



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

ai sensi dell'art. 58 D.L. 25/06/2008 convertito in legge n.133 del 6/08/2008 e ss.mm.ii.

SCHEDE DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

ADOZIONE: Del C.C. n. del

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
PIERO LODI

OIKOS RICERCHE SRL
Roberto Farina (progettista)
Alessandra Carini, Antonio Conticello



COMUNE DI CENTO
Maurizio Caretti
Responsabile p.o. Servizio Patrimonio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA: OGGETTO DELLA VARIANTE E CARATTERISTICHE DEL PROCEDIMENTO

Le due modifiche al PRG vigente illustrate in questo documento sono finalizzate ad una nuova disciplina di due immobili di proprietà comunale, non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune.

Tali modifiche, costituite dall'eliminazione della destinazione pubblica e da una diversa disciplina urbanistico-edilizia, consentono una trasformazione coerente con le caratteristiche degli immobili e con il quadro delle scelte urbanistiche del Comune.

Si valorizzano in tal modo i beni dal punto di vista immobiliare in quanto si rendono fattibili trasformazioni che consentono di attivare investimenti privati e futuri nuovi utilizzi.

La variante urbanistica applica le procedure stabilite dall'art.58 commi 1 e 2 del DL 112/1998, convertito in Legge n.133/2008, come modificata con ulteriori DL 98/2011 (art. 33-bis c.7) e DL 201/2011 (art. 27, c.1), e conversione con Legge 214/2011.

Le norme citate stabiliscono che il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari individua "i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettivi di valorizzazione ovvero di dismissione", e "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile".

La stessa disciplina riconosce la necessità di una procedura di variante urbanistica, conforme alla vigente legislazione regionale, ai fini degli eventuali mutamenti delle destinazioni d'uso urbanistiche delle aree interessate.

La Regione Emilia-Romagna non ha assunto una apposita normativa per regolare la specifica ipotesi di variante urbanistica, richiesta dal citato art. 58 del D.L. n.112/2008, né è ipotizzabile la diretta applicazione delle norme di principio indicate nell'art. 25, comma 2, della legge n.47 del 1985, incompatibili con il modulo procedimentale assunto dalla L.R. n.20 del 2000 di auto approvazione degli strumenti urbanistici ¹.

Le deliberazioni comunali che prevedono una nuova destinazione urbanistica degli immobili inclusi nel Piano delle alienazioni sono sottoposte alle procedure previste dalle disposizioni regionali che regolano l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

Nel caso in oggetto:

- per l'immobile costituito dalle ex scuole Rodari, incluso nel Centro storico del capoluogo, il procedimento di variante alla disciplina particolareggiata del Centro Storico è definito nel quadro delle competenze attribuite al Piano della ricostruzione (il cui 2° stralcio è stato approvato dal Comune di Cento con DCC n.62 del 29/07/2015 ed è in vigore dal 26/08/2015).

In particolare, per la variante trova applicazione l'art. 12 comma 4 della L.R. n.16/2012: *"Fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, il piano della ricostruzione provvede, con riguardo agli edifici danneggiati, alla revisione della disciplina di tutela"*

¹ Regione Emilia-Romagna, Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione finanziaria – Prot. n. 136600 dell'1/6/2012

stabilita dalla pianificazione urbanistica, anche in considerazione della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, ed autorizza la presentazione dei relativi titoli edilizi. La revisione è operata sulla base di accertamenti tecnici svolti dalle strutture comunali anche alla luce delle perizie asseverate presentate da professionisti abilitati ai sensi del medesimo articolo 6”;

- per l'immobile della scuola elementare di Renazzo la Variante al PRG è in applicazione dell'art.41 comma 2 lett. b della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (varianti di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. n.47/1978).

Ai fini dell'approvazione della variante ed in particolare della declassificazione degli immobili, il Comune attesta il fatto che le opere non risultano più necessarie ed adeguate a garantire la quota minima di dotazioni territoriali dovute ex art. A-22 L.R. 20/2000, e che pertanto possono essere sottratte al novero delle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature e spazi collettivi, art. A-24 L.R. 20/2000).

A proposito del procedimento di Valutazione Ambientale strategica, la norma statale (art. 58 comma 2) dispone che “Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'art.3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii., non sono soggette a valutazione ambientale strategica”.

Le due proposte di variante, in quanto coerenti con le disposizioni richiamate, poiché riguardano il cambio di destinazione d'uso di immobili e, in un caso, il cambio di classificazione di zona di un'area di valenza locale, sono da ritenersi escluse dalla procedura del D.L. 15272006 e ss.mm.ii.

SINTESI DEI DATI DELLE PROPOSTE DI MODIFICA DEL PRG

Localizzazione e consistenza immobiliare

<i>Denominazione</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Foglio/mappale</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Superficie utile esistente</i>
Ex Scuola primaria "G.RODARI"	Capoluogo – piazzale della Rocca 4	Fg. 62 mapp. 326	1.158 mq	1.060 mq. circa
Scuola elementare di RENAZZO	Renazzo – via di Renazzo 40	Fg. 39 mapp. 1	7.733 mq.	1.480 mq. circa

Contenuti della Variante al PRG

<i>Proposta numero</i>	<i>Denominazione</i>	<i>PRG vigente</i>	<i>Proposta Variante</i>
1	Ex Scuola primaria "G.RODARI"	<p>Centro Storico – Zona omogenea A (art. 53 NTA) Immobile destinato a "Servizi e attrezzature" – Scuola elementare (tav. 8 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Individuazione degli standards)</p> <p>Categoria d'intervento : Restauro e risanamento conservativo di tipo B (A2.2) (tav. 10 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Categorie d'intervento)</p> <p>Destinazione d'uso: Scuole (tav. 11 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Destinazione d'uso)</p>	<p>Centro Storico – Zona omogenea A (art. 53 NTA) Immobile non classificato tra quelli destinati a standard (tav. 8 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Individuazione degli standards)</p> <p>Categoria d'intervento : Ristrutturazione edilizia (A3.1) (tav. 10 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Categorie d'intervento)</p> <p>Destinazione d'uso: Direzionale – Commerciale (al p.t.) (tav. 11 Disciplina particolareggiata per il centro storico – Destinazione d'uso)</p>
2	Scuola elementare di RENAZZO	<p>Zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) (art. 46 NTA)</p>	<p>Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) – Scheda B1.38 – Renazzo, ambito via di Renazzo – via Marco Polo</p>

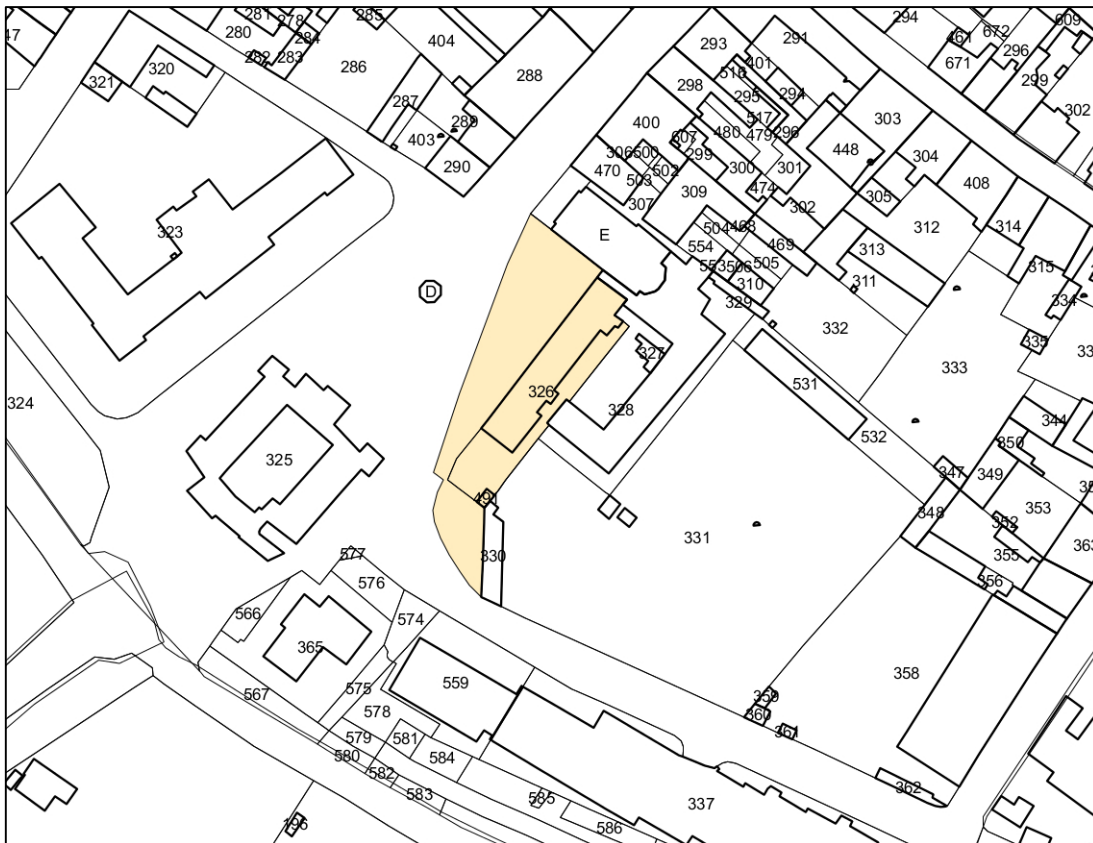
PROPOSTA 1

CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO - EX SCUOLA PRIMARIA "G.RODARI"

L'edificio è ubicato in piazza della Rocca n° 4 nel Centro storico ed è distinto al NCTU del Comune di Cento al Foglio 62 mappale 326.

Obiettivo della variante è la nuova classificazione dell'immobile nell'ambito della disciplina particolareggiata del Centro storico, dal punto di vista:

- della destinazione urbanistica (da standard pubblici a usi privati)
- della categoria di intervento (da A2.2 restauro e risanamento conservativo di tipo B a A3.1 Ristrutturazione edilizia)
- della destinazione d'uso (da Scuole a Usi commerciali al p.t. e direzionali ai piani superiori).



Individuazione catastale dell'area oggetto di variante

In base alle caratteristiche morfologiche ed edilizie dell'edificio, la sua data di edificazione è riconducibile a cavallo tra XIX e XX secolo.

L'edificio si affaccia ad ovest sulla Piazza della Rocca mentre il lato N è prospiciente il Sanuario della Beata Vergine della Rocca ed è stato adibito all'istruzione primaria dei bambini,

con una piccola porzione (a ridosso del Santuario) adibita a Canonica. In passato l'immobile ha ospitato la Caserma del Corpo dei Carabinieri.

L'immobile è a pianta rettangolare ed è costituito da un corpo di fabbrica distribuito su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto. La struttura dell'edificio è in muratura portante in mattoni, gli orizzontamenti sono in laterocemento ed il manto di copertura è in tegole di laterizio. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato, con scuri in legno agli infissi. Le finestre del pianterreno sono "protette" da inferriate. Sul retro dell'edificio (lato E) è presente una centrale termica di servizio all'Istituto.

L'edificio è circondato da un'ampia area cortiliva, in parte ricoperta da un manto erboso sintetico (sul lato O) e in parte in mattoni autobloccanti (compreso il vialetto di accesso). L'area cortiliva, sul lato O che si affaccia sulla piazza della Rocca, è delimitata da un muretto in cemento con cancellata di ingresso e recinzione in ferro. I restanti lati dell'area cortiliva sono delimitati da un muro in cemento sovrastato da tegole in laterizio.

L'edificio è tutelato *ope legis*, ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.Lgs. 4272004 e smi. Il Comune di Cento ha richiesto la verifica dell'interesse culturale al Segretariato regionale del MiBACT per l'Emilia Romagna, ai fini della verifica dell'assenza di interesse culturale.

L'immobile risulta fortemente compromesso dal sisma con pericolo di crollo del cornicione e della parte ovest.





EX SCUOLA RODARI ESTRATTO TAVOLA 8 DEL PRG

INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARDS Scala 1:2000

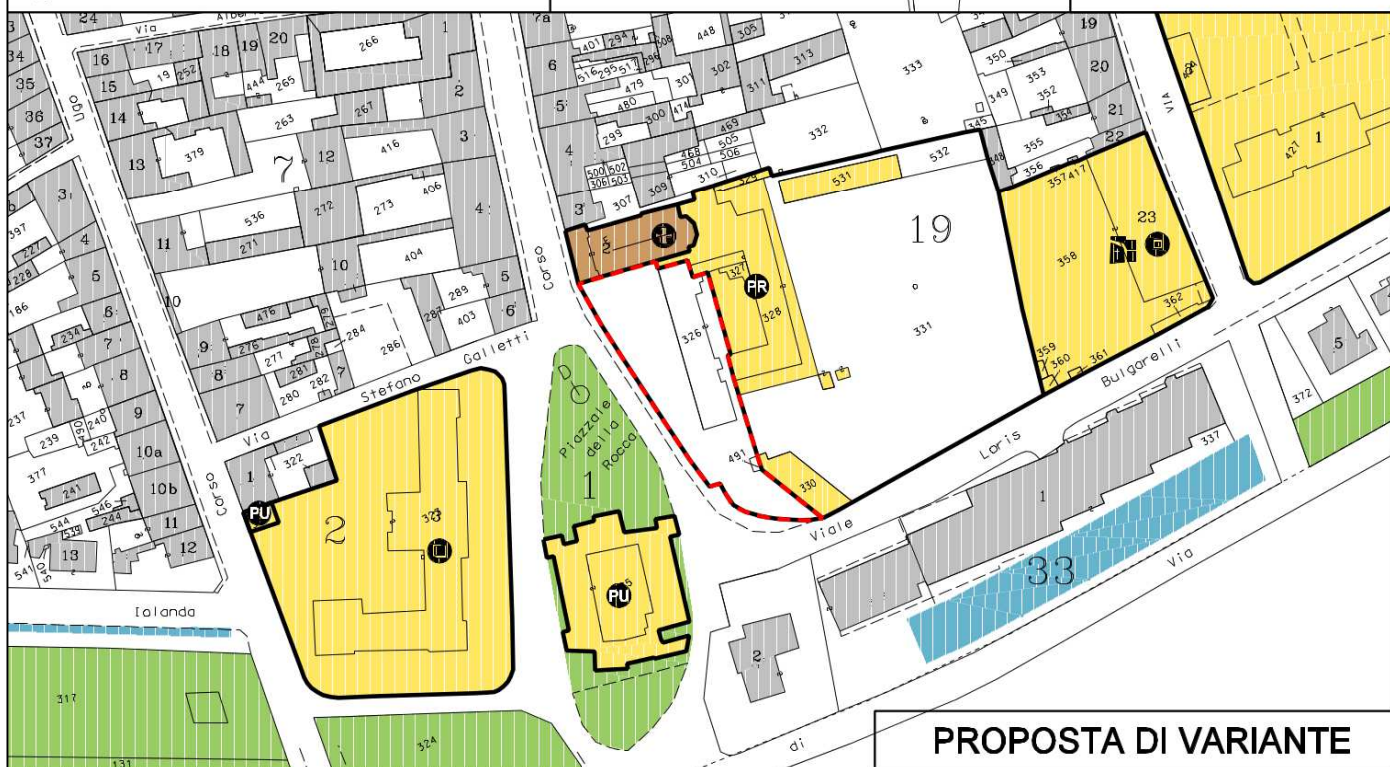
 Area oggetto di variante al PRG vigente

LEGENDA :

-  PERIMETRAZIONE ZONA OMOGENEA A
-  PARCHEGGI ESISTENTI
-  PARCHEGGI DI PROGETTO
-  VERDE PUBBLICO
-  ATTREZZATURE PER IL CULTO
-  SERVIZI E ATTREZZATURE
-  ASILO NIDO
-  SCUOLA MATERNA
-  SCUOLA ELEMENTARE
-  ATTREZZATURE SCOLASTICHE SUPERIORI
-  CENTRO CIVICO
-  CHIESE E TEMPLI
-  ISTITUTI RELIGIOSI
-  MUSEO O BIBLIOTECA
-  CINEMA E TEATRI
-  VIGILI URBANI
-  ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE
-  ATTREZZATURE PRIVATE URBANE
-  PARCHEGGI COPERTI A PAGAMENTO



PRG VIGENTE




PROPOSTA DI VARIANTE

Ai sensi del PRG vigente l'immobile rientra nel Centro storico (zona omogenea A – art. 53 della NTA), ed è soggetto alle disposizioni della Disciplina particolareggiata del Centro storico, integrata dalle disposizioni del Piano della Ricostruzione.

Nella tav. 8 della Disciplina particolareggiata per il Centro Storico ("Individuazione degli standards") l'immobile è classificato come "Servizi e attrezzature" con la specificazione di "Scuola elementare". La variante prevede l'eliminazione della destinazione esclusivamente pubblica, eliminando dalla tavola degli standards la classificazione dell'immobile.

**EX SCUOLA RODARI
ESTRATTO TAVOLA 10 DEL PRG**

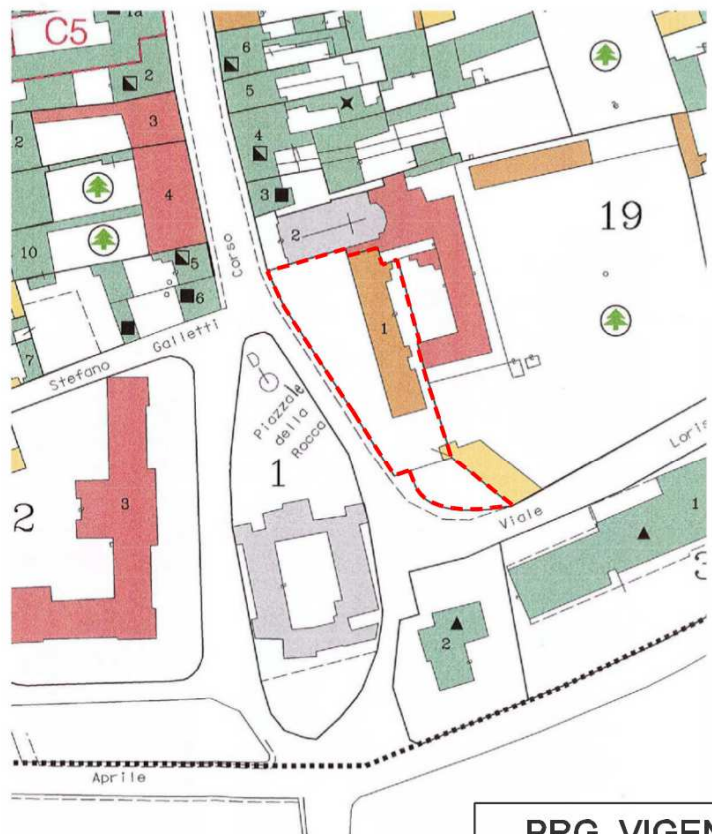
**CATEGORIE D'INTERVENTO
Scala 1:2000**

 Area oggetto di variante al PRG vigente

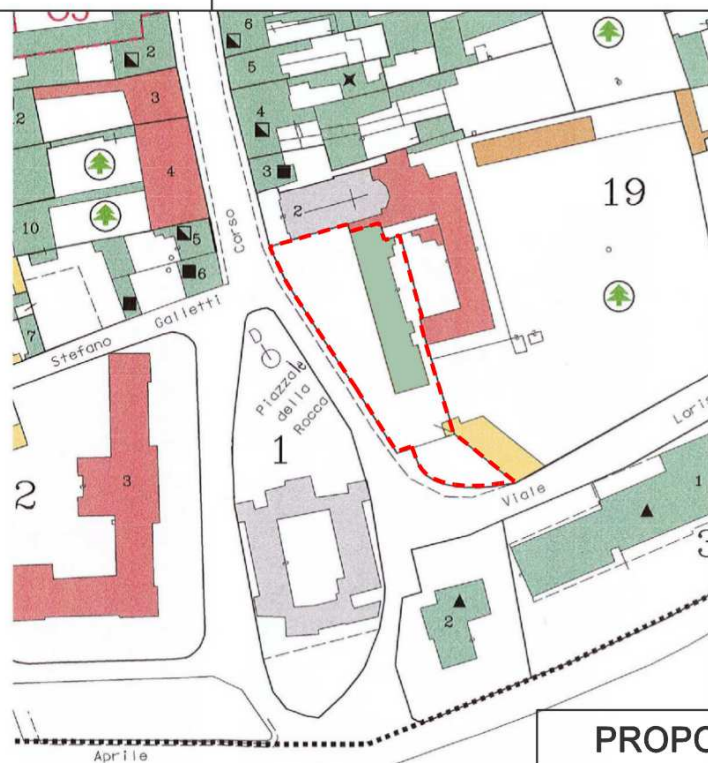
LEGENDA :

Art. 36 L.R. 47 del 7/12/1978 mod.

-  PERIMETRAZIONE ZONA OMOGENEA A
-  RESTAURO SCIENTIFICO (A1)
-  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (A2.1)
-  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (A2.2)
-  RIPRISTINO TIPOLOGICO (A2.3)
-  DEMOLIZIONE (A2.4)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3.1)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELL' AREA DEI TERRAGLI
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SECONDO INDICI EDILIZI
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEI CORPI DIPENDENTI
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO TIPOLOGICO - COMPOSITIVO
-  RIPRISTINO EDILIZIO (A3.2)
-  RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A4)
-  RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (A2.5)
-  COMPARTI SOTTOPOSTI A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI



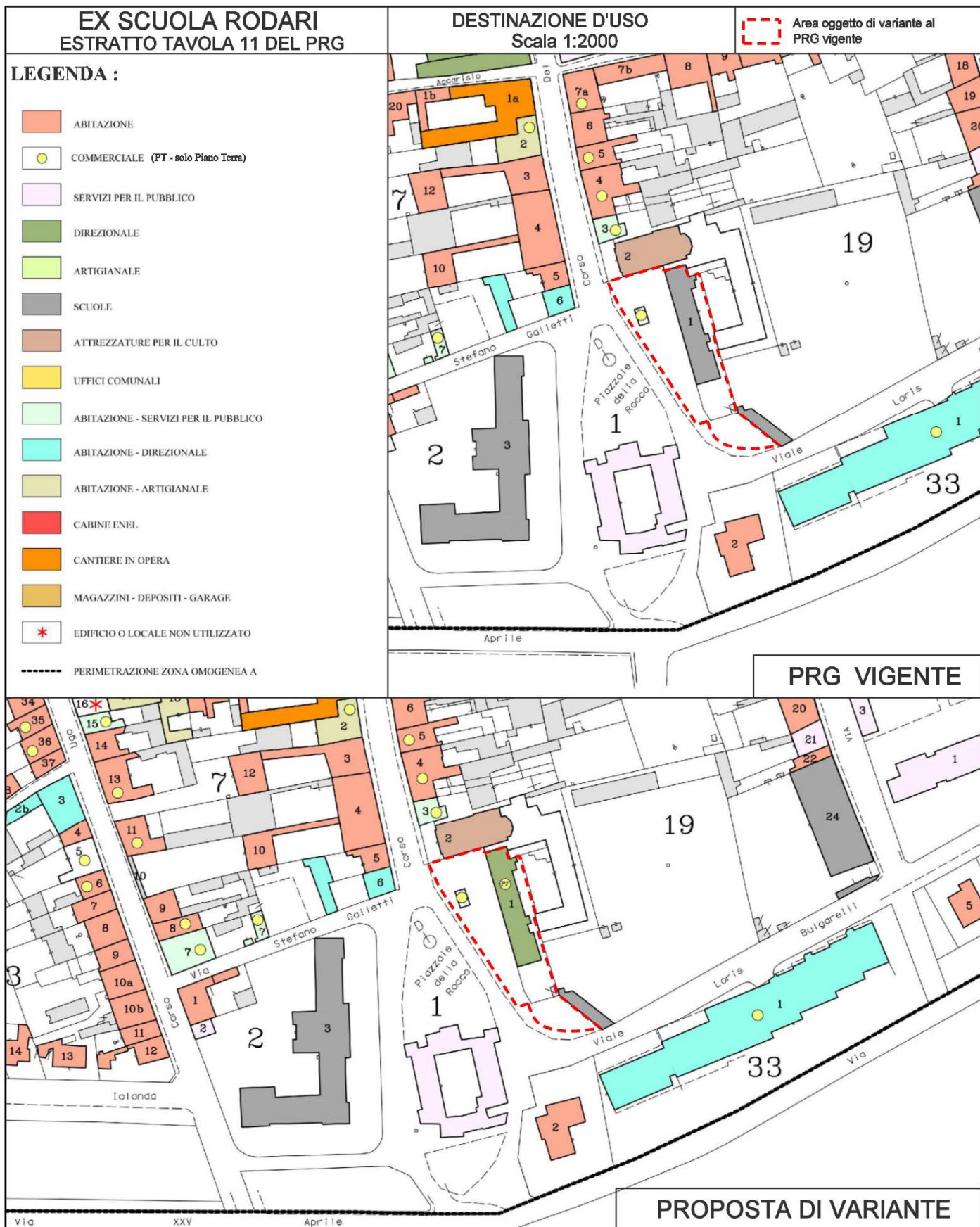
PRG VIGENTE



PROPOSTA DI VARIANTE

Nella tav. 10 della Disciplina particolareggiata per il Centro Storico ("Categorie d'intervento") l'immobile è classificato nella categoria "Restauro e risanamento conservativo di tipo B (A2.2)".

La variante prevede la modifica della classificazione nella categoria "Ristrutturazione edilizia (A3.1)"



Nella tav. 11 della Disciplina particolareggiata per il Centro Storico ("Destinazione d'uso") l'immobile è classificato nella categoria "Scuole".

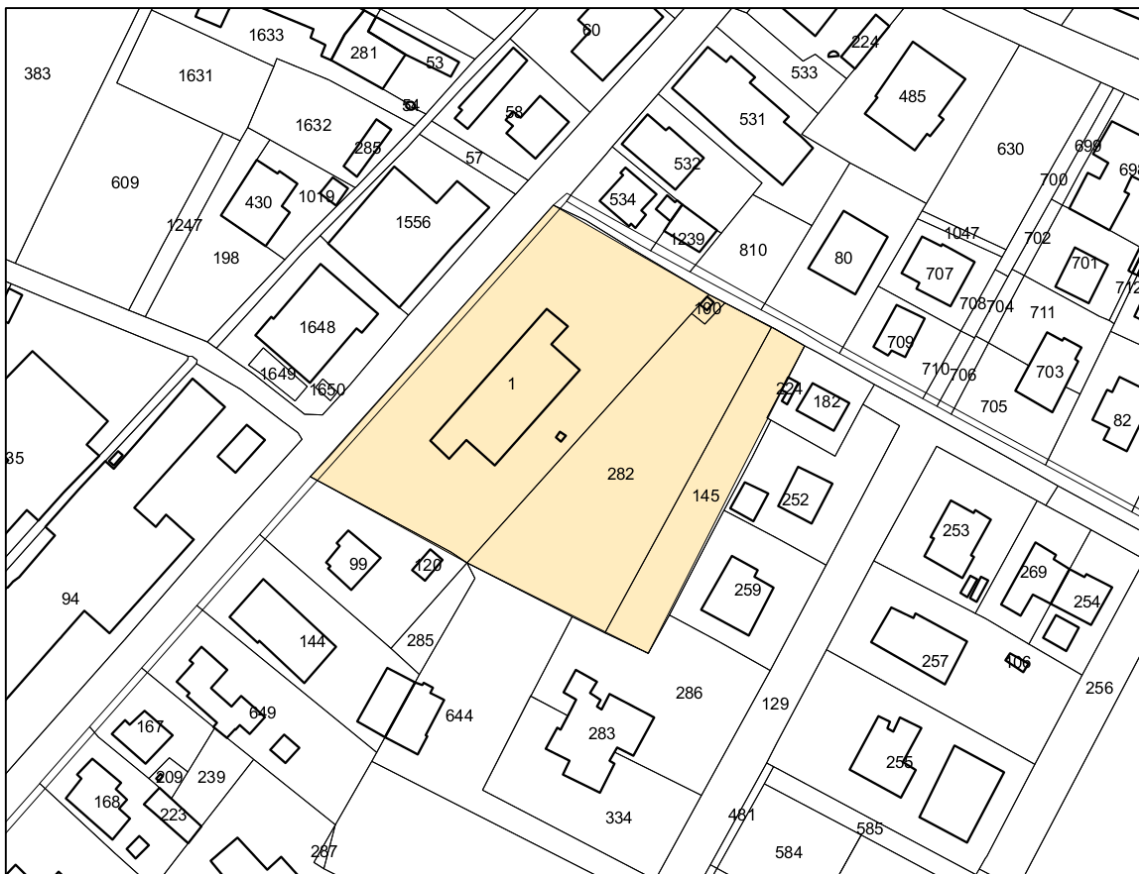
La variante prevede la modifica della classificazione in "Direzionale" e "Commerciale", quest'ultima solo al piano terra

PROPOSTA 2 RENAZZO – SCUOLA ELEMENTARE

L'edificio, denominato Scuola elementare di Renazzo, è ubicato in via di Renazzo n°40 nell'omonima località del Comune di Cento ed è distinto all'NCTU del Comune di Cento al Foglio 39 mappali 1, 282, 145.

L'area è classificata dal PRG zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) - art. 46 NTA.

Obiettivo della variante è la nuova classificazione dell'area in "Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) – con specifica Scheda B1.38 – Renazzo, ambito via di Renazzo – via Marco Polo (art. 54 NTA).



Individuazione catastale dell'area oggetto di variante

La data di edificazione dell'immobile è riconducibile ai primi anni del 1900. L'edificio di pianta inscritto in un rettangolo, presenta una struttura portante in muratura di mattoni, le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento, così come la copertura. Tale costruzione presenta pertanto aspetti morfologici standardizzati e genericamente riscontrabili nell'edilizia scolastica di quel periodo, senza mostrare tratti distintivi né sul piano storico formale, né su quello tipologico.

L'edificio risulta da sempre adibito all'istruzione primaria dei bambini, ed ha subito alcuni interventi di ristrutturazione architettonica nel corso degli anni; più precisamente è stato oggetto di ampliamento e di sopraelevazione nella parte posteriore, finalizzata alla creazione di uffici nel piano sottotetto; tale intervento è stato realizzato circa 20 anni orsono, collegando i suddetti uffici con l'esterno mediante una scala a due rampe.

L'immobile è situato in un'area di pianta regolare di dimensione pressoché rettangolare, avente superficie di mq. 7.730 circa, delimitata sui due lati prospicienti le vie pubbliche Renazzo e Marco Polo, da piccolo muretto con cancellata in ferro, e sugli altri rimanenti con rete metallica plastificata; l'area è ricoperta per la maggior parte da manto erboso, con alberature di alto fusto.

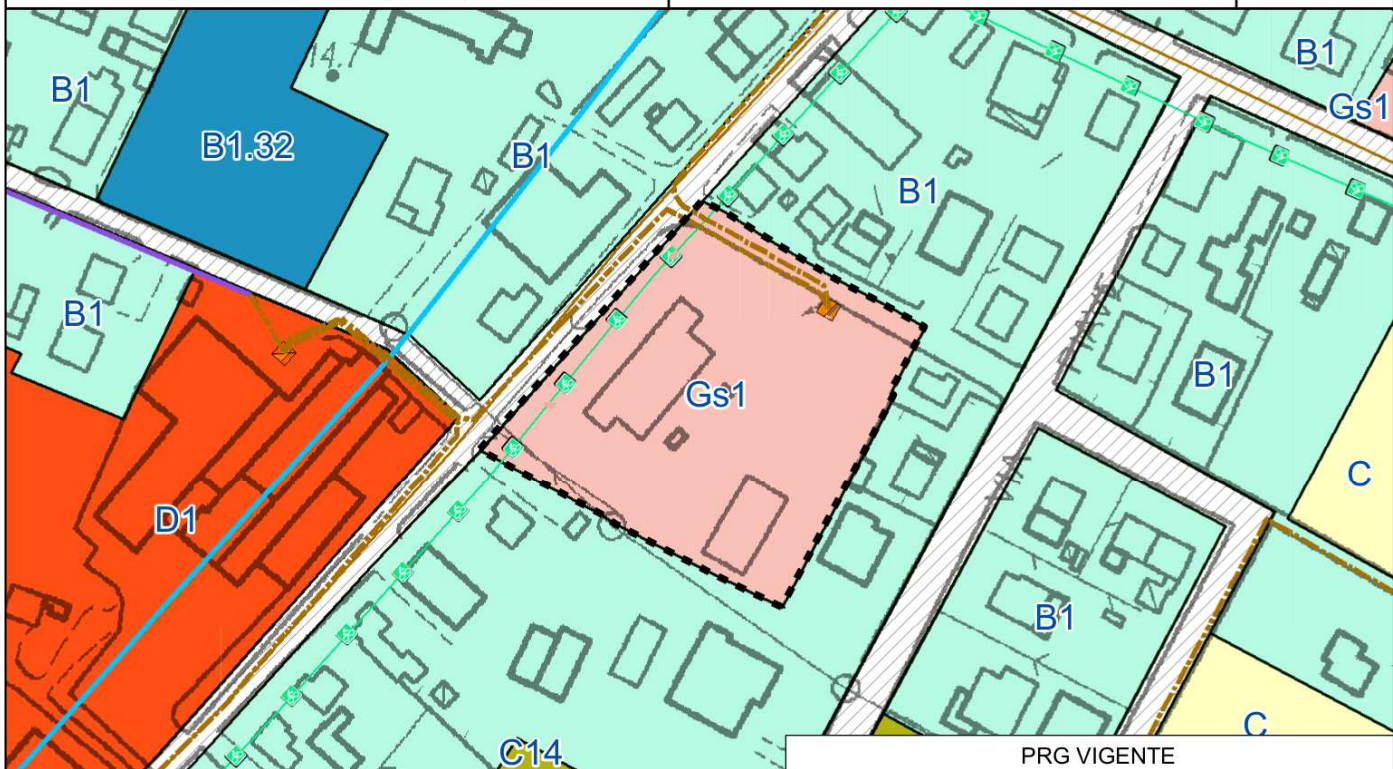
L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di sagoma rettangolare di m. 17,55 x m. 45,20, organizzato su due piani fuori terra oltre ad un piano mansardato, per un'altezza complessiva pari a m. 14,00.

La finitura esterna è costituita da muratura di mattoni faccia a vista di colore rosso, intervalata a lesene verticali e marcapiano orizzontale intonacate di colore grigio solo sulla facciata principale e su quelle laterali, mentre sulla facciata posteriore la finitura si presenta intonacata civilmente; le aperture esterne sono regolari e vengono inscritte in cornici intonacate; gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle in p.v.c.

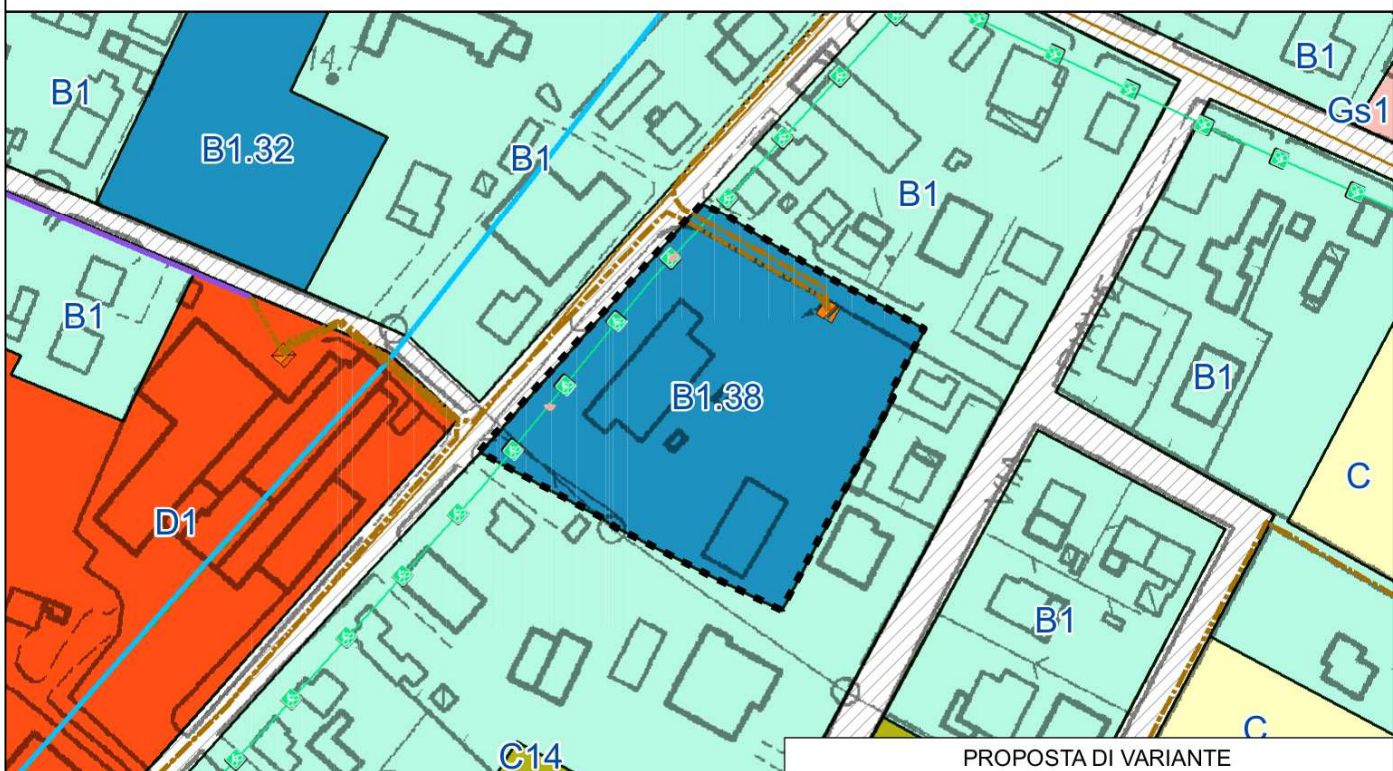
Nell'anno 2005 sono state realizzate opere per la trasformazione e l'adeguamento di alcune parti dell'edificio e degli impianti, obbligatorie ai fini del conseguimento del Certificato prevenzione incendi; tali opere sono costituite dalla realizzazione di due scale esterne di sicurezza, e dagli adeguamenti impiantistici necessari.

L'edificio è tutelato ope legis, ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.Lgs. 427/2004 e s.m.i. Il Comune di Cento ha richiesto la verifica dell'interesse culturale al Segretariato regionale del MiBACT per l'Emilia Romagna, ai fini della verifica dell'assenza di interesse culturale.





PRG VIGENTE



PROPOSTA DI VARIANTE

Nella tav. 5 del PRG l'area è classificata come zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo – Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) - art. 46 NTA.

La variante propone l'eliminazione della destinazione esclusivamente pubblica, definendo la nuova classificazione: "Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) – art. 54 NTA con specifica Scheda B1.38 – Renazzo, ambito via di Renazzo – via Marco Polo

Testo Art. 54 delle NTA del PRG vigente (non modificato dalla variante)

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

Tali comparti sono costituiti da zone parzialmente edificate a larga prevalenza residenziali, suscettibile di processi di razionalizzazione dell'esistente tesi alla valorizzazione delle funzioni urbane a carattere residenziale, anche con mantenimento delle destinazioni esistenti a carattere terziario ed artigianale compatibile.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. I singoli interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali circostanti.

U.f. nel Capoluogo = 0,75 mq./mq. di S.f.

U.f. nelle Frazioni = 0,50 mq./mq. di S.f.

H.f. nel Capoluogo = 13 ml. (pari a n. 4 piani fuori terra)

H.f. nelle Frazioni = 10 ml. (pari a n. 3 piani fuori terra)

Si precisa che qualora si intervenga in lotti già saturati con un indice di fabbricazione superiore a quello definito nel presente articolo (0.75), sugli edifici esistenti, purché non si abbia in nessun caso aumento di S.U. e S.A., sono ammessi i seguenti interventi: RE1, RE2, RE3, RE4.

Nuova scheda normativa che la Variante inserisce all'art. 54 delle NTA del PRG

SCHEDA 38 – RENAZZO – AMBITO VIA DI RENAZZO, VIA MARCO POLO

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.38 negli elaborati grafici di PRG, è compresa tra le vie di Renazzo e Marco Polo, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella presente scheda normativa.

In particolare, la variante prevede la classificazione come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale, al fine di attuare anche attraverso stralci, interventi edilizi diretti, previa demolizione o recupero dell'edificio esistente, ex sede delle Scuole elementari di Renazzo. Il rilascio del primo permesso di costruire convenzionato è condizionato all'approvazione contestuale di uno schema di assetto planivolumetrico esteso all'intera zona perimetrata, per il quale si assume come riferimento ed indirizzo per la progettazione lo schema allegato alle presenti norme.

Gli usi ammessi sono quelli ammessi in generale per la zona B1, a cui si aggiunge l'uso

U5.1 – Medio piccole strutture di vendita (SV compresa tra 250 e 1.500 mq.), alimentari e non alimentari.

L'eventuale previsione di una media struttura di vendita dovrà rispettare i "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" di cui alla Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela della struttura commerciale è definita dalla citata Delibera regionale

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

La variante non comporta di per sé la necessità di approfondimenti ai sensi della DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche risultanti dal quadro conoscitivo preliminare del PSC e dallo studio di microzonazione sismica, è però necessario subordinare il rilascio dei nuovi titoli abilitativi alla predisposizione di uno studio geologico e sismico ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP. Ulteriori riferimenti tecnici metodologici, più aggiornati, sono rappresentati dalla DGR n.1105/2014 e dalla DGR n. 12418/2012.

IMPATTO ACUSTICO

Il permesso di costruire relativo all'insediamento delle nuove attività commerciali e terziarie sarà subordinato alla predisposizione di uno studio previsionale di impatto acustico che verifichi che l'intervento non porti a determinare l'incremento dell'impatto acustico presso i ricettori esistenti in particolare nel periodo notturno.

Il permesso di costruire relativo agli usi residenziali sarà subordinato alla predisposizione della valutazione del clima acustico che verifichi la compatibilità dell'uso residenziale con i limiti previsti dalla normativa vigente.

La progettazione dovrà in ogni caso perseguire la riduzione dell'incremento della emissione potenziale di rumore dei nuovi edifici garantendo comunque sia il valore assoluto che il valore differenziale di immissione presso i ricettori.

PARAMETRI URBANISTICI

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,50$ mq./mq. di S_f

Altezza massima $H = 11,0$ ml (pari a n.3 piani fuori terra)

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Nel caso in cui l'intervento preveda il recupero e riuso dell'edificio esistente (con $H = H$ esistente) l'indice di utilizzazione fondiaria può essere incrementato fino a $U_f = 0,55$ mq./mq.

