



---

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE  
AI SENSI EX ART 15 LR 47/78

## **Relazione Tecnica**

Settore Pianificazione Territoriale  
Ufficio Urbanistica  
(**Arch. Lorenza Manzini**)

Ottobre 2020

## RELAZIONE TECNICA

### 1 – Piano di Prefattibilità Edilizia: approvazione

L'introduzione del Piano di Prefattibilità Edilizia all'art.9.1 delle N.T.A. attualmente in vigore, quale strumento urbanistico di iniziativa privata preliminare alla richiesta d'intervento di demolizione e ricostruzione sui fabbricati pienamente o parzialmente riconoscibili (caso d'intervento 1 e 2), deriva dall'approvazione di una variante urbanistica specifica, conclusasi con atto deliberativo del Consiglio Comunale n.82 del 27 aprile 2004. Tale Variante è stata elaborata per le zone agricole ed in particolare per gli edifici classificati con intervento 1 o 2 e tipologia edilizia riconducibile ad A, B o C, per i quali, constatata la precarietà statica o il cattivo stato di conservazione, è possibile procedere mediante l'intervento di demolizione e "fedele" ricostruzione, così come anche disciplinato all'art.89.5.3 delle N.T.A. di P.R.G.

In riferimento all'intervento di demolizione e "fedele" ricostruzione, per effetto dell'attuale disciplina edilizia sovraordinata, l'intervento ammesso è da ricondursi alle modalità definite alla lettera f) dell'Allegato alla L.R.15/2013 e ss. mm. e ii., nel rispetto di quanto prescritto e disposto anche all'art.91.5 – *Abaco dei particolari costruttivi di riferimento progettuale* delle N.T.A. vigenti.

L'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia comporta sia valutazione comparata positiva sulle condizioni dell'insediamento rurale e quindi atto di assenso all'intervento di parziale demolizione e ricostruzione (secondo quanto disciplinato alla lettera f) *ristrutturazione edilizia*, dell'allegato alla L.R.15/2013), sia adozione di variante specifica minore al Piano Regolatore vigente per la modifica della categoria di intervento. L'immobile ad elementi giustapposti è nel P.R.G. vigente individuato quale "*caso d'intervento 1 edificio riconoscibile ad elementi contigui (1/A)*" sottoposto a recupero conservativo. Il Piano di Prefattibilità Edilizia presentato propone, per la sola unità strutturale ad uso abitativo, di intervenire mediante demolizione e ricostruzione, ovvero, mediante ristrutturazione edilizia secondo le modalità di cui alla lettera f) dell'allegato alla L.R.15/2013 e ss. mm. e ii.

A causa dello stato di crisi degli elementi costitutivi del fabbricato rurale, in particolare della porzione ad uso abitativo (nelle relazioni presentate denominata "blocco 1"), ubicato in via Sinistra Tresinaro n.21, censito catastalmente al foglio 57 mappale 386 subalterni 4 e 5, e classificato nel PRG vigente con la sigla 1/A nell'insediamento rurale di cui alla scheda 357.4 che si allega, gli aventi titolo sull'immobile, in data 13 luglio 2020 con protocolli nn.14379, 14380 e 14381, hanno presentato istanza di approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia, elaborato secondo le disposizioni dettate dagli artt.89.5 e 9.1 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente.

Il Piano di Prefattibilità è esteso a tutto l'insediamento rurale nel rispetto della disciplina comunale vigente, ma l'oggetto della richiesta è la modifica della categoria d'intervento della sola unità strutturale ad uso abitativo (subalterno 4) del fabbricato ad elementi contigui, al fine di poter demolire e ricostruire a parità di volume e con medesimo sedime e sagoma.

L'azienda agricola interessa una Superficie Agricola Fondiaria di 4,82 ha, di cui ricadenti all'interno del perimetro dell'Insediamento Rurale 2.679 mq ed il rimanente coltivati a vigneto. Il centro aziendale è composto dal fabbricato vincolato dalla pianificazione comunale, avente tipologia ad elementi contigui, disposto pressoché parallelamente a Via Sinistra Tresinaro con asse

est-ovest (mappale 386) e, in posizione arretrata, più a nord, da un capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli a pianta quadrangolare con asse nord-sud, edificato con concessione edilizia n.30/93 del 30.08.1993 (mappale 385).

Il compendio colonico originario, di cui alla scheda di censimento n.357.4 ed oggetto del presente Piano di Prefattibilità Edilizia, ricade nella fascia di rispetto dei 150 ml dal Cavo Tresinaro, corso d'acqua iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 e pertanto assoggettato alle disposizioni di cui agli articoli 142 e 146 del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004.

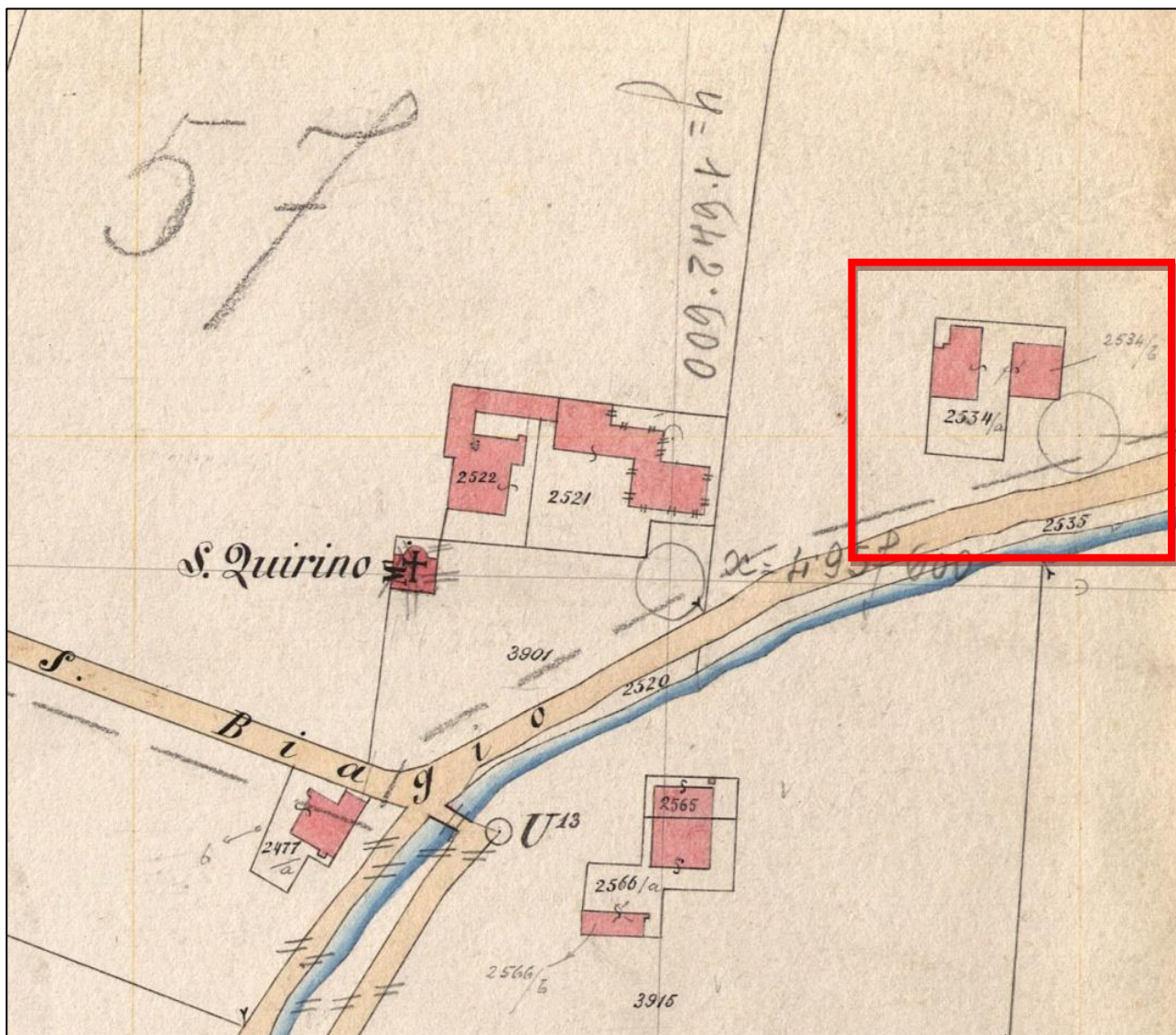


Fig.1 – Estratto del Foglio di mappa n.58 del 15 maggio 1888. Il nucleo colonico è identificato ai mappali 2534/a (porzione abitativa) e 2534/b (porzione produttiva) (Fonte: Archivio comunale)

Le mappe catastali di primo impianto, risalenti al 1888, mostrano che l'insediamento colonico era originariamente costituito da due corpi di fabbrica allineati: la porzione ad uso stalla – fienile a pianta quadrangolare verso est e l'edificio ad uso abitativo verso ovest. Questo ultimo, anch'esso a pianta quadrangolare, presentava già allora un volume di servizio in ampliamento sul fronte nord.

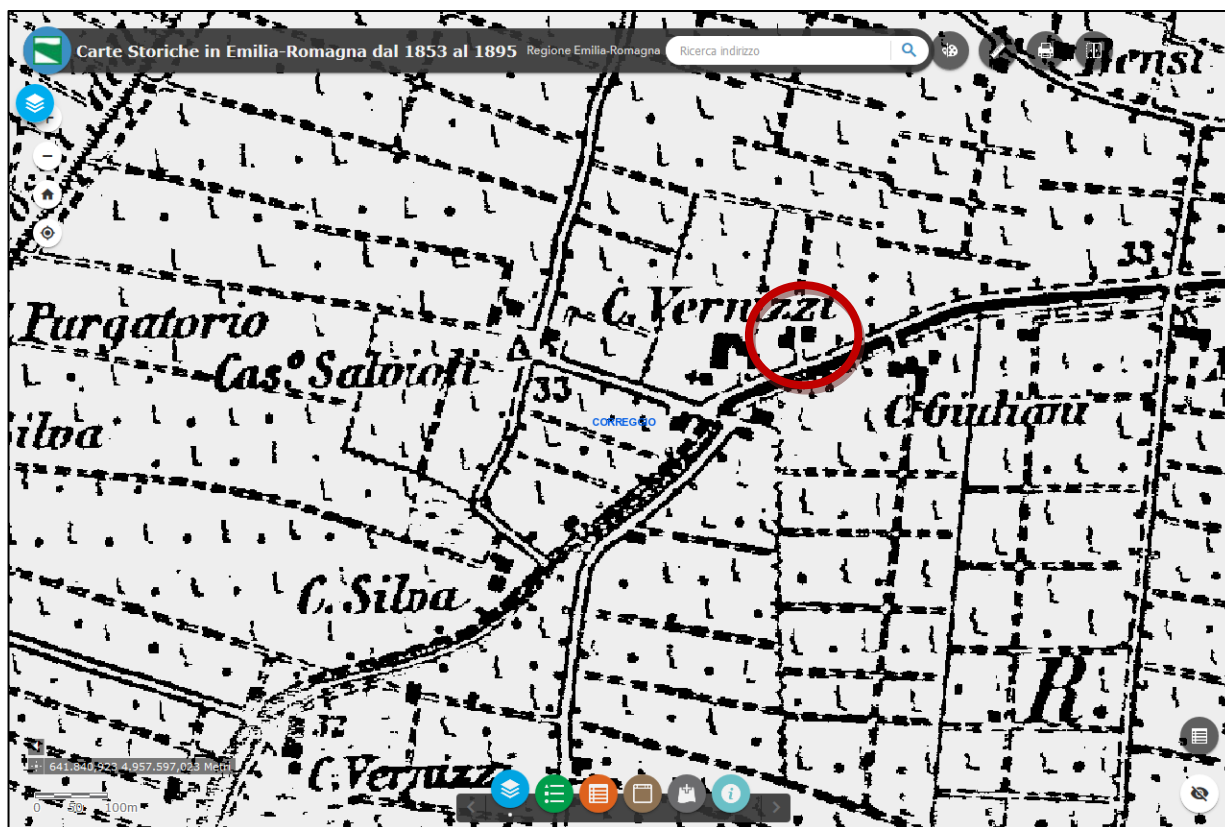


Fig.2 – Estratto della mappa IGM di primo impianto (Fonte: servizimoka RER)

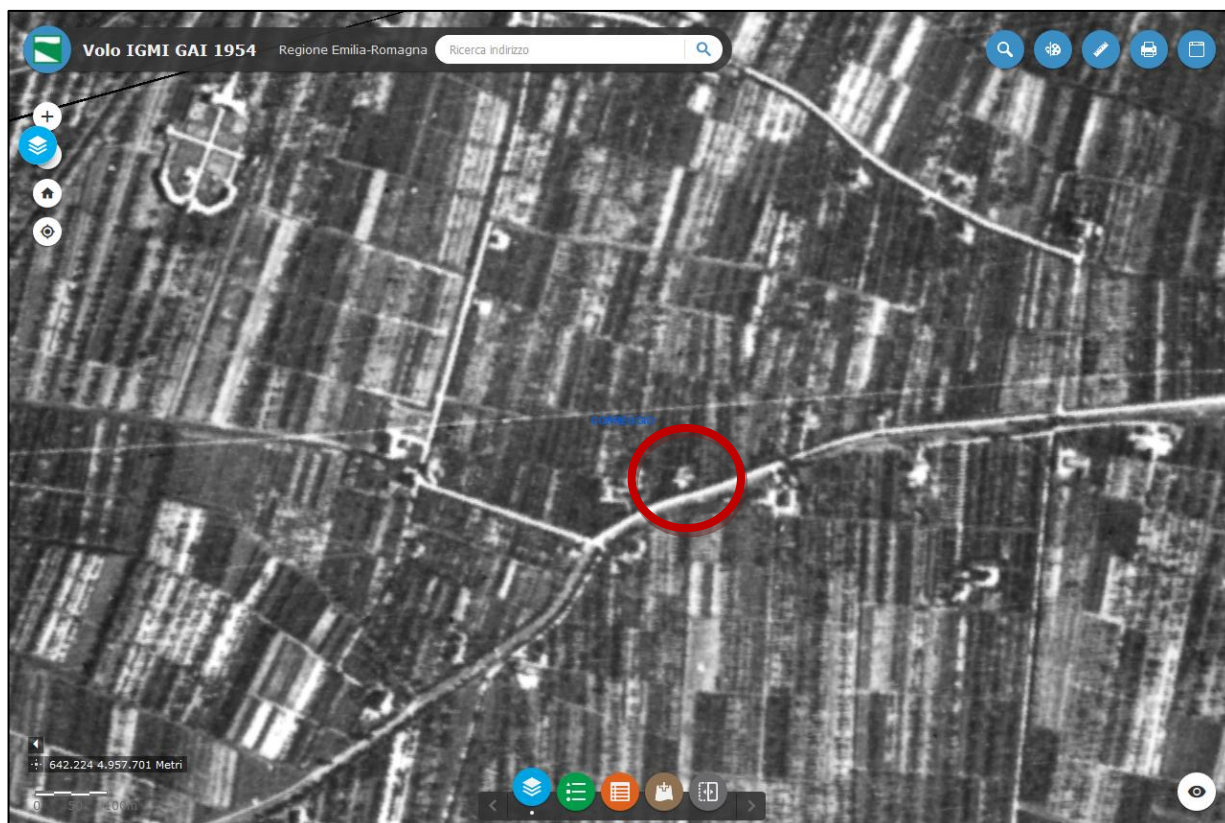


Fig.3 – Estratto del fotogramma del VOLO GAI del 1954 (Fonte: servizimoka RER)



Il Volo GAI del 1954 mostra il nucleo colonico ancora con la tipologia d'impianto ad elementi separati in linea. Solo in epoca successiva i due fabbricati frontistanti sono stati uniti creando la volumetria in corrispondenza della porta morta.

La genesi evolutiva dell'immobile è confermata dalla lettura delle murature di elevazione e dei solai i quali confermano epoche differenti di costruzione e la presenza di tre unità strutturali distinte: porzione abitativa ad ovest (blocco 1), porzione produttiva ad est (blocco 2) e zona porta morta centrale (blocco 3), questa ultima costituita solo dagli orizzontamenti (solaio e copertura) portati dalle strutture verticali delle altre due unità. Attualmente, il volume ad uso servizio in ampliamento alla porzione abitativa verso nord, è stato oggetto di demolizione con pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n.2013/14485 in quanto pericolante a seguito degli eventi sismici del 2012. Tale volumetria potrà essere recuperata dalla proprietà, ai sensi dell'art.9 della L.R.16, entro dieci anni dall'entrata in vigore della legge medesima, ovvero entro il 22 dicembre 2022.

L'edificio ad elementi contigui si presenta oggi a pianta rettangolare, con sedime di 10,35 m x 24,76 metri, e copertura lignea a capanna con colmo e gronda costanti. I prospetti sono caratterizzati dall'ampio portone ligneo della porta morta centrale, sia a nord che a sud, e da bucatore regolarmente disposte. La porzione abitativa, a pianta pressoché quadrata (10,35 x 9,72 metri) si sviluppa su due livelli oltre ad un sottotetto, i solai presentano struttura lignea ed il corpo scala a voltine è posto nell'angolo nord – ovest. L'unità strutturale produttiva a pianta quadrangolare (10,35 x 10,60 metri), articolata su due livelli, è stata in parte compromessa da suddivisioni interne, da rimaneggiamenti di solai, e dall'introduzione di un corpo scala. La porzione centrale della porta morta, di larghezza 4 metri, ospita al primo livello gli uffici dell'azienda, cui si accede dal blocco 2, e, al secondo livello, un sottotetto la cui altezza massima è 1,27 metri.

Lo stato di crisi dell'immobile è attestato dalla “Relazione descrittiva” e dalla “Relazione tecnico-descrittiva-strutturale” redatte rispettivamente dal Geom. Surano Salvatore e dall'Arch. Ballabeni Natascia la prima e dall'Ing. Brozzi Mora Daniele la seconda, che, unitamente agli elaborati relativi allo stato di fatto, dimostrano la presenza di alcuni elementi incongrui ma soprattutto uno stato di conservazione degli elementi strutturali gravemente compromesso.

La proposta progettuale presentata prevede la ricostruzione della porzione di fabbrica ad uso abitativo a parità di volume nel rispetto della configurazione planivolumetrica e della sagoma originali. Il recupero è volto al riuso dell'immobile a scopi abitativi.

La proposta presentata è conforme alla disciplina urbanistica comunale relativa all'abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi, di cui all'art.91 delle N.T.A. di P.R.G.

Il progetto di piano è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nelle seduta del 30 luglio 2019 che ha espresso il seguente Parere Favorevole condizionato: *“La Commissione esprime parere favorevole in riferimento all'intervento di demolizione e ricostruzione della porzione abitativa dell'edificio ad elementi contigui. Si prescrive in fase progettuale una più approfondita analisi dei dettagli costruttivi, in particolare della copertura, e delle superfetazioni”*.

A seguito di istruttoria tecnica interna favorevole, sono state avviate le procedure di legge per l'approvazione del Piano di Prefattibilità Edilizia così come stabilito dalla normativa vigente. La proposta di piano è stata depositata presso il Settore Pianificazione Territoriale per trenta giorni interi e consecutivi a far data dal 4 agosto 2020 fino al 3 settembre 2020, durante tale periodo e nei

trenta giorni successivi, conclusisi il 3 ottobre 2020, tempo massimo previsto per legge, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al progetto stesso.

Dell'avvenuto deposito è stato dato avviso tramite pubblicazione all'albo pretorio con numero di pubblicazione 286 del 3 agosto 2020 nonché sul sito istituzionale del Comune nell'apposita sezione di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio, ove sono stati resi disponibili tutti gli elaborati di Piano.

Pertanto, a seguito del completamento dell'iter procedurale sopra descritto, considerato che il Piano di Prefattibilità Edilizia risulta conforme alle disposizioni normative previste per casi simili d'intervento, se ne propone l'approvazione finale, dando atto che, così come stabilito dall'art.9.1 delle norme tecniche di attuazione, tale approvazione determina l'adozione di una variante specifica minore al Piano Regolatore Generale, secondo le procedure di cui all'art.15 della L.R. 47/78.

## 2 – Oggetto della Variante Urbanistica ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978

La Variante urbanistica proposta a seguito dell'approvazione del Piano di Prefattibilità, prevede la possibilità di intervenire mediante demolizione e ricostruzione nella porzione di fabbricato ad elementi contigui vincolato dalla pianificazione comunale, così come identificato nella cartografia di Piano Regolatore Generale vigente tavola 2.4 ed oggetto della scheda di censimento n.357.4, sito in Via Sinistra Tresinaro n.21. La presente adozione di variante specifica minore al P.R.G., ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978, comporta modifica alla categoria d'intervento della sola porzione abitativa del compendio colonico, ora classificato nella sua interezza 1/A. La modifica cartografica è volta ad ammettere la **parziale** demolizione e fedele ricostruzione di cui all'art.89.5.3 delle N.T.A. dell'immobile, limitata alla porzione abitativa. L'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, per effetto delle modifiche normative sovra comunali intervenute, è oggi da ricondursi all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del punto f) dell'allegato alla L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia".

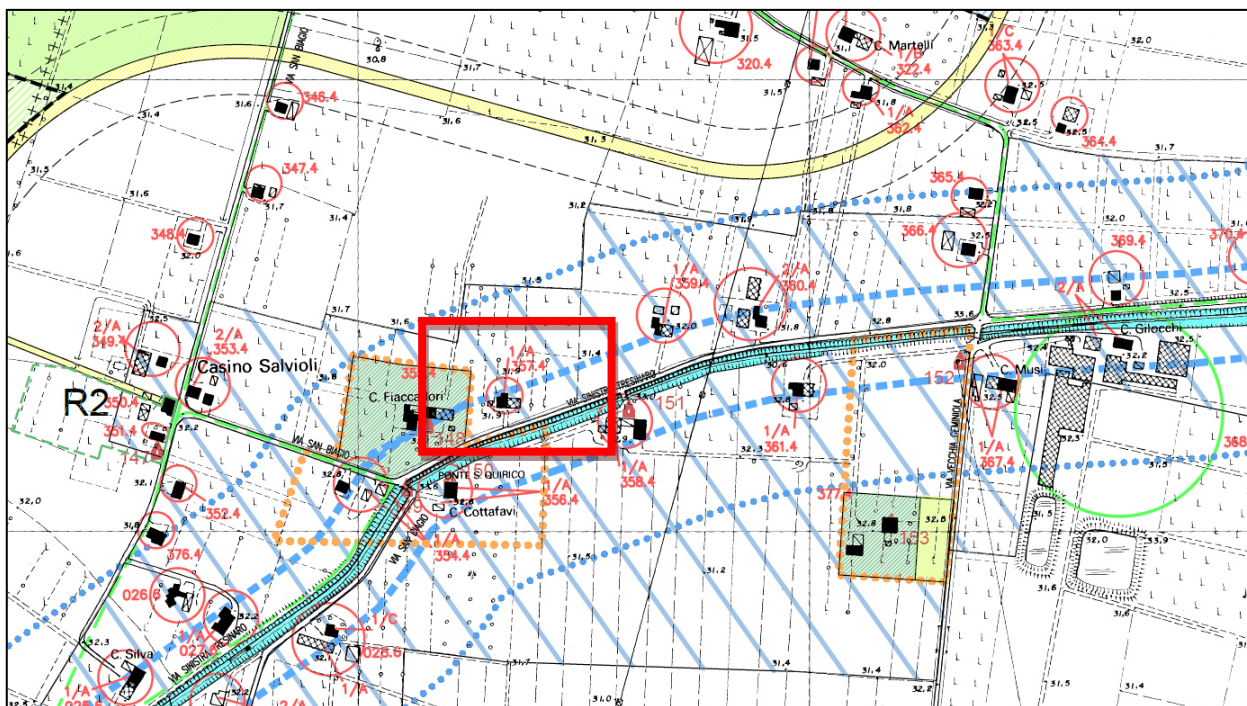


Figura 4: Estratto della Tavola 2.4 del P.R.G. vigente: individuazione dell'insediamento rurale

Trattasi di immobile ad elementi giustapposti le cui pessime condizioni statiche e l'assenza di elementi architettonici e storico culturali di rilievo, ad eccezione della porta morta, consentono di procedere secondo quanto previsto dall'art.9.1 delle N.T.A di P.R.G., mediante l'approvazione di un Piano di Prefattibilità Edilizia e la contestuale adozione di una Variante urbanistica limitatamente alla revisione della categoria d'intervento attribuita alla sola porzione abitativa del fabbricato stesso. Si pone particolare attenzione sul fatto che l'intervento di demolizione e ricostruzione che con la presente Variante urbanistica si propone, è limitato all'unità strutturale abitativa, la quale presenta gravi carenze strutturali.

La modifica proposta allo strumento urbanistico avviene comunque anche nel rispetto della nuova legge regionale in materia di disciplina urbanistica, la L.R.24/2017 e ss. mm. e ii., la quale persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole insediate, come è in questo caso, anche promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali. Al fine di conseguire la qualificazione del paesaggio, il contrasto allo spopolamento e l'abbandono delle aree remote e marginali, la nuova legge urbanistica, all'art.36, ammette il recupero degli edifici verso le destinazioni d'uso consentite dal piano, purché sia verificata l'esistenza della dotazione minima delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

L'intervento che si propone di assentire non prevede consumo di ulteriore suolo ed aumento della superficie impermeabile, bensì il rinnovo e la sostituzione dell'edificato esistente con altro sismicamente ed energeticamente rispondente alle normative vigenti, con recupero delle superfici ad uso residenziale già presenti. L'attuale dotazione di infrastrutture e servizi appare sufficiente per consentire l'insediamento della nuova unità abitativa nell'insediamento rurale, vista altresì la vicinanza al capoluogo, intervento che risulta inoltre conforme con le tematiche di mantenimento del presidio in territorio rurale.



Figura 5: Estratto della Tavola 5.a del P.T.C.P. di Reggio Emilia vigente

Valutato che in riferimento al PTCP di Reggio Emilia, l'insediamento rurale ricade nelle Zone dei dossi di pianura soggette a particolari disposizioni di tutela di cui all'art.43, si ritiene che la modifica al PRG sia conforme allo stesso.

Date le caratteristiche della variante urbanistica, valutato altresì che la stessa:

- Si limita ad introdurre modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi, limitatamente alla sola porzione abitativa del fabbricato ad elementi giustapposti;
- Non riguarda tutele di carattere sovra comunale (D.Lgs.42/2004, PTCP di RE), ma ricadendo la proposta all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.142, lett.c del D.Lgs.42/2004, l'intervento è da sottoporsi alla disciplina di cui all'art.146 del Codice dei Beni Culturali e paesaggistici;
- Non comporta trasformazione urbanistica del regime del suolo,
- Non necessita di ulteriori dotazioni di infrastrutture e servizi;

si ritiene che la stessa possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.5 comma 5 della L.R.20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art.19 della L.R.24/2017.



**Via** Sinistra Tresinaro, 21-21/a

**Tav. PRG** 2.4

**Toponimo**

**Quadrante** G-7

**Zona PRG** E.7+E.5

**Edificio principale**

- ☒ **Riconoscibile**  
☐ **Parzialmente riconoscibile**  
☐ **Non riconoscibile**

**Tipologia** elementi contigui  
**Interventi** nessuno  
**Dest. d'uso** abitazione e servizi agricoli

**Altri edifici riconoscibili** ☐ SI ☒ NO

**Tipologia**  
**Dest. d'uso**

**Edifici recenti presenti** ☒ SI ☐ NO

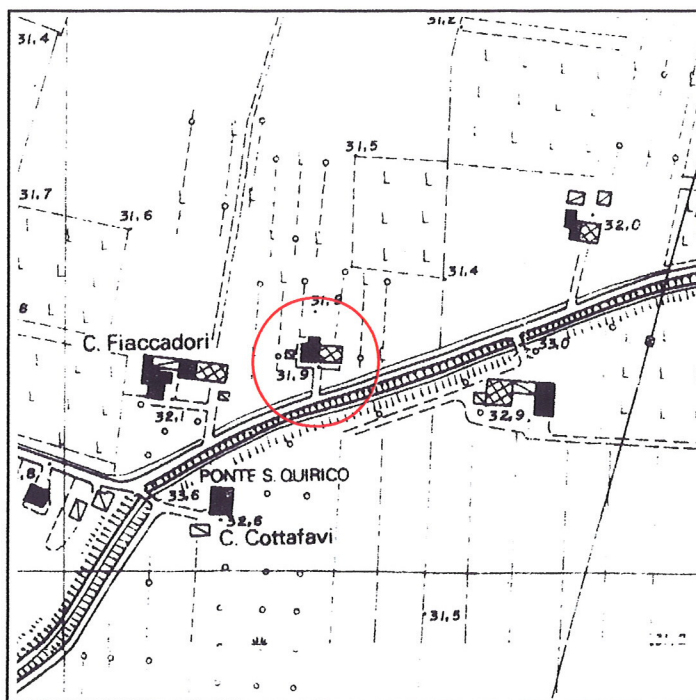
**Tipologia** capannone  
**Dest. d'uso** deposito

**Altri elementi di pregio** ☐ SI ☒ NO

**Descrizione**

**Giudizio sintetico sul valore dell'insediamento** buon valore ambientale

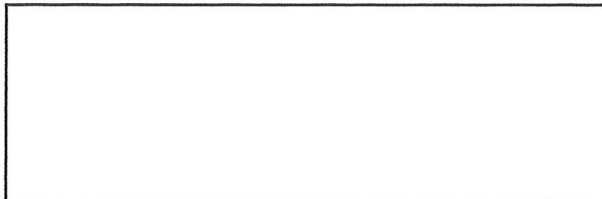
**ESTRATTO DALLA C.T.R.**



**FOTOGRAFIA IDENTIFICATIVA**



**Altri documenti**



**Note**

Edificio ad elementi contigui con notevole sviluppo in pianta e porta morta a sesto ribassato su due livelli e sottotetto con copertura a due acque e colmo costante. Esistono altri edifici e baracche di recente costruzione ad uso deposito e garage.

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

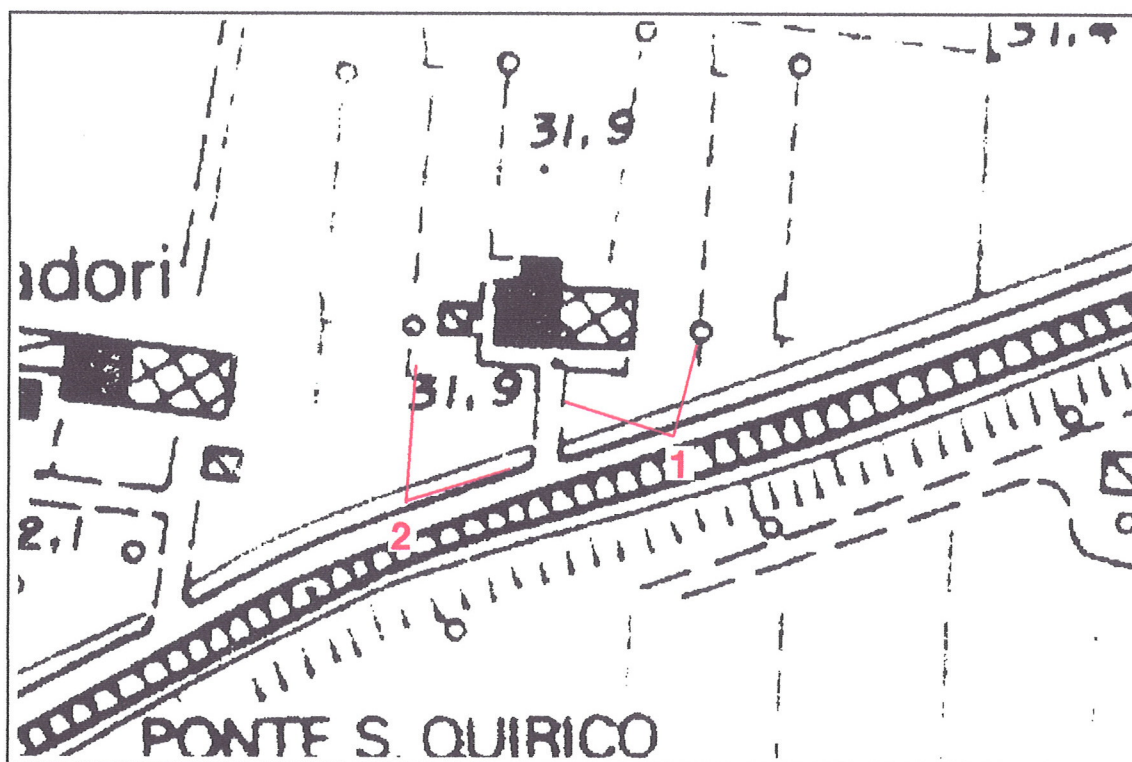


Foto 1





**Foto 2**