



# CITTÀ di BONDENO

Provincia di Ferrara

---

Ufficio: **SERVIZIO PIANIFICAZIONE PAESAGGIO**

Assessorato: **LL.PP, URBANISTICA, AMBIENTE**

## **PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.463 DEL 18-09-2014**

Oggetto: **Adozione di Piano di Recupero di iniziativa privata riguardante la "Corte Rangona", Via Virgiliana n.ri 401, 403 e 405 - ditta MALAVASI ELENA**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- In relazione agli eventi sismici che hanno colpito il territorio comunale di Bondeno del 20 e 29 maggio 2012, si rende necessaria una celere risposta alle esigenze della popolazione, al fine di un rapido rientro nelle abitazioni e di una rapida ripresa delle attività.

Considerato che:

- in data 28/06/2014 Prot. 18051 è stato presentato dalla ditta MALAVASI ELENA, un Piano di Recupero riguardante l'area sita in frazione Pilastrini in Via Virgiliana 401-403-405, denominata "Corte Rangona", sulla quale sono presenti diversi fabbricati in parte già in pessimo stato di conservazione ed in parte danneggiati dagli eventi sismici;

Dato atto che:

- da istruttoria tecnica emergono i seguenti elementi:
  - Il comparto interessato dal piano di recupero, avente una superficie territoriale pari a circa 10394 m<sup>2</sup>, è identificato catastalmente nel Comune di Bondeno al foglio 17 con i mappali 21 - 40 - 41 - 42 - 44 - 45 - 150 - 151 - 152 - 153 - 157 - 158 - 159;
  - L'intervento ricade principalmente in Zona "A" ai sensi dell'art. 28, comma 2 delle N.T.A. DEL P.R.G. Vigente, quale insediamento storico isolato di particolare interesse architettonico ambientale;
  - l'intervento interessa in minima parte anche porzione adiacente definita come zona agricola "E1" ai sensi dell'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente;
  - sull'area sono rinvenibili i seguenti fabbricati:
    - Edificio di civile abitazione dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012, adibito in parte ad abitazione principale;

- n. 4 piccoli edifici accessori dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012;
- n. 2 edifici ad uso fienile in pessimo stato di conservazione e parzialmente crollati antecedentemente al terremoto.
- parte degli edifici sono altresì in uso ad azienda agricola.

Valutato che:

- Lo scopo del progetto è quindi la riorganizzazione di un'area rurale ubicata a ridosso della storica Via Virgiliana di collegamento tra le frazioni di Burana e Pilastrì, già da tempo in stato di degrado, ora ulteriormente compromessa dagli eventi sismici.
- Si viene così a costituire, azione di ricostruzione di immobili danneggiati dal sisma e al contempo, un punto di qualificazione del comparto agricolo, che attraverso l'azione privata di ristrutturazione urbanistica, indirettamente apportano un beneficio all'intera zona, annullando la sensazione di abbandono e degrado della corte;

Dato atto inoltre che:

- ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, gli interventi di recupero ammessi nella zona "A" si possono attuare attraverso Piano di Recupero riguardante una o più unità minime di intervento;
- L'area è ricompresa nella fascia di vincolo paesaggistico in quanto a distanza inferiore a 150 m da corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.).
- è stato acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ed in data 07/04/2014 è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica n.02/2014, successivamente variata da Autorizzazione Paesaggistica n. 41/2014 rilasciata in data 18/09/2014;
- Il Piano di Recupero presentato è stato redatto sulla base della legge 05/08/1978, n. 457 titolo IV, della legge 07/12/78, n. 47 e s.m.i. e del PRG vigente (art. 29 delle NTA);
- Le finalità del piano attuativo possono riassumersi nei seguenti punti:
  1. valorizzazione dell'area attraverso un insieme sistematico di interventi che conferiscano aspetto ordinato e risanato, eliminando unità edilizie degradate e parzialmente crollate;
  2. ricomposizione complessiva dell'area mediante la demolizione dei fabbricati crollati adibiti in origine a fienile, la demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio di civile abitazione adeguandolo ai criteri dettati dalle NTC 2008, demolizione e accorpamento degli edifici accessori al fine di riordinare la distribuzione dei corpi di fabbrica e conferite all'area la conformazione di una corte agricola.

3. la ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica che ricomprenda tutta la superficie demolita in un unico volume, liberando così una vasta area scoperta da adibire ad corte;
4. il comparto manterrà l'aspetto di corte agricola, in modo da costituire elemento di integrazione e qualificazione del tessuto rurale, mantenendone oltretutto la stessa destinazione urbanistica;
5. la soluzione urbanistica prevede uno stradello interno carrabile, percorribile attraverso l'ampio accesso dalla Via Virgiliana;

Preso atto che:

- per quanto riguarda gli indici edificatori la Zona A prevede interventi di recupero e rimodulazione della superficie esistente, senza crearne di ulteriore. In particolare con il presente piano di recupero si evidenziano i seguenti parametri:

	<b>Esistente</b>	<b>Progetto</b>	
<b>Sup.Terr. ≈ Sup.Fond.</b>	10394 m <sup>2</sup>	10394m <sup>2</sup>	
<b>Superficie coperta</b>	1280,7 m <sup>2</sup>	507,8 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie utile lorda</b>	1422,9 m <sup>2</sup>	935,6 m <sup>2</sup>	
<b>Volume</b>	11719,1 m <sup>3</sup>	3693,6 m <sup>3</sup>	
<b>Densità Fondiaria</b>	1,13 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,36 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Df <sub>prog</sub> ≤ 50% Df <sub>m di zona</sub> ≤ 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

- come si evince dalla tabella sopra riportata il presente piano attuativo non comporta incremento di carico urbanistico e pertanto non si rileva la necessità della realizzazione di parcheggi ad uso pubblico come di ulteriori urbanizzazioni, anche in considerazione dello scopo primario del progetto in relazione agli eventi sismici;

Visto l'art. 15 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata dalla L.R. n. 23/80;

Visto l'art. 21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata dalla L.R. n. 23/80;

Visti gli articoli 26 e 49 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. n. 23/80;

Vista la legge regionale 24.03.2000, n<sup>o</sup> 20 ed in particolare l'art. 41;

Visto l'art. 28 della L. 05/08/1978, n. 457;

Visto l'art 5 comma 13 lett. b) della L. 106/2011 che recita: (...omissis...) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale, in questo caso non applicabile;

Visto:

il progetto di Piano di Recupero elaborato dal tecnico incaricato dalla ditta, costituito da:

1. Relazione Tecnica
2. Norme Tecniche d'Attuazione
3. Documentazione fotografica
4. Stralcio P.R.G. - Estratto catastale - Visure
5. Relazione geologica e classificazione sismica del sito
6. Tavola 1 – Stato attuale: Planimetria generale
7. Tavola 2/a – Stato di fatto: Fabbricato 1 - Piante, Prospetti, Sezioni
8. Tavola 2/b – Stato di fatto: Fabbricati 2, 3, 4, 5, 6, 7- Piante, Prospetti, Sezioni
9. Tavola 3 – Stato di progetto: Planimetria generale
10. Tavola 4/a – Stato di fatto: Fabbricato "A" - Piante, Prospetti, Sezioni
11. Tavola 4/b – Stato di fatto: Fabbricato "B" - Piante, Prospetti, Sezioni
12. Tavola 5 – Progetto impianto fognario
13. Tavola 6 - Progetto Rete Enel
14. Tavola 7 - Progetto linea adduzione Hera
15. Tavola 8 - Progetto rete Telecom

Considerata la necessità di ripristinare quanto prima gli edifici colpiti dagli eventi sismici che hanno colpito il Comune di Bondeno nel Maggio 2012;

Considerato inoltre che:

- per la singolarità dell'intervento, si è ritenuto opportuno limitare la documentazione e gli elementi tecnico-progettuali, previsti e s.m.i., a quanto previsto dalle lettere b) - c) - d) - f) - g) - i) - m) - n) - o) - p), mentre si è ritenuto che la documentazione prevista alle lettere a) - e) - h) - l), riguardante piani attuativi che investano aree più vaste o interi isolati e pertanto non adatti al progetto di che trattasi;

Preso atto inoltre che:

in merito ai contenuti del punto p) dell'art. 49 della L.R. 47/78, il presente Piano di Recupero:

- ricade in area di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. in quanto posta a distanza non superiore a 150 m da corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini (art. 142, comma 1, lett. c);
- non ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
- ricade all'interno di zona territoriale omogenea A;
- non ricade in area soggetta a consolidamento degli abitati;
- ricade in area dichiarata sismica in Zona 3

Proposta di DELIBERA DI GIUNTA n.463 del 18-09-2014 Comune di Bondeno

Visto il parere di regolarità tecnica del responsabile del Settore Tecnico

## **DELIBERA**

1. la narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di adottare il Piano di Recupero presentato dalla ditta MALAVASI ELENA riguardante l'area sita in frazione Pilastrì in Via Virgiliana 401-403-405, denominata "Corte Rangona", composto dai seguenti elaborati:
  1. Relazione Tecnica
  2. Norme Tecniche d'Attuazione
  3. Documentazione fotografica
  4. Stralcio P.R.G. - Estratto catastale - Visure
  5. Relazione geologica e classificazione sismica del sito
  6. Tavola 1 – Stato attuale: Planimetria generale
  7. Tavola 2/a – Stato di fatto: Fabbricato 1 - Piante, Prospetti, Sezioni
  8. Tavola 2/b – Stato di fatto: Fabbricati 2, 3, 4, 5, 6, 7- Piante, Prospetti, Sezioni
  9. Tavola 3 – Stato di progetto: Planimetria generale
  10. Tavola 4/a – Stato di fatto: Fabbricato "A" - Piante, Prospetti, Sezioni
  11. Tavola 4/b – Stato di fatto: Fabbricato "B" - Piante, Prospetti, Sezioni
  12. Tavola 5 – Progetto impianto fognario
  13. Tavola 6 - Progetto Rete Enel
  14. Tavola 7 - Progetto linea adduzione Hera
  15. Tavola 8 - Progetto rete Telecom
3. di dare atto che per le motivazioni meglio espresse in premessa, la documentazione e gli elementi progettuali vengono limitati a quanto previsto dall'art. 49 della L.R. n. 47/78 e s.m.i. ed in particolare a quanto previsto dalle lettere dello stesso articolo b) - c) - d) - f) - g) - i) - m) - n) - o) - p);
4. di dare atto che data la singolarità dell'intervento e per le motivazioni meglio espresse, non si è ritenuto utile richiedere la documentazione di cui all'art. 49 della L.R. n. 47/78, lettere – a) - e) - h) - l);
5. di dare atto che il presente piano attuativo non comporta incremento di carico urbanistico e pertanto non si rileva la necessità della realizzazione di parcheggi ad uso pubblico come di ulteriori urbanizzazioni, anche in considerazione dello scopo primario del progetto in relazione agli eventi sismici;

6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 47/78 e s.m.i. per l'approvazione del Piano di recupero in argomento saranno adottate le procedure previste dai primi quattro commi dell'art. 21 della medesima L.R.;
7. di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Fabrizio Magnani.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

con la seguente votazione:

## **D E L I B E R A**

di dichiarare, stante quanto riportato in narrativa e che qui si intende integralmente richiamare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

CIG:

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere Favorevole di **Regolarità Tecnica** espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Comune di Bondeno , li **18-09-2014**

Il Dirigente

**Magnani Fabrizio**

Il Responsabile del procedimento

**Magnani Fabrizio**