ma dalla fase di gestione dello strumento urbanistico sembrano emergere alcune criticità che suggeriscono di operare ulteriori verifiche.

Si invitano pertanto i cittadini/proprietari di edifici classificati dal vigente Piano Regolatore/Piano della ricostruzione nelle tipologie conservative, che per mutate condizioni di conservazione o delle caratteristiche tipologiche, si ritiene possano essere diversamente classificati, presentare, entro il termine del ....., domanda corredata da idonea documentazione grafica/fotografica per la verifica del vincolo e la sua eventuale riclassificazione o cancellazione.

Si invitano inoltre tecnici e cittadini a segnalare altre situazioni, esigenze, necessità connesse più in generale, ovvero in casi specifici a interventi di recupero dei fabbricati per verificarne possibili soluzioni nell'ambito della Variante che l'Amministrazione intende avviare.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti è possibile telefonare all'Ufficio Tecnico negli orari riportati nel Sito del Comune.

Il Sindaco

San Prospero, .....

A seguito della pubblicazione sono state presentate e protocollate n. 12 richieste/segnalazioni che sono state esaminate per verificarne la rispondenza alle specifiche dell'AVVISO.



Le richieste rispondenti alle specifiche diventano oggetto della presente VARIANTE come evidenziato mediante le SCHEDE seguenti:

RICHIESTA N. 1	DATA <b>10/12/2018</b> - PROTOCOLLO N. <b>9688/2018</b>	
RICHIEDENTE/I	MATTIOLI MARCO, PONTIROLI VALERIA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA VIAZZA N. 127	F. 8-Map. 290
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su un fabbricato già rurale e attualmente accatastato al civile, danneggiato dal terremoto con parziali crolli della copertura e dissesti strutturali e stato di rudere inagibile. Si chiede l'eliminazione del vincolo per consentire interventi di ricostruzione con tecniche e materiali conformi alle nuove norme	
ZONA DI PRG	Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio è classificato di tipo A.3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo A.3	
PARERE ISTRUTTORIO	<p>Si tratta di un edificio facente parte originariamente di un piccolo complesso formato da due fabbricati di non particolare valore architettonico e tipologico. La presenza di alcuni elementi caratteristici ricorrenti nell'edilizia rurale della zona ne suggerirono l'apposizione del vincolo di minor effetto (A3)</p> <p>A seguito del terremoto ha subito danni evidenziati nella relazione tecnica allegata alla richiesta di svincolo e relativa documentazione fotografica.</p> <p>L'edificio sorge di fronte alla zona industriale/artigianale sviluppatasi lungo la direttrice compresa fra via Viazza e la S.S. n. 12</p>	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere contrario all'eliminazione del vincolo.	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 1</b>	<p><b>Sia in ordine ai caratteri stilistici che all'assetto paesaggistico/ambientale più vasto, si può confermare lo scarso valore del fabbricato e tenendo conto delle condizioni strutturali modificate a seguito dei danni subiti e delle norme sul recupero antisismico si ritiene possibile la rimozione del vincolo A3, con specificazioni normative che consentano di salvaguardare i principali caratteri tipologici pur con ridimensionamenti volumetrici e di sedime, comunque non sostanziali. (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b></p>	

RICHIESTA N. 2	DATA <b>22/12/2018</b> - PROTOCOLLO N. <b>10147/2018</b>	
RICHIEDENTE/I	SOCIETA' AGRICOLA DOLCE TERRA SOC. SEMPLICE	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA DUE MADONNE N. 7	F.14-Map. 281,282, 283
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante sui tre fabbricati per poterli demolire e riutilizzare la volumetria delocalizzandola in funzione delle esigenze produttive dell'Azienda. La demolizione e delocalizzazione contribuirebbe alla riqualificazione dell'area soggetta a vincolo paesaggistico in cui il complesso ricade	
ZONA DI PRG	Zona agricola normale con sovrapposizione di vincolo paesaggistico (vedi oltre)	
VINCOLI E TUTELE	I tre edifici sono soggetti a interventi di Restauro e risanamento conservativo di tipo A2.b L'area è gravata di tutela dei corsi d'acqua (Fossa Gesso)	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo sui tre fabbricati e la possibilità di <b>delocalizzare la volumetria per esigenze aziendali</b>	
PARERE ISTRUTTORIO	Si tratta di un complesso formato da tre edifici non di particolare valore architettonico, ma di un certo interesse storico-tipologico, riproponendo uno schema di insediamento a corpi separati ricorrente nell'area della bassa modenese: edificio residenziale, stalla/fienile, "bassi comodi". Nella Relazione tecnica che accompagna la richiesta si evidenzia il fatto che nel tempo tutti tre gli edifici hanno subito interventi che ne hanno pesantemente alterato l'aspetto originario. Si tratta in realtà di una edilizia rurale "povera" priva cioè di particolare carattere architettonico (non risulta fra i 41 Beni Culturali classificati dal PRG), ma tuttavia, come già detto, di un certo interesse tipologico, che ha suggerito a suo tempo l'apposizione del vincolo conservativo, se pure di minor impatto (di tipo b).	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere contrario all'eliminazione del vincolo. Riclassificazione in A.3 per abitazione e fienile, mantenimento vincolo A2b nel basso comodo	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 2</b>	In relazione all'aspetto di tutela paesaggistica la eventuale demolizione con trasferimento della volumetria potrebbe essere collegata ad un intervento di riqualificazione e valorizzazione, anche in termini di fruizione, del tratto prospiciente il corso d'acqua tutelato. La rimozione del vincolo A2.b e la delocalizzazione va dunque condizionata alla presentazione di un progetto di generale riqualificazione e riordino dell'intero centro aziendale e di riqualificazione dell'area recuperata in termini di valorizzazione ambientale e di fruizione anche pubblica (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)	

RICHIESTA N. 3	DATA <b>04/01/2019</b> PROTOCOLLO N. <b>51/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	MANTOVANI ALFONSO, MANTOVANI SEVERINA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA VIAZZA N. 72	F. 25- Map. 210
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su un fabbricato di recente costruzione: capannone in prefabbricato di cemento.	
ZONA DI PRG	- Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio in oggetto è gravato, insieme ad altri fabbricati formanti un insediamento articolato, da vincolo tipologico di Ristrutturazione A.3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	Si tratta evidentemente di un errore materiale trattandosi di un edificio di recente costruzione privo di valore tipologico	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere favorevole all'eliminazione del vincolo.	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>	<b>Si ritiene giustificata la rimozione del vincolo in quanto edificio di recente costruzione in elementi prefabbricati</b>	
<b>MODIFICA N. 3</b>		

RICHIESTA N. 4	DATA <b>05/01/2019</b> PROTOCOLLO N. <b>60/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	MONELLI GIORGIO, MONELLI GIORDANO, ARTIOLI LUCIA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA DI MEZZO N. 1	F.5-Map. 141 (ex 33)
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico di un fabbricato già destinato a residenza e attualmente inagibile-collabente. Stante le condizioni strutturali aggravate dal terremoto, il vincolo risulta penalizzante. L'edificio è stato messo in sicurezza mediante parziali demolizioni eseguite con titolo abilitativo (SCIA n. 79 del 2017)	
ZONA DI PRG	- Zona agricola normale-	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio è soggetto a interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A2.b Ricade nel Rispetto stradale (S.S. n. 12)	
RICHIESTA	<b>Rimozione</b> del vincolo)	
PARERE ISTRUTTORIO	Si tratta di un piccolo fabbricato isolato a di due piani destinato a residenza e servizi rurali, del tipo a "porta morta". Scheda AEDES esito "E 3". In realtà risulta <b>nesso in sicurezza</b> mediante un intervento di quasi totale demolizione con titolo abilitativo (SCIA n. 79 del 2017).	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere contrario all'eliminazione del vincolo. Si propone la riclassificazione in A.3	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 4</b>	<b>Viste le condizioni attuali, verificata la regolarità dell'intervento effettuato, si ritiene non più sostenibile la conferma del vincolo A2.b con specificazioni normative che consentano la ricostruzione secondo le linee guida regionali. (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

RICHIESTA N. 5	DATA 05/01/2019 - PROTOCOLLO N. 61/2019	
RICHIEDENTE/I	MONELLI GIORGIO, MONELLI GIORDANO, ARTIOLI LUCIA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA CANALETTO N. 70	F. 5 - Map. 138
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico di un fabbricato già deposito agricolo e attualmente inagibile collabente. Stante le condizioni strutturali aggravate dal terremoto, il vincolo risulta penalizzante in relazione al recupero con le nuove normative antisismiche	
ZONA DI PRG	Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio è classificato di tipo A2.b Ricade nel Rispetto stradale (S.S. n. 12)	
RICHIESTA	Rimozione del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	Si tratta di un piccolo fabbricato destinato a servizi rurali, facente parte di un complesso formato da tre edifici (gli altri con vincolo A2.a). SCHEDA AEDES esito "B". Messo in sicurezza con incatenamento e puntellamento. Viste le attuali condizioni e le modeste caratteristiche tipologiche del fabbricato, si ritiene possa essere riclassificato in A3	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere contrario all'eliminazione del vincolo.	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b> <b>MODIFICA N. 5</b>	<b>Si propone la riclassificazione da A.2b ad A.3, con specificazioni normative che consentano interventi di demolizione/ricostruzione nel rispetto dell'assetto planovolumetrico d'insieme del complesso (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

RICHIESTA N. <b>6</b>	DATA <b>10/01/2019</b> - PROTOCOLLO N. <b>211/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	PREVITALI ARMANDO, MAI ALICE	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA CHIESA DI SAN PROSPERO N. 5	F. 19 - Map. 106
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su un fabbricato facente parte di un complesso articolato.	
ZONA DI PRG	- Zona agricola di valore paesaggistico-ambientale - Censimento dei BENI CULTURALI Scheda n. 23	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio in oggetto è gravato, insieme ad altri fabbricati formanti un insediamento articolato, da vincolo tipologico A.1, Scheda Beni Culturali n. 23 Ricade inoltre in TUTELA CORSI D'ACQUA – Canale Diversivo)	
RICHIESTA	<b>Rimozione</b> del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	Tutto il complesso di cui fa parte l'edificio è riconosciuto come BENE CULTURALE. Nella scheda n. 23, prima della approvazione del Piano della Ricostruzione, era classificato nella categoria della Ristrutturazione A.3 in quanto di ridotto valore intrinseco tipologico. In sede di approvazione del P.d.R. su richiesta della Soprintendenza tutti gli edifici individuati dal PRG come B.C. e pertanto compresi nelle Schede del relativo Censimento, vennero classificati nella categoria del Restauro A.1, in attesa di una puntuale revisione delle schede stesse. Nella fase attuale della pianificazione comunale <b>risulta pertanto impossibile procedere ad una singola riclassificazione.</b>	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Non esaminato in quanto richiesta non ammissibile	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE. NESSUNA</b>	<b>Allo stato attuale non è possibile procedere alla modifica</b>	

<b>RICHIESTA N. 7</b>	<b>DATA 11/01/2019 - PROTOCOLLO N. 299/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	CORAZZARI GIANLUCA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA GALLERANA N. 12/a	F. 16 - Map. 61
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su un fabbricato dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici.	
ZONA DI PRG	- Zona di completamento residenziale B.3 (agglomerati e nuclei di vecchio impianto)	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio in oggetto è gravato, insieme ad altri fabbricati formanti l'insediamento articolato, da vincolo tipologico di Ristrutturazione A.3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	Si tratta di sovrapposizione del vincolo tipologico A.3 su un fabbricato compreso in un vecchio nucleo (tutto soggetto al vincolo) classificato dal PRG/PDR come area urbana di completamento B.3 e come tale soggetta a norme di carattere comunque conservativo. Le attuali condizioni strutturali, lo scarso valore tipologico, unito anche a interventi che ne hanno alterato l'assetto originario possono giustificare la rimozione del vincolo, trattandosi come detto di una zona già sufficientemente tutelata dalle norme di PRG	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere favorevole all'eliminazione del vincolo.	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 6</b>	<b>Si propone la rimozione del vincolo con specificazione normativa di rispetto dei criteri della ricomposizione tipologica (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	



RICHIESTA N. 8	DATA 15/01/2019 - PROTOCOLLO N. 391/2019	
RICHIEDENTE/I	GRASSI GIULIANO, GRASSI GABRIELLA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA GALLERANA N. 24	F. 17 - Map. 134
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su due fabbricati già rurali e attualmente accatastati al civile, danneggiati dal terremoto con esito scheda AEDES "E". Il vincolo tipologico prevede la possibilità di recupero mediante demolizione ma con ricostruzione nel rispetto di sedime e sagoma. Si chiede l'eliminazione del vincolo per consentire la ricostruzione con una tipologia rispondente alle esigenze attuali e di mercato (diversa ubicazione e minore volumetria)	
ZONA DI PRG	Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	Classificazione in Ristrutturazione di tipo A3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo sui due fabbricati	
PARERE ISTRUTTORIO	Si tratta di un piccolo complesso formato da due edifici non di particolare valore architettonico e tipologico, ma tuttavia con alcuni elementi caratteristici ricorrenti nell'edilizia rurale della zona, che ne consigliarono l'apposizione del vincolo di minor effetto (A3). A seguito del terremoto sono stati verificati con esito Scheda AEDES "E".	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere contrario all'eliminazione del vincolo per l'abitazione. Parere favorevole all'eliminazione del vincolo per il bassocomodo.	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 7</b>	<b>Sia in ordine ai caratteri stilistici che all'assetto paesaggistico/ambientale si può confermare lo scarso valore già riconosciuto dal vigente PRG/PDR, tuttavia tenendo conto delle condizioni strutturali modificate a seguito dei danni subiti si ritiene possibile rimuovere la classificazione A3 per entrambi i fabbricati, ma con specificazioni normative che consentano di salvaguardare i principali caratteri tipologici pur con ridimensionamenti volumetrici e di sedime, comunque non sostanziali. (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

RICHIESTA N. <b>9</b>	DATA <b>15/01/2019 - PROTOCOLLO N. 403/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	MONTESELLO LUCIANA	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA DUE MADONNE N. 8	F. 26 - Map. 2
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su due fabbricati facenti parte di un insediamento a corpi separati.	
ZONA DI PRG	Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	Vincolo tipologico di Ristrutturazione A.3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	I fabbricati risultano quasi totalmente demoliti con SCIA n. 2/2018.	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere favorevole all'eliminazione del vincolo	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 8</b>	<b>Viste le condizioni attuali, verificata la regolarità dell'intervento effettuato, si ritiene possibile la rimozione del vincolo A3, con specificazioni normative che consentano di salvaguardare i principali caratteri tipologici pur con ridimensionamenti volumetrici e di sedime, comunque non sostanziali. (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

RICHIESTA N. <b>10</b>	DATA: <b>17/01/2019</b> - PROTOCOLLO N. <b>489/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	BARALDI MARCELLO, BARALDI EVA, BARALDI GIUSEPPE	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA BRANDOLI LEVANTE N. 9	F. 3 - Map. 34
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Si chiede la revisione del vincolo tipologico di un edificio in pessime condizioni, in quanto l'attuale classificazione è ritenuta incompatibile con i criteri del recupero conservativo, ipotizzando invece la possibilità di demolizione totale e ricostruzione	
ZONA DI PRG	Zona agricola di valore paesaggistico/ambientale	
VINCOLI E TUTELE	-Tipologia A2.b Restauro e Risanamento Conservativo - L'edificio è interessato da un "cono visivo" di PRG che tutela una particolare percezione visiva percorrendo la via Verdeta da Sorbara verso San Pietro in Elda	
RICHIESTA	Classificazione che consenta la demolizione e ricostruzione (A.3 Ristrutturazione edilizia)	
PARERE ISTRUTTORIO	Le condizioni attuali dell'edificio non più utilizzato da decenni, la vetustà, l'abbandono, le azioni atmosferiche, e ultimamente gli avvenimenti sismici, rendono di fatto impossibile un intervento di restauro conservativo.	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere contrario all'eliminazione del vincolo Si propone la riclassificazione in A3	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 9</b>	<b>Considerata la particolarità paesaggistica ambientale della zona (presenza del Bosco), l'indicazione di PRG del "cono visivo", l'interesse tipologico riconosciuto anche nella Relazione annessa alla richiesta, si ritiene possibile il declassamento in A.3, con vincolo di ripristino tipologico in ordine a ubicazione, volume, sagoma e assetto prospettico, con particolare riferimento alla "porta morta", anche mediante totale demolizione e ricostruzione, con i necessari adattamenti alle nuove esigenze. (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

RICHIESTA N. <b>11</b>	DATA <b>25/01/2019</b> - PROTOCOLLO N. <b>751/2019</b>	
RICHIEDENTE/I	VINCENZI REMO	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA BADIA N. 3	F. 36 - Map. 172
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su un fabbricato facente parte di un complesso articolato a corpi separati	
ZONA DI PRG	- Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	L'edificio in oggetto è gravato, insieme ad altri fabbricati formanti un insediamento articolato, da vincolo tipologico di Ristrutturazione A.3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	Parte del complesso di cui fa parte l'edificio è soggetto a intervento conservativo tipo A.3., vincolo riferito più alla tipologia ricorrente in zona che a particolari caratteri stilistici, peraltro già sottoposto in passato a pesanti interventi di trasformazione. Nello specifico si tratta di un fabbricato di modeste dimensioni già destinato a servizi di basso comodo, in pessime condizioni.	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere favorevole all'eliminazione del vincolo	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 10</b>	<b>Viste le condizioni attuali, si ritiene possibile la rimozione del vincolo A3, con specificazioni normative che consentano di salvaguardare i principali caratteri con il criterio della ricomposizione tipologica, pur con sagoma, volumetria e sedime diverse tuttavia non sostanziali. (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

RICHIESTA N. <b>12</b>	DATA 22/02/2019 - PROTOCOLLO N. 1595/2019	
RICHIEDENTE/I	CASUMARO GIANFRANCO	
LOCALITA'/INDIRIZZO	VIA DI MEZZO N. 2	F.5 - Map. 137 <sub>sub4</sub>
SINTESI DEL CONTENUTO DELLA RICHIESTA	Rimozione del vincolo tipologico gravante su due piccoli facenti parte di un complesso articolato a corpi separati	
ZONA DI PRG	Zona agricola normale	
VINCOLI E TUTELE	I due edifici sono gravati da vincolo tipologico di Ristrutturazione A.3	
RICHIESTA	Si chiede la <b>rimozione</b> del vincolo	
PARERE ISTRUTTORIO	Parte del complesso di cui fanno parte gli edifici è soggetto a intervento conservativo tipo A.3. Esiste anche una parte costituita da strutture di recente costruzione di tipo prefabbricato. Nello specifico si tratta di due piccoli fabbricati destinati a servizi in precarie condizioni manomessi e privi di valore tipologico.	
PARERE COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	Seduta del 06/03/2019. Parere favorevole all'eliminazione del vincolo	
<b>MODIFICA PROPOSTA IN VARIANTE.</b>  <b>MODIFICA N. 11</b>	<b>Viste le condizioni attuali, considerata la situazione paesaggistica ambientale più generale del tutto compromessa dagli interventi più recenti, si ritiene possibile la rimozione del vincolo A3 (Vedi Elaborato "REVISIONE DEI VINCOLI SCHEDE" in Variante)</b>	

#### SINTESI MODIFICHE:

RICHIESTA N. 1	MODIFICA N. 1	RIMOZIONE VINCOLO A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N. 2	MODIFICA N. 2	RIMOZIONE VINCOLO A.2b CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N. 3	MODIFICA N. 3	RIMOZIONE VINCOLO A.3 (ERRORE MATERIALE)
RICHIESTA N. 4	MODIFICA N. 4	DA VINCOLO A.2b ad A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N. 5	MODIFICA N. 5	RIMOZIONE VINCOLO A.2b CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N. 6	NESSUNA MODIFICA – RICHIESTA NON PERTINENTE	
RICHIESTA N. 7	MODIFICA N. 6	RIMOZIONE VINCOLO A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N. 8	MODIFICA N. 7	RIMOZIONE VINCOLO A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N. 9	MODIFICA N. 8	RIMOZIONE VINCOLO A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N.10	MODIFICA N. 9	DA VINCOLO A.2b ad A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N.11	MODIFICA N.10	RIMOZIONE VINCOLO A.3 CON SPECIFICAZIONI NORMATIVE
RICHIESTA N.12	MODIFICA N.11	RIMOZIONE VINCOLO A.3

La VARIANTE SPECIFICA interessa complessivamente 16 edifici e propone:

- a- la soppressione di n. 7 vincoli A.3 – Ristrutturazione edilizia, con specifiche prescrizioni normative che garantiscano comunque interventi compatibili con la tutela dei valori tipologici/ambientali
- b- la soppressione di n. 3 vincoli A.3, senza specifiche prescrizioni (1 correzione errore

materiale e 2 assenza di interesse tipologico)

c- la rimozione di n. 4 vincoli A.2b, con specifiche prescrizioni normative

d- la modifica di n. 2 vincoli A.2b riclassificati A.3 con specifiche prescrizioni normative

Di ciascuna modifica viene redatta apposita scheda che, una volta approvata la VARIANTE, andrà a integrare l'elaborato del PdR “**REVISIONE DEI VINCOLI – SCHEDE**”

Le SCHEDE della presente VARIANTE sono raccolte in allegato fascicolo.

- C -

## **VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (VALSAT)**

La funzione della VALSAT è quella di valutare gli effetti determinati dalla Variante al Piano della Ricostruzione nei confronti della situazione operante con il vigente PRG/PdR, cioè se le modifiche introdotte comportano degli incrementi di impatto ambientale rispetto alle previsioni e norme urbanistiche e se gli stessi siano sostenibili.

Le modifiche apportate dalla presente VARIANTE SPECIFICA al vigente PRG/PdR consistono nella ricognizione e revisione dei vincoli di tipo conservativo operanti su alcuni edifici danneggiati dal sisma e segnalati dagli stessi proprietari a seguito della pubblicazione da parte del Comune di apposito AVVISO, nel processo di periodico monitoraggio dell'attuazione dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica.

La VARIANTE SPECIFICA interessa complessivamente 16 edifici e propone:

- a- la soppressione di n. 7 vincoli A.3 – Ristrutturazione edilizia, con specifiche prescrizioni normative che garantiscano comunque interventi compatibili con la tutela dei valori tipologici/ambientali
- b- la soppressione di n. 3 vincoli A.3, senza specifiche prescrizioni (1 correzione errore materiale e 2 assenza di interesse tipologico)
- c- la rimozione di n. 4 vincoli A.2b, con specifiche prescrizioni normative
- d- la modifica di n. 2 vincoli A.2b riclassificati A.3 con specifiche prescrizioni normative

In relazione alle modifiche sopra richiamate ed in rapporto ai possibili impatti sull'ambiente si possono evidenziare le seguenti considerazioni:

- Le modifiche apportate con la VARIANTE SPECIFICA al PDR non incidono sul carico urbanistico complessivo né determinano aumenti nei consumi energetici e delle risorse idriche e delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- non si individuano parimenti elementi che possano portare a incrementi dei reflui da smaltire;
- rispetto alla situazione previgente non si individuano elementi che possano determinare incrementi di emissioni acustiche;
- per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici e ambientali generali, si può affermare che la revisione dei vincoli non produrrà effetti negativi sul territorio rurale, in quanto limitata ai casi di effettivo e documentato danno grave e accompagnata da prescrizioni che garantiscano comunque risultati compatibili con l'ambiente e il paesaggio

- non sono previsti interventi che possano determinare incrementi nei flussi di traffico.

**Conclusione:**

**Da quanto precedentemente esposto ed evidenziato si può ritenere che le modifiche introdotte dalla VARIANTE SPECIFICA al PDR non determinino incrementi degli impatti ambientali e che gli stessi siano comunque sostenibili in relazione alle reti, servizi, standard esistenti.**