



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

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

ADOZIONE PRIMO STRALCIO: Del C.C. n. 22 del 18.03.2014
APPROVAZIONE PRIMA TRANCHE: Del C.C. n. 52 del 30.07.2014
APPROVAZIONE SECONDA TRANCHE (apposizione vincolo espropriativo – Punti 1.B.1 e 1.B.2 del Piano): Del C.C. n. 61 del 30.09.2014
APPROVAZIONE TERZA TRANCHE: Del C.C. n. del

TERZA TRANCHE DEL PRIMO STRALCIO

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica PIERO LODI	
OIKOS RICERCHE SRL Roberto Farina (progettista)	COMUNE DI CENTO Carlo Mario Piacquadio (progettista)
Alessandra Carini, Antonio Conticello	Daniele Gelli (Ufficio MUDE) Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)
	
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE	

COMUNE DI CENTO – PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO

OSSERVAZIONI D'UFFICIO al Primo Stralcio del Piano adottato TERZA E ULTIMA TRANCHE

Le osservazioni di Ufficio sono state redatte con riferimento ai seguenti contenuti del PDR adottato:

- a) Per quanto riguarda la parte **cartografica** e quella **normativa**, esse riguardano gli interventi esclusi dalla prima tranche (individuati con Del. G.C. n.139 del 23/06/2014), e dalla seconda tranche (previsioni legate alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica del territorio di Cento, oggetto di approvazione in C.C. con delibera n. 61 del 26.09.2014), che vanno a costituire la TERZA ED ULTIMA TRANCHE del PRIMO STRALCIO del PDR adottato.

1 – VINCOLI ESPROPRIATIVI

- 1.a CORPORENO – Strada in variante alle vie Ballotta e Pedagna
- 1.c CAPOLUOGO – Area per deposito autobus in via del Curato
- 1.d CAPOLUOGO – Liceo Cevolani S.Lorenzo – area per attrezzature scolastiche
- 1.e CAPOLUOGO – Casa Pannini – parte dell'immobile per sede Uffici comunali
- 1.f XII Morelli – Area zona Gs1 per attrezzature scolastiche

2 – UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (CENTRO STORICO)

- 2.a CAPOLUOGO – Riqualficazione area ex Cinema Astra – UMI n.4bis
- 2.b CAPOLUOGO – Riqualficazione area ex Legnaia – via F.lli Rosselli – via Matteotti – UMI n.5

3 – CENTRO STORICO

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

4 – ACCORDI

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

5 – ATTIVITA' ECONOMICHE

- 5.c RENAZZO – Salumificio Negrini

6 – NORMATIVA

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

- b) Per quanto riguarda la parte di Valutazione (Rapporto ambientale a fini ValSAT-VAS) le osservazioni sono riferite al complesso del documento, e riguardano pertanto anche oggetti che non sono inseriti nell'elenco di cui sopra; sono evidenziate le modifiche introdotte nel Rapporto ambientale con la terza tranche; in particolare le integrazioni riguardano il cap.4, con inserimento delle schede di valutazione e definizione delle condizioni di sostenibilità relative al terzo stralcio, che sono evidenziate con colore diverso rispetto al testo approvato con la prima e seconda tranche.

I **contenuti delle osservazioni d'ufficio** sono i seguenti:

1. Modifiche Normative

Si propongono le seguenti modifiche al fine di migliorare l'applicabilità della norma o rettificare delle incongruenze. Le modifiche hanno interessato i seguenti art. delle NTA già oggetto di variante adottata:

- art. 40 - si conferma tra gli interventi ammessi la categoria RE5 (intesa secondo la definizione di cui all'art. 33 delle NTA).
- art. 72 - si trasferiscono all'art. 76 le specifiche tecniche relative all'AG1.3; nel medesimo punto si propone l'inserimento della seguente specifica: "esistenti alla data di adozione del Piano della ricostruzione (18/03/2014) "
- art. 74 - nelle zone E2 ed E3 si conferma, come da testo adottato, la riduzione dell'ampliamento dal 100% al 20% dei fabbricati produttivi e vengono apportate modeste modifiche al testo per meglio specificare le modalità attuative;
- art. 76 - viene inserito l'uso AG1.3 e si propongono modeste modifiche alle distanze minime dalle strade in zona agricola E1 che erroneamente erano prescritte a 5 mt.
- art. 77 - viene meglio precisato che esiste la possibilità di edificare i magazzini AG2 anche a cura di chi non è in possesso dei requisiti di IAP, ed è stato totalmente eliminato il punto AG8.

2. Modifiche Cartografiche

A seguito di una verifica degli elaborati adottati, l'ufficio ha rilevato la presenza di errori e/o di incongruenze nelle schede normative e grafiche descrittive delle aree e degli interventi inseriti nel piano – terza tranche (*Vedi Schede normative e grafiche relative al Terzo stralcio: 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 2a, 2b, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b2, 4c, 5c*)

3. Nella scheda 5.O approvata con la prima tranche, in accoglimento dell'osservazione n.11.3 sono stati introdotti nella zona Dt3.5 gli usi U10 (Uffici e ambulatori privati) e U10bis (istituti bancari e assicurativi); la conseguente modifica non è stata tuttavia riportata, per mero errore materiale, nei documenti normativi (scheda normativa 5.O e NTA art.51 scheda 5); si provvede pertanto all'inserimento in questa sede.

COMUNE DI CENTO

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO – TERZA TRANCHE

Le osservazioni pervenute (comprese quelle fuori termine) sono 40, di cui:

- 11 non pertinenti al Piano della Ricostruzione – Primo stralcio;
- 11 pertinenti ai contenuti della PRIMA E SECONDA TRANCHE, che sono state controdedotte dal Consiglio comunale
- le restanti 18 osservazioni riguardano aree inserite nella terza tranche, e vengono controdedotte in questa sede.

Sintesi delle osservazioni pervenute al Piano della Ricostruzione adottato, pertinenti ai contenuti del PRIMO STRALCIO

in nero le osservazioni relative alla prima tranche (approvata)

in azzurro l'osservazione relativa alla seconda tranche (controdedotta il 30/09/2014)

in rosso le osservazioni relative alla terza tranche

N.	Osservazione presentata da	Prot. N.	Data	Classificazione PdR	Esito proposto
1	LE FORNACI srl	20850	05/05/2014	Dt2.2 – scheda 5.A	1 ACCOLTA 2 NON ACC. 3 NON ACC.
2	TASSINARI PIETRO	20904	06/05/2014	Dt3.3	PARZ. ACC.
3	FRABETTI MONICA	21224	07/05/2014	NORMATIVA	PARZ. ACC.
4	MORINI ENRICA	21398	08/05/2014	A - NORMATIVA	NON PERTIN.
5	ANTONIONI MILVA	22252	13/05/2014	B0 – FASCIA RISP.	ACCOLTA
6	GESSI BRUNO E MARIAGRAZIA	22548	14/05/2014	B1.21 (scheda 7c)	ACCOLTA
7	CAMPAGNOLI MASSIMO	22592	14/05/2014	B1.16 (scheda 4c)	ACCOGLIB.
8	TADDIA MARCO	22710	15/05/2014	D5 (scheda 1b.2)	ACCOLTA
9	BEVILACQUA ANTONIO	23020	16/05/2014	A	ACCOGLIB.
10	SOLA DANIEL	23510	20/05/2014	A – UMI n.5 - Scheda 2.B	ACCOGLIB.
11	BRIGIOLINI EMANUELE – BAGNETTO srl	23521	20/05/2014	Dt3.5 – scheda 5.O	1 NON ACC. 2 NON ACC. 3 ACCOLTA 4 IMPL. ACC.
12	LU.VA. srl	23598	21/05/2014	Normativa - Piano di recupero via Maestra Grande	IMPL. ACC.
13	FAVA GIANNI	23645	21/05/2014	A – Scheda 2.A	1. ACCOGL. 2. PAR. ACC. 3. NON ACC.
14	ANTONIONI MILVA	23683	21/05/2014	BO	ACCOLTA
15	BERGAMINI UMBERTO	23846	22/05/2014	B1.19 – scheda 7.B	ACCOLTA
16	CAVICCHI CRISTIANO (tecn. E.MORINI)	23860	22/05/2014	D2.1 – D1.9 – D1* – SCHEDA 5.E	ACCOLTA
17	AGRAL di G.NEGRINI e C.; TADDIA M.S.– NEGRINI CARLO, DINO PAOLO, ANNARITA	23893	22/05/2014	B1.18 – D1 – scheda 5.C	PARZ. ACC.
18	FABBRI ALFONSO (superata dall'osservazione n.27 del 04/08/2014 prot. 36459)	23910	22/05/2014	C15–Gs1–scheda 7.C	ANNULLATA

N.	Osservazione presentata da	Prot. N.	Data	Classificazione PdR	Esito proposto
19	BOTTURA ADRIANO – CENTRALGOMME SNC	23936	22/05/2014	D1.1 – D2.1 -Scheda 5.L	1 ACCOLTA 2-NON PERT. 3 NON ACC.
20	BRUNI GIORGIA, MONTANARI DENIS	26327	09/06/2014	Art. 74 NTA	PARZ. ACC.
21	MERIGHI AGOSTINO	32385	14/07/2014	D1.5 – scheda 5.D	1 IMPL. ACC. 2 ACCOLTA
22	BIONDI MARINELLA E ALTRI	33116	16/07/2014	C.17 – scheda 4.A	PARZ. ACC.
23	SOCIETA' IMMOBILIARE ALBERAZZA SRL	34570	14/07/2014	A – scheda 1.E	NON PERTIN.
24	CONDOMINIO MALAGODI	35247	28/07/2014	A – scheda 1.D	NON PERTIN.
25	FRABETTI MONICA (per MANFERDINI ALDO E ALTRI)	35791	30/07/2014	Scheda 1.A	PARZ. ACC.
26	MINISTERO BBCC – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna	35895	30/07/2014	Relazione archeologica	ACCOGLIB.
27	FABBRI ALFONSO	36459	04/08/2014 integrazione 06/10/2014	C15 – Gs.1 – Scheda 1.F	PARZ. ACC.
28	BIONDI MARINELLA E ALTRI integra la n.22 prot. 33116	36606	05/08/2014	C.17 – scheda 4.A	NON PERTIN.
29	MELLONI LISETTA	36664	05/08/2014	Scheda 1.A	PARZ. ACC.

Osservazioni pervenute, non pertinenti in quanto non riferite a contenuti del Piano della Ricostruzione – Primo Stralcio

TAMBURINI MAURIZIO	20418	30/04/2014
SIMIOLI CONSIGLIA	20944	06/05/2014
RIGHI MARCO	23161	19/05/2014
TASSINARI CARMEN	23250	19/05/2014
GOVONI MONICA	23366	20/05/2014
LENZI DAVIDE	23428	20/05/2014
MIDI SAS DI PRONI ANTONIO	23402	20/05/2014
IMMOBILIARE XXV APRILE SRL	23665	21/05/2014
ANGELINI ENZO	23858	22/05/2014
GALLERANI STEFANO	23911	22/05/2014
GALLINI PIRANI GIOVANNI	24070	23/05/2014

Le 18 osservazioni qui esaminate contengono complessivamente 19 richieste (l'osservazione n. 18 è stata annullata su richiesta del proponente perché sostituita dalla successiva n.27).

Di tali richieste:

- Per 5 si propone l'accoglimento
- Una è implicitamente accolta
- Per 8 si propone un accoglimento parziale
- Per una si propone il non accoglimento
- Quattro sono valutate non pertinenti
- Una è stata annullata in quanto sostituita da una successiva presentata dallo stesso soggetto.

Le proposte di **accoglimento** riguardano cinque richieste:

- 7.1 zona B1.16 (scheda 4.C) chiarimento su localizzazione parcheggio pubblico a servizio del Parco del Reno
- 9.1 zona A (scheda 3.C.10): classificazione in 3.1 (ristrutturazione) di un piccolo fabbricato esistente, legittimato, non rappresentato nella cartografia di PRG
- 10.1 zona A – UMI n.5 (scheda 2.B): correzione del dato di Superficie fondiaria (656 mq. anziché 853,2 mq.), possibilità di mantenere nella ricostruzione le distanze originarie sia dai confini che dai fabbricati circostanti; dati metrici e volumetrici
- 13.1 zona A – UMI n.4bis (scheda 2.A): estensione del perimetro della zona 2.A includendo due piccoli fabbricati da demolire
- 26.1 (normativa) – Consegna versione definitiva Relazione archeologica.

Gli accoglimenti proposti non determinano alcuna conseguenza sul dimensionamento dell'offerta rispetto a quanto già indicato nel PdR adottato.

La richiesta **implicitamente accolta** è:

- 12.1 Normativa (Piano di recupero via maestra Grande, in fase di formazione). Attraverso accoglimento di osservazione d'ufficio si modifica l'art.15 delle NTA chiarendo che sono esclusi dall'applicazione del Piano della Ricostruzione i piani di recupero per i quali è stata richiesta l'autorizzazione alla presentazione prima dell'adozione del Piano della ricostruzione.

Il **parziale accoglimento** riguarda otto richieste:

- 3.1 Normativa – Modifica art. 72 delle NTA per consentire a soggetti diversi da quelli previsti dall'art.70, purché titolari di azienda agricola, di realizzare fabbricati ad uso servizi agricoli, a condizione che i nuovi fabbricati siano edificati nel centro aziendale esistente e previo pagamento degli oneri (la richiesta era di un'estensione generalizzata della possibilità di edificazione di magazzini e strutture di servizio)
- 13.2 Zona A – UMI n. 4bis (scheda 2.A): la volumetria esistente che costituisce il limite di nuova edificazione può comprendere tutti i volumi da demolire, escludendo la quota dei volumi degli edifici da conservare su via Accarisio. L'osservazione è accolta, con la precisazione che la SU massima di nuova edificazione non può comunque superare i 2.560 mq.
- 17.1 Zona D1 – B1.18 (scheda 5.C) – E' accolta la richiesta di modifica dell'indicazione della SU esistente (790 mq. anziché 1.446 mq.). Non è accolta la proposta di un diverso metodo di calcolo del contributo di sostenibilità, rispetto a quello approvato dall'Amministrazione e inserito come allegato nelle Norme del Piano
- 20.1 Normativa – La richiesta di modifica dell'art. 74 delle NTA per consentire in zona D1 il CD da magazzino, laboratorio, tettoia, attività artigianale, in abitazione, viene parzialmente accolta, limitando al possibilità di CD alle unità immobiliari produttive dismesse, collocate in fabbricati a prevalente destinazione residenziale esistente, senza incremento delle unità immobiliari presenti
- 22.1 Zona C.17 (Scheda 4.A) – La modifica del parametro del contributo di sostenibilità dal 40% al 38% della valorizzazione immobiliare, in ragione degli oneri aggiuntivi per ragioni di sicurezza (i particolare adeguamento antisismico), è accolta. Il calcolo della superficie dell'area di cessione per il comparto privato 17.a viene modificato dai 22.400 mq. proposti al dato corretto di 22.800 mq.
- 25.1 Vincolo preordinato all'esproprio (scheda 1.A) – La richiesta di traslare il tracciato della viabilità di progetto a Corporeno viene accolta, non negli esatti termini richiesti, ma recependo il nuovo progetto preliminare della viabilità predisposto dal Comune.

- 27.1 Zona B1.29 e Zona Gs1 a XII Morelli (Scheda 1.F) – La previsione di zona B1 in parte dell'area classificata C.15 è accolta, in quanto coerente con l'assetto complessivo della zona. Il calcolo dell'indennità di esproprio proposto dalla proprietà non è di competenza del Piano della ricostruzione.
- 29.1 Vincolo preordinato all'esproprio (scheda 1.A) – La richiesta di modifiche al piano e al tracciato della strada a Corporeno è parzialmente accolta, a seguito dell'approvazione del progetto preliminare predisposto dal Comune.

La proposta di **non accoglimento** riguarda una richiesta:

13.3 Zona A (scheda 2.A) – Non è accolta la richiesta di trasferimento di volumi eventualmente demoliti nell'edificio su via Campagnoli, in quanto l'edificio non fa parte dell'UNI 4bis né della zona 2.A del Piano della ricostruzione.

Le richieste **non pertinenti** sono quattro:

4.1 Zona A (Normativa) – Modifica dell'art.3 "Corti interne ed aree libere" della Disciplina particolareggiata del centro Storico: il tema non è oggetto del 1° stralcio del piano della ricostruzione

23.1 Zona A (Scheda 1.E) – La richiesta revoca del vincolo preordinato all'esproprio nel caso in cui la procedura di acquisizione non sia conclusa entro il 30/06/2015 non è pertinente in quanto il vincolo potrebbe essere rimosso solo attraverso variante sostanziale al Piano

24.1 Zona A (Scheda 1.D) – La richiesta revoca del vincolo per una fascia di terreno soggetto a servitù non è pertinente in quanto il vincolo potrebbe essere rimosso solo attraverso variante sostanziale al Piano

28.1 Zona C.17 (Scheda .A) – La richiesta di determinare il valore dell'IMU non è pertinente in quanto la materia non è di competenza del Piano della ricostruzione.

Per una sintesi delle richieste e delle risposte che si propongono, si veda la schedatura delle osservazioni e delle proposte di controdeduzione alle pagine seguenti. Per completezza il database contiene tutte le 29 osservazioni pervenute pertinenti al primo stralcio del Piano, quindi anche la schedatura delle osservazioni già controdedotte dal Consiglio comunale.

Cento, ottobre 2014