

# Piano organico - ALLEGATO

Aggiornato con le integrazioni apportate con DCC n. 26 del 16.06.2015

## Individuazione degli ambiti per interventi di delocalizzazione e Acquisizione immobili L.147/2013 - Ordinanze Commissariali n. 32 e 33 del 28 aprile 2014

A seguito degli eventi sismici del maggio 2012 il Comune di Novi di Modena ha subito gravi danni e pertanto, ai fini del ripristino delle condizioni di vita e della ripresa delle attività economiche è necessario provvedere ad una riqualificazione e ad una rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture.

### Azioni

Il Comune di Novi di Modena ha avviato una serie di azioni su più fronti:

- affrontare l'**emergenza** provvedendo alla riabilitazione dei servizi essenziali attraverso l'utilizzo di strutture temporane - in questa fase l'attenzione è stata posta comunque nel non permettere la dispersione a macchia d'olio dei servizi, al contrario nel mantenere la concentrazione e la vicinanza, nonché la prossimità al centro originario
- predisporre progressivamente **interventi pianificatori**, come meglio elencati in relazione, al fine di consentire l'avvio della ricostruzione privata:
  - ✓ Perimetrazione degli Aggregati e delle Unità Minime d'Intervento - marzo 2013
  - ✓ Norme specifiche per gli interventi su edifici tutelati in territorio rurale - dicembre 2013 (anticipazione nelle more del Piano della Ricostruzione)
  - ✓ Piano della Ricostruzione - 1° stralcio disciplina degli edifici tutelati e microzonazione sismica- febbraio-luglio 2014
  - ✓ Piano della Ricostruzione - secondo stralcio - dicembre 2014 adozione
- predisporre ed attuare progressivamente il **programma delle opere pubbliche**
- coinvolgere la Comunità locale dell'intero territorio nel processo della Ricostruzione, attivando, già da aprile 2013, un **percorso partecipativo** ("Fatti il centro tuo!") volto a cogliere bisogni, necessità, visioni, suggestioni, sogni, non solo legate al presente ma soprattutto volte al futuro e con uno sguardo al passato: un vero e proprio laboratorio urbano di partecipazione attiva alla progettazione dei futuri centri
- fondare i principi della Ricostruzione nel segno dell'**informazione/formazione** e della **trasparenza** assegnando la massima visibilità ed accessibilità alla struttura tecnica comunale, alle modalità di erogazione dei contributi e all'entità dei medesimi.

A completamento del quadro degli interventi/azioni messe in campo si colloca il **Piano Organico**.

### Il Contesto normativo

La Legge n. 147/2013 (c.d. legge di stabilità 2014), all'articolo 1, commi da 369 a 373, regola alcuni interventi per favorire la ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito danni gravi al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture. I Comuni colpiti dal sisma possono predisporre appositi piani organici, finalizzati al ripristino delle condizioni di vita,

alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia ed urbana. Alle disposizioni della norma primaria sono seguite le Ordinanze del Commissario delegato per la Ricostruzione, che hanno ulteriormente specificato quali contenuti e quali azioni possono perseguire i Piani Organici dei comuni.

**L'Ordinanza Commissariale n. 33 del 28 aprile 2014** stabilisce le caratteristiche ed i contenuti del piano organico, definendolo un **documento di carattere programmatico operativo e strategico** coerente con le previsioni del Piano della Ricostruzione e con l'obiettivo di promuovere una ricostruzione di qualità, rivolta prioritariamente al centro storico, per la rivitalizzazione delle funzioni economiche, sociali ed amministrative ed all'aumento dei residenti nel Comune.

Strettamente legati al tema dei contributi ammissibili per la Ricostruzione, l'Ordinanza 33, in coerenza alla L. 147/2013, determina inoltre che sia il piano organico ad individuare determinati ambiti:

- ✓ gli ambiti, con priorità al centro storico, ove sono possibili gli acquisti di immobili immediatamente disponibili alla data del sisma, da parte di proprietari che, pur avendone diritto, non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni od attività produttive, utilizzando i contributi per l'acquisto, anche in cambio della cessione gratuita al Comune dell'unità immobiliare danneggiata;
- ✓ gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti ed individuati dal Piano della ricostruzione, verso le aree e con le priorità indicate all'art. 12, comma 7 della L.R. n. 16/2012;
- ✓ le aree dove sono possibili le delocalizzazioni, previste dal Piano della Ricostruzione, di edifici da demolire utilizzando i contributi per l'acquisto in cambio della cessione gratuita al Comune dell'area occupata dall'edificio da delocalizzare;
- ✓ gli edifici ad uso abitativo o produttivo dichiarati inagibili (livello operativo E2 ed E3) che accedono alla possibilità di acquistare, in alternativa al recupero, una unità immobiliare avente la stessa destinazione d'uso, ubicate negli ambiti dei centri storici od urbani.

**L'Ordinanza Commissariale n. 32 del 28 aprile 2014**, in attuazione degli interventi previsti dall'Art. 9 dell'Ordinanza n. 119/2013 e dell'art. 371, lett. c, della Legge 147/2013, definisce i criteri e le modalità per accedere ai contributi di cui alle ordinanze 29, 51 od 86 del 2012 da parte di terzi, a seguito dell'acquisto di unità immobiliari ubicate nei centri storici, danneggiate dal sisma e ricomprese nei Piani della Ricostruzione, che i proprietari non intendono recuperare, per destinarle a residenza, attività produttive o a servizi in quanto compatibili con gli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti.

L'Art. 5 dell'Ord. 32 detta le condizioni di ammissibilità relative alla fattibilità urbanistica, fra queste si richiede che gli interventi siano ricompresi, nei Comuni dotati di Piano della Ricostruzione, nel Piano Organico elaborato ai sensi dell'art. 1, comma 369 della L. 147/2013.

Infine, con **DGR n.1094 del 2014** la Regione ha ulteriormente connotato il piano organico quale strumento per l'attivazione di un Programma speciale d'Area (Rif. L.R. 30/1996) denominato "Rigenerazione e rivitalizzazione dei centri storici colpiti dal sisma - attuazione dei piani organici" per l'utilizzo di risorse finanziarie.

## **Rapporti tra Piano della Ricostruzione, Piano Organico e la procedura del Programma Speciale d'Area**

Il Piano Organico è approvato con delibera del Consiglio Comunale: ai sensi dell'Ordinanza n. 33 del 28 aprile 2014: di norma, l'approvazione è contestuale all'adozione del Piano della Ricostruzione o di un suo stralcio -di cui costituisce parte integrante.

Le finalità del Piano Organico sono quelle introdotte dal comma 369 e seguenti dell'art. 1 della L.147/2013.

Il Piano Organico può essere predisposto dalle Amministrazioni comunali sulla base delle indicazioni dell'Ordinanza Commissariale n. 33 del 2014 ai fini dell'integrazione con l'attivazione del Programma Speciale d'area di cui alla DGR n. 1094 del 2014 (attuazione dell'art. 1, comma 7 dell'Ord. 33/2014).

### **Individuazione e sviluppo dei contenuti per la definizione degli ambiti di cui alle Ordinanze Commissariali n. 32 e n. 33 del 2014.**

La scelta degli immobili da occupare e/o da riattivare dovrà tendere a prediligere quelli inseriti nei centri storici. Preferenze diverse da questa indicata dovranno essere adeguatamente motivate in sede di proposta di intervento.

Con finalità di contenimento di consumo di suolo, i Piani adottati hanno garantito – e dovranno comunque tendere a prediligere - l'acquisizione di aree già pianificate ai fini edificatori.

Il Piano Organico del Comune di Novi di Modena, ai fini dell'individuazione degli ambiti di cui sopra, si avvale – richiamandoli – dei contenuti e degli elaborati del Piano Regolatore Comunale, del Piano integrato di Recupero e del Piano della Ricostruzione, nella versione vigente e/o adottata, in quanto elaborati riconoscibili, di libero accesso e ampiamente diffusi, sia in forma cartacea che in formato digitale disponibile sul sito web ufficiale del Comune di Novi di Modena.

#### **A) Ambiti dove è data possibilità a terzi di acquistare le unità immobiliari che i proprietari non intendono recuperare (Ord. 32, artt. 1 e 5)**

**In linea con l'art. 1, c.1, dell'Ord. 32/2014, le Unità immobiliari/edifici interessati da tale misura sono ubicati nel Centro storico come individuato dagli strumenti urbanistici vigenti.**

**A - Ambiti urbanistici così come individuati dal PRG:**

**Area urbana assoggetta a PIR - Piano Integrato di Recupero del Centro storico di Novi di Modena e della frazione di Rovereto s/Secchia**

La scelta di tale ambito è motivata dalla necessità di assicurare ai soggetti che possono usufruire della facoltà di acquisto ai sensi dell'Ordinanza commissariale 32, di potervi accedere in qualsiasi momento della Ricostruzione, in tutti gli immobili collocati nei centri storici.

Allo stato attuale si individua da subito la possibilità di accedere a tale misura per gli edifici

identificati nel PIR del Centro storico di Novi capoluogo come unità minime d'intervento così denominate:

**UMI n. 8.11 – in via F.lli Rosselli**

**UMI n.3.8 e n.3.10 – in via D. Malavasi**



Le UMI 3.8 e 3.10 sono inoltre interessate, congiuntamente alla UMI 3.7, da una proposta individuata dal **Piano della Ricostruzione** per il trasferimento (delocalizzazione parziale) di parte della Superficie della UMI 3.7 con atterraggio sulle UMI indicate.

Gli edifici di cui alle UMI 3.8 e 3.10 sono in parte crollati e in parte demoliti.

Si riporta al seguito la Scheda inerente, inclusa nel Piano della Ricostruzione

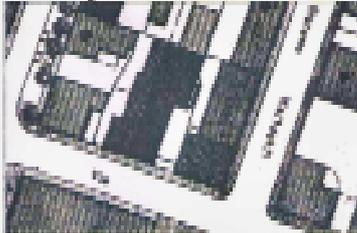


Comune di Novi di Novara - PAR\_2

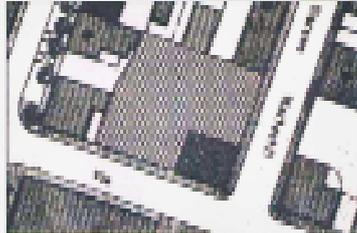
VARIANTE PIR/NOVI in adempimento al PAR\_2  
 PROSPICE CORAD MATTEOTTI / VIA MALAVASI - Novi



PIR/Novi originale



PIR/Novi modificato dal PAR\_2



Classifica usata dall'ente oggi in riferimento (aerea)

- INTERVENTO STRUTTURALE
- INTERVENTO STRUTTURALE TOPOGRAFICO
- INTERVENTO SULLA FACCIATA
- SOPRAELEVAZIONE
- AREA SOSTITUITA
- PAVIMENTO SOSTITUITO

Classifica usata dall'ente oggi in riferimento (aerea)

- AREA DI INTERVENTO PAR\_2

**PROSPICE CORAD MATTEOTTI / VIA MALAVASI - NOVI**

**Intervento della variante al PIR/Novi**

Il presente PAR\_2 di Intervento relativo ad un insieme di edifici (PROSPICE\_CORAD\_MATTEOTTI\_VIA\_MALAVASI\_118\_119, PROSPICE\_CORAD\_MATTEOTTI\_VIA\_MALAVASI\_120, PROSPICE\_CORAD\_MATTEOTTI\_VIA\_MALAVASI\_121) è sottoposto ad autorizzazione di una parte della rete dei servizi erogati ai servizi erogati ai fini di natura pubblica dell'edilizia abitativa in quanto il progetto agli edifici garantisce un fronte strada, modificando la sua superficie di destinazione nella parte retrostante dal fronte, arretrata su via Malavasi.

**PIR/Novi originale**

- edificio di livello su Corso Matteotti "Ricostruzione Aperta" con "Manuale abitativo" e "Manuale di progetto"
- edificio di livello su via Malavasi (parte "Ricostruzione Aperta" con "Manuale abitativo" e parte "Manuale di progetto")

**PIR/Novi variante**

- stessa area "Area di intervento PAR\_2"

**NTA PIR/Novi variante**

articolo 44 per la "Area di intervento PAR\_2", con riferimento all'area oggetto di intervento.

"Il presente Piano di Intervento (PIR) è stato elaborato in adempimento all'articolo 44 del D.P.R. n. 445 del 28/02/1997, con riferimento all'area oggetto di intervento, in quanto il progetto agli edifici garantisce un fronte strada, modificando la sua superficie di destinazione nella parte retrostante dal fronte, arretrata su via Malavasi.

- modificazione dell'edilizia esistente su corso Matteotti (pignone 100) arretrando l'area dell'edilizia per allineare il profilo superiore con quello degli edifici garantendo a ciascuno la sua via.

- delocalizzazione della 118-119, con riferimento in sede di area retrostante, occupabile alla 118-119 degli edifici esistenti su via Malavasi (pignone 100 e 101), con riferimento all'area di intervento e all'edilizia.

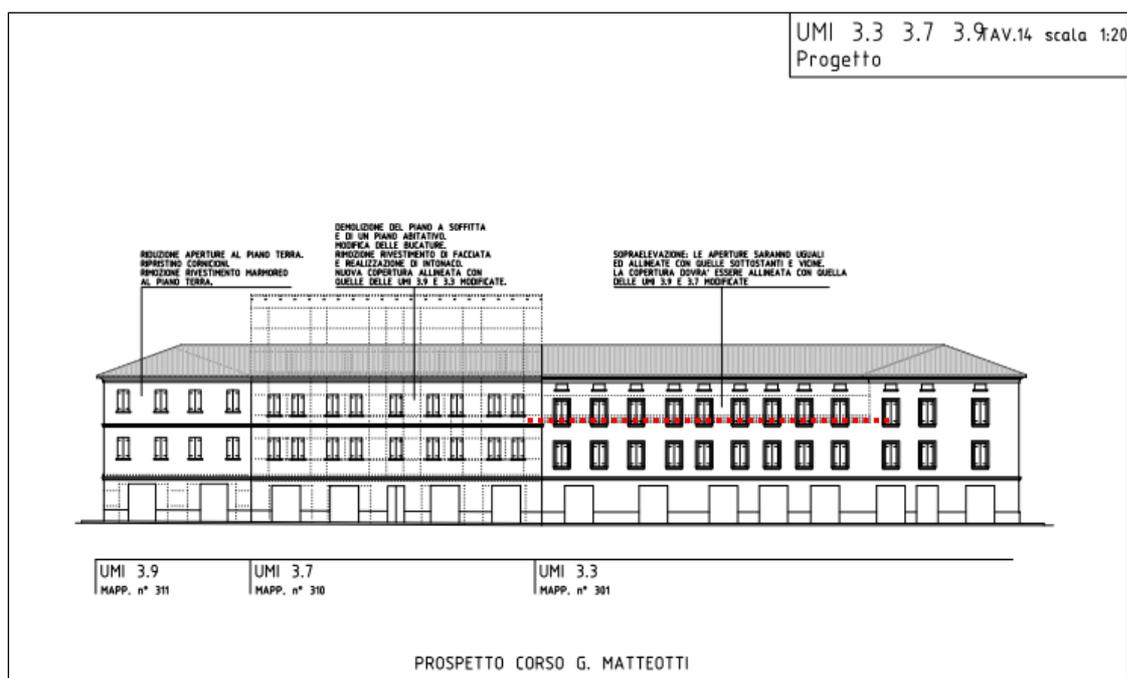
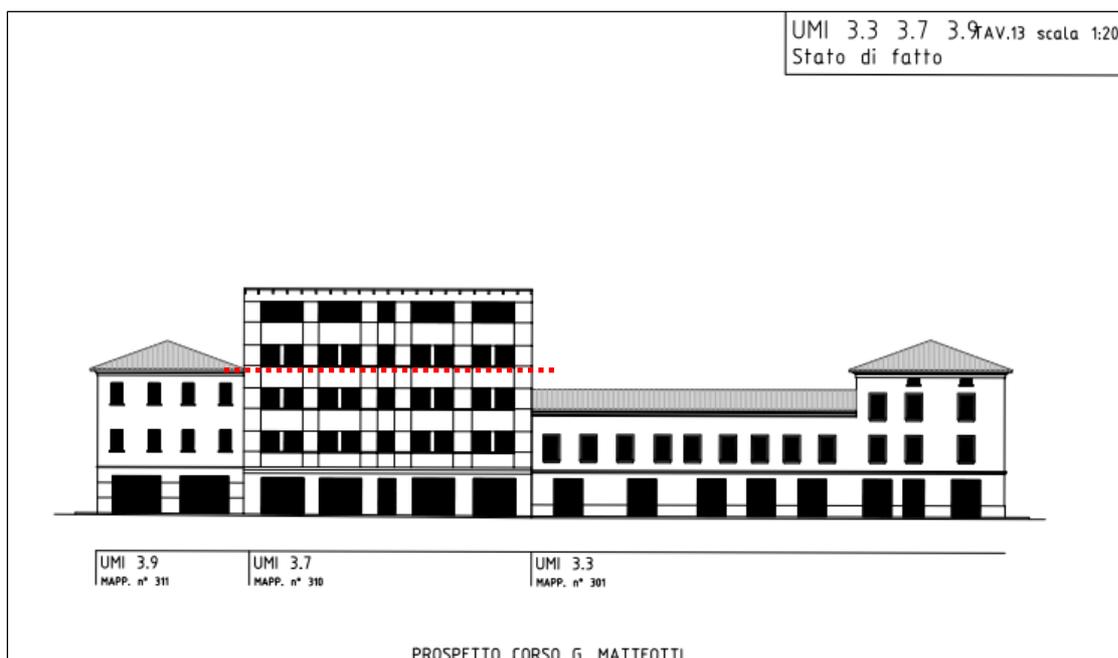
"Il presente progetto è in adempimento all'articolo 44 del D.P.R. n. 445 del 28/02/1997."

L'operazione indicata trova fondamento normativo, ai fini del contributo, anche all'articolo 2, commi 9 e 10 dell'Ordinanza n. 33/2014, trattandosi di **delocalizzazione parziale**, cioè per una sola porzione dell'edificio danneggiato, in ambito Centro Storico.



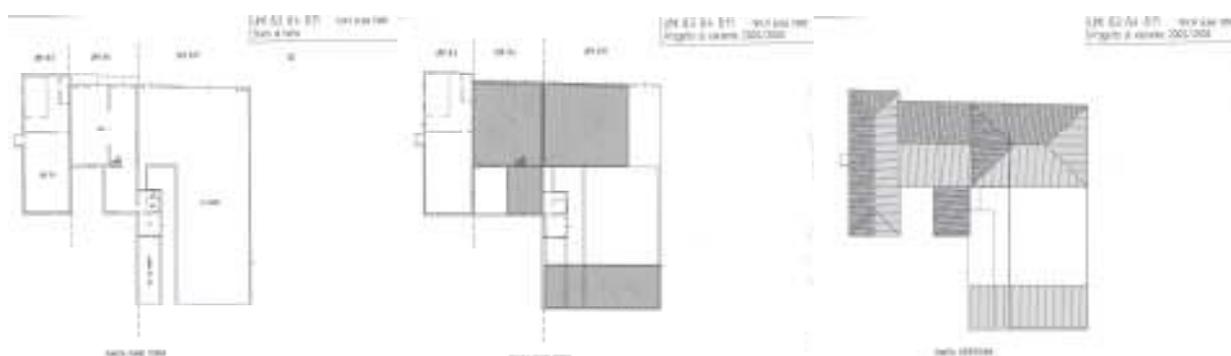
Per l'edificio in esame (UMI n. 3.7 del PIR), ritenuto **edificio incongruo**, la Pianificazione vigente prevede la possibilità della demolizione e la contemporanea **delocalizzazione** "parziale" della superficie "capitozzata" sulla UMI n. 3.3.

In considerazione del fatto che la UMI n. 3.3 non ha subito danni rilevanti dal sisma (esito B) ed è già stata ripristinata l'agibilità, è evidente che la previsione del PIR non è più attuale ed attuabile, pertanto si ritiene possibile prevedere un risultato diverso da quanto previsto dal punto di vista architettonico compositivo, ma analogo nelle finalità, proponendo la riduzione in altezza della UMI 3.7 delocalizzando la superficie eliminata sugli edifici retrostanti (UMI 3.8 e UMI 3.10), come previsto nella scheda di Piano della Ricostruzione.



Anche la **UMI 8.11** è stata classificata dal Piano Integrato di Recupero come edificio **incongruo**: per tale contenitore edilizio dimesso, (ex cinema) la pianificazione vigente prevede la demolizione e ricostruzione in due corpi edilizi, uno sul fronte di via F.lli Rosselli al fine di mantenere una cortina edilizia compatta, ed uno nell'area cortiliva retrostante ad uso servizi, con la creazione di un cortile interno. Per l'edificio principale è prevista la flessibilità delle funzioni insediabili, da residenza a commercio a servizi.

**Per le UMI 3.7 e 8.11, pertanto, si applica anche la misura individuabile come contenuto del Piano Organico ai sensi dell'art. 1, c.4, lett.c) dell'Ord. 33/2014.**



UMI 8.3 8.4 8.11 TAV.16 scala 1:200  
Progetto di variante 2002/2003



PROSPETTO SU VIA F. ROSSELLI

MAPPIATURA DEL PORTALE ESTERNO

## **B) DELOCALIZZAZIONI (art. 2 Ord. 33/2014)**

**B1** Le aree dove sono possibili le delocalizzazioni, previste dal Piano della Ricostruzione, di edifici da demolire utilizzando i contributi per l'acquisto in cambio della cessione gratuita al Comune dell'area occupata dall'edificio da delocalizzare (art.12, commi 7, 8 e 9 LR 16/2012 – art. 2, commi )

**B1.1** Le aree dove sono possibili delocalizzazioni di sole porzioni di edifici danneggiati o crollati con esclusione della possibilità di utilizzo dei contributi per l'acquisto dell'area (art.2, co. 8 Ord. 33/2014)

**B1.2** Le superfici di edifici o loro porzioni del centro storico che il Piano della Ricostruzione prevede di delocalizzare in aree edificabili previste dal PdR che si possono sommare a quelle previste dallo strumento urbanistico per la realizzazione di nuovi edifici (art. 2, commi 9 e 10 Ord. 33/2014)

**B2** Gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti ed individuati dal Piano della ricostruzione, verso le aree e con le priorità indicate all'art. 12, comma 7 della L.R. n. 16/2012 (Ord. 33/2014, art. 2);

**B1** - Ambiti urbanistici così come individuati dal PRG -

- Area urbana assoggetta a PIR - Piano Integrato di Recupero del Centro storico di Novi di Modena e della frazione di Rovereto s/Secchia
- Zona Omogenea B – zona B1 – Residenziale consolidata
- Zona Omogenea B – zona B2 – Residenziale di completamento
- Zona Omogenea B – zona B4 – Residenziale di ristrutturazione urbanistica
- Zona Omogenea C – zona C1 – Residenziale con strumento attuativo vigente
- Zona Omogenea C – zona C2 – Residenziale di espansione

**B1.1** – Zona omogenea B – zona B3 – Residenziale di recupero

**B1.2** - Con riferimento al capo A predente, trattandosi di edifici in centro storico, si rimarca la possibilità della delocalizzazione parziale della parte sommitale della UMI 3.7 con trasferimento e sommatoria della SU+SA presso le UMI 3.8 e 3.10.

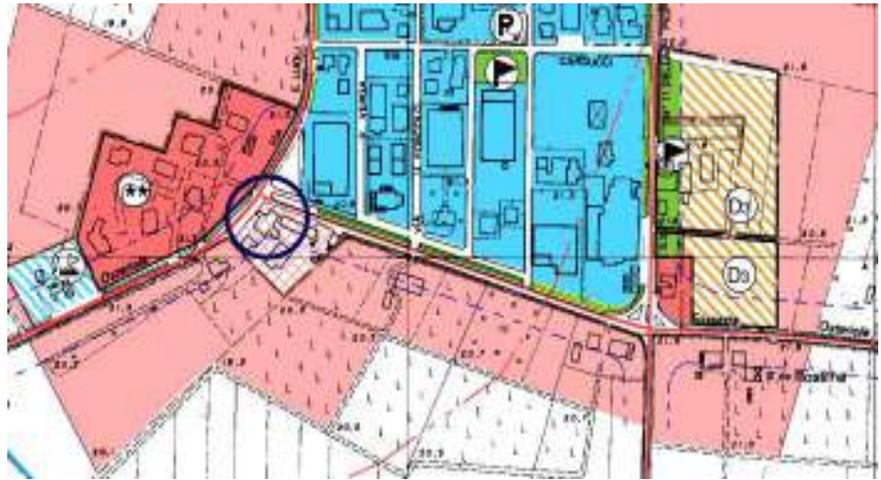
La scelta di tali degli ambiti di cui al punto B1 è motivata dalla necessità di assicurare ai soggetti che possono usufruire di tale facoltà, ai sensi delle ordinanze commissariali, di potervi accedere in qualsiasi momento della Ricostruzione, in coerenza con le previsioni del Piano della Ricostruzione.

Le delocalizzazioni di cui al punto B1.1 si applicano in relazione alla modifica normativa apportata con il Piano della Ricostruzione – 2° stralcio - alle specifiche norme di PRG.

In sintonia con l'art. 12, co. 7 della LR 16/2012, tali ambiti corrispondono ai criteri enunciati quali attribuire priorità al riuso di immobili e aree dimesse, collocate all'interno del territorio urbanizzato, e a processi di addensamento del tessuto urbano esistente. In ogni caso, coerentemente, sono state prese in considerazione solo aree già pianificate.

**B2** - Allo stato attuale, come evidenziato in relazione al Piano della Ricostruzione - 2° stralcio, punto 2.3.2., è allo studio di fattibilità una importante delocalizzazione relativamente ad un complesso di edifici residenziali denominato “**Botteghe di Ferrari**”, ubicato a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, la cui area e sedime, delocalizzando gli edifici, risulterebbe strategica per la realizzazione di una rotatoria che risolva le criticità infrastrutturali esistenti.

Gli edifici sono già stati demoliti a causa di un parziale crollo proprio sulla ex Statale, ora Provinciale, n. 468, che ha ridotto la viabilità corrente per qualche mese dopo il sisma.



Tav. 3.13 del PRG (stralcio)



Vista aerea dopo il sisma





da Carpi

ante sisma



post sisma



da Cavezzo

ante sisma



post sisma

**C) Ambiti in cui insistono gli edifici ad uso abitativo o produttivo che accedono alla possibilità di acquistare, in alternativa al recupero, una unità immobiliare avente la stessa destinazione d'uso (Ord. 33/2014, art. 3):**

Le unità immobiliari da acquistare devono essere ricomprese prioritariamente all'interno del centro storico e comunque in edifici ultimati prima del sisma del maggio 2012.

In linea con l'art.1, c. 4, lett.f) dell'Ord. 33/2014, la priorità è conferita agli immobili ubicati nel Piano Integrato di Recupero dei centri di Novi e Rovereto, includenti il centro storico.

In considerazione dell'entità dei danni occorsi agli edifici dei tre centri, in subordine sono ammessi anche altri ambiti a carattere residenziale.

**C - Ambiti urbanistici così come individuati dal PRG:**

**Priorità**

**Area urbana assoggetta a PIR - Piano Integrato di Recupero del Centro storico di Novi di Modena e della frazione di Rovereto s/Secchia**

**In subordine**

Zona Omogenea B – zona B1 – Residenziale consolidata

Zona Omogenea B – zona B2 – Residenziale di completamento

Zona Omogenea B – zona B5 – Residenziale di ristrutturazione

**Attuazione**

Il Piano Organico, per la parte afferente l'individuazione degli ambiti per gli interventi di delocalizzazione e acquisizione degli immobili previsti dalla Legge n. 147/2013 e dalle Ordinanze commissariali n. 32 e n. 33 del 2014, quando non soggetti necessariamente anche all'approvazione delle previsioni del Piano della Ricostruzione, è attuabile dal momento della sua prima approvazione.