



COMUNE DI

# Sant' Agostino

PROVINCIA DI FERRARA

## PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

Legge Regionale n. 16/2012

### Relazione illustrativa

Tavola: **PdRIC\_REL**

Adozione: delibera C.C. n.     del

Approvazione: delibera C.C. n.     del

Comune di Sant' Agostino

Arch. Elena Melloni

Ing. Ivan Pirani

gruppo di lavoro



Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)

Arch. Stefano Silvagni

Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)

Arch. Chiara Biagi

Ing. Alessandro Sanna

Sindaco:

Fabrizio Toselli

Assessore Urbanistica - Pianificazione Territoriale -

Edilizia: Filippo Marvelli



## SOMMARIO

1. Introduzione.....	5
1.1. Riferimenti normativi.....	5
1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano .....	5
1.3 – Elaborati costitutivi .....	5
2. Quadro Conoscitivo.....	7
2.1. Con riguardo all'intero territorio comunale .....	7
2.2. Con riguardo al Centro Storico.....	11
2.3. Micro-zonazione sismica e Condizioni Limite per l'Emergenza .....	12
3. Impostazione e previsioni del piano.....	13
3.1. Criteri generali .....	13
3.2. Aggiornamento dei vincoli di tutela nel centro storico .....	15
3.3. Revisione dei vincoli di tutela nel territorio al di fuori del centro storico.....	17
3.4. Criteri per le ricostruzioni nel territorio rurale .....	19
4. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale .....	21



# 1. INTRODUZIONE

## 1.1. Riferimenti normativi

Il Piano della Ricostruzione del Comune di Sant'Agostino è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge.

## 1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano

Il Piano della Ricostruzione contiene

- un organico aggiornamento della normativa vigente che riguardano la tutela degli edifici di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (ossia le norme del Piano Regolatore Generale vigente redatto nel 2001 ed aggiornato nel 2006 – d'ora in poi PRG), ivi compreso la definizione dei tipi di intervento edilizio e delle categorie di tutela, per adeguarla al più recente quadro normativo nazionale e regionale, in particolare la L.R.20/2000 e la L.R.15/2013;
- una revisione generale a tappeto dei vincoli di tutela su tutti gli edifici esterni al centro storico che erano schedati e tutelati dal PRG vigente in quanto beni di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, nonché di quelli individuati nel Piano Strutturale Comunale Associato adottato (d'ora in poi PSC), finalizzata alla verifica se sussistano oggi, dopo il terremoto del 2012, le ragioni e condizioni per la permanenza del vincolo, ma anche ad una più precisa e puntuale individuazione dei singoli corpi di fabbrica da assoggettare a tutela all'interno dei complessi edilizi individuati come beni culturali;
- una verifica dei vincoli di tutela operanti sugli edifici nel centro storico, non solo nel caso siano demoliti o non recuperabili, ma anche ai fini di una tutela più precisa di quegli immobili che presentano maggiori elementi di interesse architettonico;
- la definizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive da rispettarsi negli interventi di ricostruzione, nel centro storico come nel territorio rurale, per il più corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto storicizzato;
- le regole per l'eventuale delocalizzazione di edifici residenziali non connessi con l'agricoltura dalle zone agricole a zone già destinate dal PRG allo sviluppo urbano residenziale.

## 1.3 – Elaborati costitutivi

Il Piano della Ricostruzione (d'ora in poi PdRIC) è composto da:

- a) Il presente fascicolo: Relazione illustrativa, comprensiva di descrizione del Quadro conoscitivo e del Rapporto di Valsat
- b) Norme di attuazione;
- c) i seguenti elaborati cartografici di Quadro conoscitivo:
  - tav. PdRIC.QC.1: "Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale e mappa del danno sulla base delle schede AEDES", n. 6 tavole in scala 1:5.000;
  - tav. PdRIC\_QC.2: "Ricognizione fotografica dello stato di fatto del centro storico", in scala 1:2000;
  - la Relazione illustrativa degli studi di micro-zonazione sismica e relativi allegati;

- le Carte dell'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE, inquadramento generale in scala 1:15.000, inquadramento di dettaglio in scala 1:2000 per il Capoluogo, e le frazioni di San Carlo e Dosso).

d) i seguenti elaborati cartografici di Piano :

- Elaborato PdRIC\_1: "Individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale esterni al centro storico e relativa categoria di tutela " – n. 6 tavole in scala 1:5.000;
- Elaborato PdRIC\_2: "Schedatura degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale esterni al centro storico";
- Elaborato PdRIC\_3: "Centro storico: categorie di tutela degli edifici": in scala 1:2000;
- Elaborato PdRIC\_4: "Carta dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione" in scala 1:10.000.

## 2. QUADRO CONOSCITIVO

### 2.1. Con riguardo all'intero territorio comunale

Per quanto riguarda l'individuazione dei beni di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale nella situazione ante sisma, le fonti a cui si è fatto riferimento sono gli elaborati conoscitivi e valutativi della pianificazione urbanistica vigente, e in particolare:

a) le planimetrie del PRG vigente, con l'individuazione degli "edifici ed ambiti di pertinenza di valore storico-architettonico-ambientale" e gli edifici tutelati esterni al perimetro del centro storico e relativa attribuzione della categoria di intervento;

b) le Tavole PSC 01, PSC 2 e C1.2 -5 del Piano Strutturale Comunale Associato adottato, che individuano:

- i "Beni di valore storico tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004",
- le "Corti agricole di valore storico-architettonico",
- gli "Edifici di valore storico-testimoniale".

Con riferimento agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt.10, 12, oltre alle individuazioni presenti negli elaborati del PRG vigente e quelle nel PSC adottato, è stato effettuato un nuovo aggiornamento specifico consultando il webGis del Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna dove sono visualizzabili le mappe dei beni architettonici tutelati e le relative informazioni raccolte dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna. (<http://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>).

Ciò ha portato ad una ulteriore implementazione dell'elenco dei beni soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, che qui di seguito si riporta.

L'elenco che segue comprende anche due edifici che sono interamente crollati e demoliti, quale conseguenza dei danni da sisma: il palazzo del Municipio e la Chiesa di SS. Carlo e Benedetto.

Beni culturali vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004

Numero	Tipo Tutela	Denominazione	Foglio	Mappale	Note
1	Provvedimento specifico	Antica Chiesa	41	247	
2	Provvedimento specifico	Complesso Cà del Fantino	29	61	
3	Provvedimento specifico	Palazzo delle Quattro torri	30	203	
4	Provvedimento specifico	Torretta minore della Villa Corticelli ora Fenati	41	1017	
5	Provvedimento specifico	Il Palazzaccio	33	106-107	
6	Provvedimento specifico	Chiesa dei santi Carlo e Benedetto	21	A- 38-39-	Edificio crollato
7	Provvedimento specifico	Scuola Elementare di Sant'Agostino	31	79	
8	Provvedimento specifico	Cimitero di Sant'Agostino e S. Carlo			
9	Ope Legis	Complesso parrocchiale S. Agostino (chiesa campanile canonica e oratorio)	41	B-330, 94, B, C, D	
10	Ope Legis	Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista e pertinenze (chiesa, campanile, canonica, oratorio, fabbricato accessorio)	53	146, 147, A, B	
11	Ope Legis	Scuola media statale Dante Alighieri	41	230	
12	Ope Legis	Centro civico	41	9	
13	Ope Legis	casa protetta	56	111	
14	Ope Legis	Villa Rabboni, Cassini ed ex scuderie	41	323	
15	Ope Legis	Cimitero di Dosso			
16	Ope Legis	Municipio di sant'Agostino			Edificio crollato

Per quanto riguarda la situazione post-sisma, è stata effettuata la mappatura dei danni rilevati sulla base delle schede AEDES, nonché la ricognizione sul campo dello stato di fatto di tutti i complessi edilizi che ai sensi del PRG e/o del PSC erano individuati come meritevoli di tutela.

Ad esito di ciò è stata elaborata una tavola di Quadro Conoscitivo PdRIC.QC.1 "Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale e mappa del danno sulla base delle schede AEDES", in sei fogli scala 1:5.000;

Per quanto riguarda la mappa del danno (che riguarda tutto il patrimonio edilizio) la tavola



PdRIC.QC.1 riporta gli edifici per i quali sono state prodotte schede AEDES, così suddivisi:

- Edifici con una o più schede B o C o D (e non E);
- Edifici con almeno una scheda E (unita ad altre);
- Edifici con solo schede E;
- Edifici crollati o demoliti.

Si tratta di dati forniti dalla Regione a cui sono stati apportati aggiornamenti forniti dal Comune relativi all'agibilità degli edifici vincolati dal PRG.

Per quanto riguarda la ricognizione sul campo, essa ha prodotto una nuova schedatura di tutto il patrimonio di interesse culturale esterno al centro storico.

Le nuove schede (raccolte nell'elaborato di piano **PdRIC\_2**) sono costituite da una parte a carattere identificativo in cui sono descritte le caratteristiche del complesso edificato mentre le altre parti descrivono in dettaglio i danni riscontrati, la tipologia e la disciplina di tutela edificio per edificio, mettendo a confronto quanto disposto dal Piano Regolatore, dal PSC adottato e quanto definito dal Piano della Ricostruzione. Sono inoltre riportati due estratti di mappa: uno in scala 1:5000 su base ortofoto 2011 per la localizzazione della corte e l'altro in scala 1:2000 (1:3500 per il solo caso di Palazzo Ludergnani) con base Database Topografico del 2008 in cui è evidenziata la Categoria di tutela attribuita dal PdRIC.

L'elaborato di piano PdRIC-2 comprende **164 schede** suddivise in due tipologie:

- schede **A: 22 schede** relative a complessi edilizi per i quali era disponibile anche una scheda di analisi prodotta in occasione dell'elaborazione del PSC adottato, i cui elementi descrittivi sono stati utilizzati ed assorbiti nella nuova scheda;
- schede **B: 142 schede** relative a tutti gli altri complessi edilizi, corti o singoli edifici interessati da tutela dal PdRIC.

Delle 164 schede, 141 sono localizzate in ambito rurale e 23 in ambiti urbani (al di fuori del centro storico).

L'esito della ricognizione sul campo si completa con il seguente **Elenco C** che individua 21 edifici o complessi edificati (tutti in ambito rurale) che risultano **integralmente crollati o demoliti**; in considerazione di questa condizione di totale perdita del bene, per questi non è stata prodotta una schedatura specifica. Questi casi sono inoltre individuati con la loro relativa lettera e numero identificativo nell'elaborato PdRIC\_1 "Territorio Comunale: individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale"

Qui di seguito si riporta tale elenco C:

N°	Toponimo/Nome	Indirizzo	Località	Dati Catastali	Note
C-1	Bellavista	Via Luneda	San Carlo	Foglio 13 Particelle 51	
C-2	Sacra Famiglia	Via dei Frutteti, 69	San Carlo	Foglio 11 Particelle 34	
C-3	Sant'Agostino	Via dei Frutteti, 67	San Carlo	Foglio 19 Particelle 222	
C-4	Cà Nuova	Via Luneda	San Carlo	Foglio 12 Particelle 24	Edificio già inesistente prima del

					sisma
C-5	San Luigi	Via Canale Angelino, 2	San Carlo	Foglio 38 Particelle 239	
C-6	Alta Canova	Via Metazzola	Sant'Agostino	Foglio 48 Particelle 3	
C-7	Santa Liberata	Via Caduti di Nassirya	Sant'Agostino	Foglio 43 Particelle 511	Edificio già inesistente prima del sisma
C-8	Predio Mignatta	Via Statale 255	Dosso	Foglio 48 Particelle 32	Edificio già inesistente prima del sisma
C-9	Vallona	Via Riolo	Sant'Agostino	Foglio 52 Particelle 28	Edificio già inesistente prima del sisma
C-10	S. Agostino	Via Luneda, 30	San Carlo	Foglio 20 Particelle 101	
C-11	Possessione Alta S. Agostino	Via Quattro Torri	San Carlo	Foglio 29 Particelle 116	
C-12	Fondo Pedagna	Via del Fantino, 22	Sant'Agostino	Foglio 28 Particelle 64	
C-13	Boaria Vecchia	Via Frutteti	San Carlo	Foglio 19 Particelle 30	
C-14	Corte n°49	Via Ponte Trevisani	San Carlo	Foglio 16 Particelle 50	
C-15	Luneda	Via Luneda 26	San Carlo	Foglio 21 Particelle 18	
C-16	Predio Fornace	Via Statale	San Carlo	Foglio 34 Particelle 599-1236	
C-17	Corte n°50	Via Canale Angelino 1	Sant'Agostino	Foglio 38 Particelle 40	
C-18	Sant'Antonio	Via Statale 231	Sant'Agostino	Foglio 40 Particelle 84	
C-19	Predio Garandina	Via Canale Angelino 13	Sant'Agostino	Foglio 38 Particelle 238	

C-20	Sterpata di sopra	Via Quattro Torri 13	Sant'Agostino	Foglio 30 Particelle 147	
C-21	Cà vecchia	Via Villani 4	Sant'Agostino	Foglio 28 Particelle 133	

I sopralluoghi sono stati un'occasione per verificare non solo la consistenza del patrimonio storico, ma hanno rappresentato un momento di verifica dell'interesse storico-culturale dei singoli edifici. I rilievi effettuati hanno portato alla **rivalutazione** dei beni di **interesse storico-architettonico** e alla definizione delle situazioni di **"revisione del vincolo"** ai sensi della L.R.16/2012, tenendo conto:

- delle situazioni rilevate di crollo totale o pressoché totale; fra queste, sulla base di confronti con foto aeree antecedenti al sisma, sono stati identificati i casi in cui il crollo non è da attribuire ai danni del sisma ma risulta precedente;
- delle demolizioni effettuate in seguito ad ordinanza, eseguite per motivi di sicurezza, trattandosi di edifici a rischio crollo affacciati su una strada pubblica o edifici pericolanti per i quali non era possibile intervenire con opere provvisoriale;
- delle richieste di revisione di vincolo presentate nei casi di edifici interessati da crolli parziali o totali, ovvero per i quali sia stata presentata perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione sulla base del livello operativo riscontrato;
- del pregio dell'edificio in sé e dell'esemplarità/integrità tipologica degli edifici e dei complessi edificati quali testimonianze del patrimonio storico locale.

Gli esiti sono rappresentati nella Tav. PdRIC\_QC\_1 nella quale sono identificati tutti quegli edifici tutelati ai sensi del PRG vigente o del PSC adottato che ricadono in una delle seguenti casistiche:

- A - Edifici inesistenti (n°:7), per i quali quindi risulta che il vincolo presente nel PRG configurava una situazione non più attuale da tempo
- B - Edifici di cui esistono i resti ma che risultavano già crollati prima del sisma (n°:3)
- C - Edifici interamente o quasi interamente crollati in seguito al sisma (n°:74)
- D - Edifici per i quali è accertato che non sono recuperabili per danni gravi (n°:22)
- E - Edifici per i quali è già stata emessa una delibera comunale di revisione di vincolo (n°:20)
- F – Altri edifici per i quali viene eliminata la tutela in sede di PdRIC (n°:15)

## 2.2. Con riguardo al Centro Storico

Per quanto riguarda il centro storico di Sant'Agostino nella situazione ante sisma, le fonti a cui si è fatto riferimento sono gli elaborati conoscitivi e prescrittivi del PRG vigente, e in specifico:

- Tav. 4.1: "Sant'Agostino centro Storico – TIPOLOGIA EDILIZIA"
- Tav. 4.2: "Sant'Agostino centro Storico – STATO DI CONSERVAZIONE"
- Tav. 4.3: "Sant'Agostino centro Storico – DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA"
- Tav. 4.4: "Sant'Agostino centro Storico – CATEGORIE DI INTERVENTO"
- Tav. 4.5: "Sant'Agostino centro Storico – EPOCA DI COSTRUZIONE"

in scala 1:1.000 ed approvate nel 2003.

La situazione post-sisma è stata verificata sul campo attraverso sopralluoghi e documentazione fotografica, che è stata riportata nella Tavola PdRIC-QC\_2 "Ricognizione fotografica dello stato di fatto del centro storico".

La mappa del danno sulla base delle schede AEDES e le situazioni di avvenuto crollo o demolizione sono rappresentate, anche per il centro storico, nella Tavola PdRIC-QC\_1.

Potendo disporre della precedente analisi e disciplina particolareggiata si è ritenuto non necessario, in questo caso produrre una nuova schedatura dei singoli edifici.

### **2.3. Micro-zonazione sismica e Condizioni Limite per l'Emergenza**

Per quanto riguarda le valutazioni sulla sicurezza sismica, gli interventi di attuazione del Piano della Ricostruzione potranno fare riferimento ai seguenti elaborati di sintesi degli studi di **micro-zonazione sismica** realizzati dall'Università di Ferrara:

- la Relazione illustrativa e relativi allegati di microzonazione sismica in scala 1:10.000;
  - Tavola 1 – Carta delle indagini;
  - Tavola 2 – Carta geologica;
  - Tavola 3 – Carta geologico-tecnica;
  - Tavola 4 – Carta dei fattori di amplificazione e rischio liquefazione;
  - Tavola 5 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
  - Tavola 6 – Carta delle velocità delle onde di taglio (vs30);
  - Tavola 7 – Carta delle frequenze naturali del terreno.

Per quanto riguarda le Condizioni Limite per l'Emergenza (CLE), gli interventi di attuazione del Piano della Ricostruzione potranno fare riferimento agli elaborati prodotti dalla Regione Emilia-Romagna:

- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE): inquadramento generale in scala 1:15.000, e inquadramento di dettaglio in scala 1:2000 per il Capoluogo, la frazione di San Carlo e la frazione di Dosso.

## 3. IMPOSTAZIONE E PREVISIONI DEL PIANO

### 3.1. Criteri generali

Con la formazione del Piano della Ricostruzione, come abbiamo già espresso, il Comune di Sant'Agostino ha dovuto affrontare in primo luogo la revisione dei vincoli sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale previsti negli strumenti urbanistici vigenti ("edifici vincolati dalla pianificazione" secondo la terminologia usata nella L.R. 16/2012) alla luce dei danni prodotti dal sisma del maggio 2012.

Tale revisione, come meglio descritto in seguito, si è basata sul sopralluogo diretto presso tutti gli edifici tutelati dal PRG e dal PSC, accompagnato dalla valutazione dei livelli di danno con l'indicazione degli esiti dell'agibilità (schede AEDES), delle ordinanze di demolizione totale o parziale e, ove presentate, delle perizie asseverate presentate dai privati ai fini della richiesta di modifica del vincolo.

Per gli edifici esterni al centro storico la revisione effettuata ha portato alla compilazione di una nuova scheda di censimento per ciascun edificio tutelato, che ha assorbito la precedente schedatura del PRG e del PSC adottato. Purtroppo non è stato possibile utilizzare la documentazione sulle schedature delle corti vincolate dal PRG in quanto materiale non più reperibile a seguito del sisma; sono invece state utilizzate per l'elaborazione della schedatura del PdRIC le schede di analisi delle corti elaborate per la stesura del PSC.

Prima ancora dei sopralluoghi, una questione che si è dovuto considerare preliminarmente, ai fini della nuova normativa del Piano della Ricostruzione, riguarda la definizione e disciplina delle differenti categorie di tutela.

La normativa vigente a Sant'Agostino risente, come tutte le normative imposte sulla L.R.47 del 1978, di un difetto di origine presente in quella legge nell'art. 36 sulle zone A: quello di dettare una casistica di tutela denominando i vari 'casi' con nomi che fanno riferimento a tipi di intervento edilizio, come se ad ogni casistica corrispondesse un unico tipo di intervento.

La casistica prevista nel PRG, similmente a molte normative dell'epoca, classifica gli edifici del centro storico e quelli esterni interessati da vincoli di tutela nelle seguenti classi:

- Risanamento conservativo tipo A
- Risanamento conservativo tipo B
- Restauro parziale con ristrutturazione
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Superfetazione
- Ripristino tipologico

Questa mescolanza fra elencazione delle casistiche 'di intervento' sugli edifici tutelati (d'ora in poi meglio: 'categorie di tutela') e dei tipi di intervento edilizio presentava già allora diversi inconvenienti e forzature <sup>1</sup>. Ma oggi non è più necessaria da quando, da un lato, le categorie di

---

<sup>1</sup> Per fare un solo esempio: il recupero abitativo di un sottotetto è opera certamente possibile ed auspicabile in un edificio soggetto, ai sensi della L.R.47, alla categoria del "restauro e risanamento conservativo", ma per un'altra legge regionale esso va considerato ristrutturazione

tutela non sono più dettate dalla legge (la L.R. 20/2000 che ha sostituito la L.R.47/78 non ne fa più menzione) e dall'altro i tipi di intervento edilizio sono espressamente definiti in altri provvedimenti (il DPR n.380/2001, ora la L.R. 15/2013) e sono giustamente riferiti alla generalità degli edifici e non solo a quelli soggetti a vincoli di conservazione (di tutti i tipi di intervento edilizio previsti per legge, solo il restauro scientifico e il ripristino tipologico hanno una definizione che in qualche modo incorpora un giudizio di valore culturale dell'edificio). Inoltre le definizioni dei tipi di intervento edilizio, in quanto stabilite per legge, possono essere oggetto di chiarimenti applicativi ma non di modifiche.

Nel contempo, negli anni 2000, il concetto di 'ristrutturazione edilizia', in virtù di successivi provvedimenti governativi, ha subito una progressiva dilatazione, al punto da rendere sempre più incongruo e meno opportuno utilizzare questo termine per denominare modalità di tutela di edifici a cui si riconosce un qualche interesse storico-culturale, esso invece un tipo di intervento congruo limitatamente a quegli edifici dei centri storici a cui non si riconosce alcun pregio storico-testimoniale in quanto sostituzioni moderne.

Nel caso della normativa di Sant'Agostino, poi, risultava improponibile, nel nuovo quadro legislativo, conservare una categoria di tutela la cui denominazione associa insieme i tipo di interventi del restauro e della ristrutturazione.

Per questo intreccio di ragioni, è apparso necessario cogliere il momento della formazione del Piano della Ricostruzione per aggiornare e riorganizzare l'impianto di questo apparato normativo vigente relativo agli edifici meritevoli di tutela, dandogli una impostazione adeguata al quadro legislativo di oggi.

Pertanto nelle Norme del PdRIC:

- negli articoli 1.7 e 1.8: vengono recepite e assunte le definizioni degli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013 e al DPR n.380/2001 aggiornato. Al solo fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, per ciascuno di essi, nel rispetto delle definizioni di legge, vengono fornite precisazioni sull'estensione di ciascun tipo di intervento e viene specificato quali parametri e caratteristiche dell'immobile possono o non possono modificarsi in relazione al tipo di intervento.
- nell'articolo 2.2: viene data la definizione delle diverse categorie di tutela applicate agli edifici di interesse storico architettonico o storico-culturale testimoniale e, per ciascuna di esse, vengono definite le finalità, modalità e criteri di intervento a cui uniformarsi caso di intervento edilizio.

Le categorie di tutela stabilite sono le seguenti (con accanto, ove possibile, il riferimento alla 'vecchia' definizione, per memoria e per agevolare la comprensione nella fase di passaggio)

- **Cat. 1:** riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. (corrispondente grossomodo all'ex-"Restauro scientifico" – R3 del PRG),
- **Cat. 2:** comprende tutte le altre unità edilizie di interesse storico architettonico o di non già comprese nella categoria 1
- **Cat. 2.1** (corrispondente grossomodo all'ex-Restauro e risanamento conservativo tipo A R4a ai sensi del PRG vigente),
- **Cat. 2.2** (corrispondente grossomodo all'ex-Restauro e risanamento conservativo tipo B R4b ai sensi del PRG vigente),

---

edilizia.

- **Cat. 2.3** (corrispondente grossomodo all'ex-Ripristino tipologico R10 ai sensi del PRG vigente)
- **Cat. 2.4** (comprendente quegli edifici già soggetti all'ex-categoria della "Ristrutturazione edilizia" ai quali si riconoscano, almeno in qualche misura caratteristiche di pregio storico-culturale da conservare),
- **Cat. 2.5** (corrispondente alle aree pubbliche rese libere in seguito a crolli, nelle quali si ritenga opportuno definire una nuova configurazione dell'uso dello spazio).
- **Cat. 3:** comprende nella città storica le Unità edilizie prive di interesse storico-testimoniale.
- **Cat. 3.1:** riguarda le Unità edilizie fortemente trasformate o moderne;
- **Cat. 3.2** : riguarda quei corpi di fabbrica di cui, già nelle tavole del PRG relative al centro storico si prevede la demolizione in quanto superfetazioni,

Le categorie 1 e 2 sono applicate nel centro storico e agli altri edifici tutelati nel resto del territorio, mentre le categoria 2.5 e 3 sono applicate esclusivamente nel centro storico.

Va subito precisato che per la maggior parte degli edifici soggetti a disciplina conservativa secondo il PRG vigente le modifiche che vengono introdotte sono essenzialmente lessicali e di riordino, confermandone la sostanza. Solo per gli edifici per i quali siano intervenuti fatti oggettivi nuovi (danni irrecuperabili del sisma) o valutazioni nuove la normativa del PdRIC comporta modifiche anche di sostanza: la perdita del vincolo di tutela o l'attribuzione di una diversa categoria di tutela.

### 3.2. Aggiornamento dei vincoli di tutela nel centro storico

Le categorie di tutela attribuite agli edifici di interesse storico architettonico o di pregio storico-testimoniale sono riportate nella Tavola PdRIC\_3: "Centro storico: categorie di tutela degli edifici": in scala 1:2000 e sono così suddivise:

- **Cat. 1:** n°:7 edifici,
- **Cat. 2.1:** n°:13 edifici,
- **Cat. 2.2:** n°:14 edifici,
- **Cat. 2.4:** n°:27 edifici,
- **Cat. 2.5:** è applicata in un solo caso: le aree delle piazze Guglielmo Marconi e Sandro Pertini fino al sagrato del complesso parrocchiale di S.Agostino, ivi compreso il sedime dell'ex-Municipio,
- **Cat. 3.1:** n°:19 edifici,
- **Cat. 3.2:** n°:5 edifici,
- **Edifici per i quali viene eliminata la tutela** in quanto non più esistenti: n°4 edifici, e in specifico :

N°	Toponimo/Nome	Indirizzo	Dati Catastali	Note
1	Palazzo del Municipio	Piazza Guglielmo Marconi	Foglio 41 Particelle 110	Demolito a seguito del sisma
2	Edificio	Via Facchini, 100	Foglio 41 Particelle 291	Demolito a seguito del sisma
3	Edificio	Via Giacomo Matteotti, 14		Tettoia crollata a seguito del

				sisma
4	Edificio	Via Giacomo Matteotti	Foglio 41 Particelle 245	Edificio già crollato prima del sisma

Per quanto riguarda le Piazze Guglielmo Marconi e Pertini fra le quali sorgeva il Municipio crollato, l'Amministrazione Comunale ha optato per la scelta di non ricostruire più il municipio sul suo sedime, e di spostare la sede municipale in altro edificio pubblico in Via Roma.

Per aprire una discussione allargata sul nuovo assetto da dare a quest'area centrale di Sant'Agostino, l'Amministrazione ha promosso un percorso di partecipazione della cittadinanza, intitolato "Less is more: ripensare il vuoto per ritrovare un centro".

Riprendendo dalla relazione conclusiva del laboratorio:

*"Tra gli elementi che hanno determinato l'esigenza di un ripensamento collettivo vi sono:*

- *la complessità del tessuto socio-economico (elevata eterogeneità delle associazioni socio-culturali e del mondo imprenditoriale, scarsa coesione tra le frazioni, numerosità degli immigrati);*
- *la mancanza di un centro inteso come luogo di incontro e scambio, essendo le piazze adibite prevalentemente a parcheggio;*
- *la valenza storico-culturale dell'ex Municipio, sul quale insisteva una dichiarazione di notevole interesse pubblico.*

*Il processo, voluto dal Comune anche a seguito dell'esperienza formativa, si è proposto dunque il fine di superare la negatività della demolizione e affrontare, coinvolgendo l'intera comunità, la sfida della rigenerazione dello spazio centrale del paese in cui sorgeva il Municipio, determinato dalla diretta (e per certi versi spiazzante) giustapposizione delle due piazze: Piazza Sandro Pertini e Piazza Guglielmo Marconi."*

Dal laboratorio sono emerse tre possibili scenari di riprogettazione del centro:

- a) Piazza coperta: *"realizzare una copertura nella zona dell'attuale piazza Pertini, che costituisca l'infrastruttura finalizzata ad ospitare le molteplici attività che necessitano di uno spazio coperto ma molto permeabile. ....una parte chiusa, destinata ad attività di promozione del territorio e dei prodotti locali, e ad una aperta, che ospiterà un mercato coperto e alcune delle attività delle numerose associazioni presenti sul territorio ....";*
- b) un nuovo edificio sul sedime dell'ex-municipio: *"..... creare un nuovo punto di attrazione per gli utenti della piazza, in modo da renderla vissuta. Si vuole quindi riproporre l'equilibrio spaziale precedente al sisma, con due piazze e con un edificio pubblico centrale, che ospiti però funzioni diverse dalle precedenti, di carattere istituzionale nella parte che affaccia su piazza Marconi, e riservato ai servizi alla comunità e alle associazioni (biblioteca, ludoteca, pro loco) nella parte che affaccia su piazza Pertini ....";*
- c) Piazza aperta: *" .... la piazza deve essere ridisegnata senza aggiungere elementi costruiti, ma valorizzando gli spazi aperti. In particolare, dovrà essere recuperata la funzione di sagrato dell'attuale piazza Marconi, realizzando una fila alberata con panchine e marmi e sostituendo l'attuale monu-mento con un monumento condiviso dalla comunità."*

L'assetto definitivo di questo spazio urbano dovrà essere definito attraverso un bando di progettazione.

Dagli esiti del laboratorio sono emerse inoltre indicazioni significative riguardo ad alcuni obiettivi da perseguire con il progetto definitivo:



“- Collegamento della piazza con il Bosco della Panfilia. ..... ricostituire un legame con il bosco. Si vuole mantenere da un lato il collegamento visivo e costituire dall'altro un collegamento fisico, che consenta di ripristinare la percezione di una vicinanza tra due elementi di grande importanza simbolica per i santagostinesi.

- Miglioramento della relazione con la via Statale. Attualmente la Via Statale è percepita come un elemento di divisione del centro di Sant'Agostino. .... aumentare la connessione tra le due parti della città attraverso la riduzione del traffico veicolare ed un ridisegno della strada che favorisca la fruizione ciclopedonale.

- Creazione di un senso di continuità tra Corso Roma e la piazza. A causa del forte senso di separazione causato da Via Statale e dalla progettazione del giardino intorno al monumento, la piazza ha perso il legame con la chiesa antistante, di cui costituiva storicamente il sagrato. Si propone di ristabilire almeno parzialmente questo legame rafforzando la continuità tra Corso Roma e la piazza e potenziando gli attraversamenti in corrispondenza della chiesa.

- Connessione tra i tre centri (Dosso, San Carlo, Sant'Agostino). Per costruire un senso di comunità che unifichi i tre centri si passa anche attraverso una connessione fisica. Le piste ciclabili, ove realizzate, sono state intensamente utilizzate dalla comunità, ma la mancanza di un disegno unitario e completo limitano la possibilità di connettere i tre centri.”

### **3.3. Revisione dei vincoli di tutela nel territorio al di fuori del centro storico**

Per gli edifici tutelati dalla pianificazione al di fuori del centro storico la valutazione e revisione dei vincoli di tutela a seguito del sisma ha interessato tutti gli edifici e i complessi edificati riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale che erano individuati dal PRG o dal PSC adottato o da entrambi.

La situazione vigente è stata perciò completamente aggiornata, in relazione alla diversa definizione lessicale delle categorie di tutela di cui si è detto in precedenza, e rispetto ad una maggiore specificazione delle stesse. Infatti nel PRG la categoria di tutela non era definita con riferimento ai singoli edifici della corte, ma in taluni casi era applicata genericamente alla corte o complesso edilizio oppure, negli altri casi, era riferita al solo edificio principale (ad esempio la casa colonica) o agli edifici principali.

Con la rilettura effettuata per la stesura del PdRic è stata applicata una categoria di tutela specifica a ciascuno dei singoli edifici che compongono la corte o complesso edilizio. L'operazione di aggiornamento della consistenza del patrimonio edificato storico è stata condotta sulla base di alcuni presupposti:

- ai sopraluoghi è stata attribuita un'importanza prioritaria per il rilievo dello stato attuale degli edifici, ed in particolare per gli effetti determinati dal sisma. Pur non entrando nei fabbricati per problemi di sicurezza, i sopraluoghi sono stati effettuati su tutti i complessi e gli edifici tutelati dalla pianificazione, con i limiti che potevano derivare dalle difficoltà di accesso alle aree pertinenziali;
- la classificazione delle Schede AEDES è stata considerata un'utile informazione del danno subito dagli edifici per effetto del sisma, ma non sufficiente a descrivere il livello del danno, né esaustiva per tutto il patrimonio tutelato. In alcuni casi, ed in particolare in complessi abbandonati già da tempo, solo attraverso il sopraluogo è stato possibile verificare stati di crollo pressoché totale degli edifici, anche in assenza di Schede AEDES. Viceversa, la classificazione di edificio inagibile (esito della Scheda AEDES “E”), non è sempre indicatore di una compromissione totale dell'edificio. Esistono, infatti, gradi di danno differenziati all'interno del livello E.

L'esito dell'aggiornamento è consistito nella **nuova schedatura del patrimonio storico**, già descritta nel precedente capitolo 2.1:

I sopralluoghi sono stati un'occasione per verificare non solo la consistenza del patrimonio storico, ma hanno rappresentato un momento di verifica dell'interesse di tale patrimonio. I rilievi effettuati hanno portato alla **rivalutazione** dei beni di **interesse storico-architettonico** e sono state valutate le situazioni di "**revisione del vincolo**" della pianificazione vigente tenendo conto:

- delle situazioni di crollo totale o pressoché totale rilevate, casi nei quali, ai sensi dell'art 12 dell'ordinanza 60/2013, "non trova applicazione la disciplina di tutela";
- delle demolizioni effettuate in seguito ad ordinanza, eseguite per motivi di sicurezza, trattandosi di edifici a rischio crollo affacciati su una strada pubblica o edifici pericolanti per i quali non era possibile intervenire con opere provvisoriale;
- delle richieste di revisione di vincolo presentate nei casi di edifici interessati da crolli parziali o totali, ovvero per i quali sia stata presentata perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione sulla base del livello operativo riscontrato;
- del pregio dell'edificio in sé e dell'esemplarità/integrità tipologica degli edifici e dei complessi edificati quali testimonianze del patrimonio storico locale;
- dei casi per i quali è già stata emessa una determina comunale di revisione di vincolo; questi ultimi sono elencati nella tabella seguente:

Tabella: Riferimenti degli edifici con delibera comunale di revisione di vincolo

N. Scheda	Foglio	Map	Località	Indirizzo	Dest. d'uso	Prot. e data perizia
B-073	39	386	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 1	casa colonica	3710 del 03/03/14
B-073	39	419	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 1	deposito	3711 del 03/03/14
B-099	30	212	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 15	casa colonica	9988 del 18/07/14
A-003	21	329	San Carlo	via Frutteti, 50	fienile	5660 del 07/04/2014
A-004	22	35	San Carlo	via I Maggio, 121-123	casa colonica	6627 del 23/04/14
C-010	20	101	San Carlo	via Luneda, 30	non utilizzato	5523 del 19/04/13
B-014	20	96	San Carlo	via Luneda, 230	casa colonica	8134 del 12/06/13
B-014	20	96	San Carlo	via Luneda, 230	fienile	6794 del 16/05/13
B-014	20	96	San Carlo	via Luneda, 230	casella	6661 del 14/05/13
B-127	53	974	Dosso	via Verdi, 47	fienile	16794 del 03/12/14
B-127	53	130	Dosso	via Verdi, 47	casa colonica	16794 del 03/12/14
B-088	38	55	Sant'Agostino	via Statale, 234/A	degradato	5445 del 02/04/14 e 13713 del 27/08/14
B-053	29	130	Sant'Agostino	via Villani, 1	casa colonica	13052 del 25/09/14
B-072	39	415	Sant'Agostino	via del Fantino, 5	casa colonica	7141 del 05/05/14
C-020	30	147	Sant'Agostino	via Quattro Torri, 13	casa colonica	2129 del 05/02/14
B-054	30	9	San Carlo	via Quattro Torri, 18	casa colonica	9224 del 04/07/13
B-032	19	56	San Carlo	via Frutteti, 49	casa colonica	10698 del 30/06/14
B-025	22	16	San Carlo	via Luneda, 13	casa colonica	11084 del 07/07/14

B-028	22	192	San Carlo	via Luneda, snc	casa colonica	11173 del 08/07/14
B-036	44	281	Sant'Agostino	via Statale, 131	abitazione-servizi	12712 del 04/08/14

L'esito della valutazione è una rappresentazione a scala territoriale che restituisce un duplice livello di informazioni: rispetto al complesso edificato e rispetto ai singoli edifici. Nel caso dei complessi edificati si distinguono diverse situazioni:

- i complessi edilizi per i quali tutti gli edifici compresi conservano un livello di tutela;
- all'estremo opposto, i complessi edilizi per i quali tutti gli edifici compresi perdono la tutela;
- un livello intermedio: i complessi edilizi in cui si è persa la configurazione storica originaria, essendo venuto a mancare uno degli edifici che componevano l'insieme, ma almeno un edificio conserva un livello di tutela;
- complessi edilizi nei quali con il PdRIC la tutela viene estesa ex-novo su uno o più edifici.

È soprattutto nel caso intermedio che si chiedono particolari cautele nella fase di ricostruzione, dove un edificio di nuova edificazione verrà ad essere realizzato in stretta relazione ad un edificio tradizionale ancora esistente.

Dei **185 complessi edilizi** analizzati (in quanto individuati nel PRG o nel PSC):

- in 88 casi pari al 47,6% del totale viene confermata complessivamente la tutela;
- in 47 casi (pari a circa 25,4%) la tutela viene interamente eliminata; la maggior parte di tali situazioni corrispondono a complessi che, già prima del sisma, si presentavano in uno stato di avanzato degrado per abbandono o scarsa manutenzione;
- in 38 casi, pari al 20,5%, la tutela viene confermata su parte degli edifici e eliminata su altri;
- in 12 casi pari al 6,5% la tutela viene estesa ex-novo su uno o più edifici del complesso.

Se si osserva l'esito del Piano in riferimento al numero di **singoli edifici** tutelati, è possibile fare un raffronto diretto con il PRG ma non con il PSC adottato in quanto da questo non è ricavabile un numero di edifici tutelati: esso infatti individua 49 complessi edilizi in ambito urbano o non urbano definendoli di valore storico, e inoltre individua con un cerchio altre 118 corti nel territorio rurale comprendenti edifici di pregio storico-testimoniale o ambientale; parte di queste tutele estendono ed implementano quelle del PRG.

Le tutele del PdRIC, al di fuori del centro storico, interessano **260 edifici**. Rispetto al PRG, che sottoponeva a tutela 306 edifici, la diminuzione sarebbe solo del 15%. Ma considerando anche le individuazioni effettuate nel PSC adottato, la perdita di patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale può essere stimata in oltre il 30%.

In ogni caso in queste percentuali sono comprese anche le 'perdite' dovute a crolli o demolizioni antecedenti al sisma.

### 3.4. Criteri per le ricostruzioni nel territorio rurale

Con il presente provvedimento l'Amministrazione comunale provvede anche a dettare criteri e indirizzi per una corretta progettazione degli interventi di ricostruzione nel territorio rurale in applicazione dell'art. 9 ("Interventi nel territorio rurale") della L.R. n.16/2012, che recita:

" ..... il Consiglio comunale, con la deliberazione di cui all'articolo 7, comma 1, o con apposito

*provvedimento, può specificare le caratteristiche tipologiche e costruttive da osservarsi nella progettazione degli interventi di ricostruzione.”*

Il Comune di Sant'Agostino aveva già provveduto ad assumere primi criteri di indirizzo in proposito, attraverso la delibera del Consiglio Comunale n. 41 in data 24/07/2013 avente ad oggetto: "Modifica del regolamento edilizio comunale con l'inserimento di un articolo relativo alle linee guida per la ricostruzione in zona agricola ai sensi dell'art. 9 comma 8 della L.R. 16/2012".

Il presente Piano della Ricostruzione riprende ed assorbe i contenuti di quella delibera fornendo qualche ulteriore precisazione sui criteri da seguire.

L'orientamento assunto è stato quello di assicurare in linea di massima che nella ricostruzione di edifici demoliti o che sarà indispensabile demolire e ricostruire si rispettino alcuni criteri planivolumetrici che possano inserire il nuovo edificio senza contrasti stridenti con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale e del paesaggio rurale; i criteri dettati riguardano essenzialmente gli aspetti planivolumetrici e gli accorgimenti per mitigare l'inserimento paesaggistico di eventuali edifici produttivi di grandi dimensioni; non riguardano gli aspetti morfologici e i materiali e quindi non impediscono comunque l'utilizzo di un linguaggio architettonico che evidenzia la modernità dell'edificio ricostruito.

## 4. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale ha la funzione di valutare gli effetti del Piano, delle azioni messe in campo dallo stesso in variante al piano regolatore al fine di governare il processo di ricostruzione post-sisma. L'obiettivo della Valsat non è perciò quello di valutare l'impatto delle nuove previsioni in sé, ma di valutare se le modifiche introdotte comportino incrementi di impatto territoriale o ambientale rispetto alle pre-vigenti previsioni urbanistiche, e se tale eventuale cambiamento sia sostenibile.

Per quanto riguarda la revisione dei vincoli della pianificazione sia nel centro storico che nel territorio rurale, il Piano ha preso atto dello stato di fatto, registrando i casi in cui gli edifici non possono essere più ritenuti parte del patrimonio storico esistente in quanto crollati o non più recuperabili, casi nei quali non si pone altra alternativa che non sia la demolizione e la ricostruzione. In solo due casi (la Chiesa dei SS. Carlo e Benedetto e "il Palazzaccio" a San Carlo) al fine di "conservare" l'integrità dell'insieme il piano ha ritenuto opportuno prescrivere di riedificare il manufatto con le medesime caratteristiche tipologiche. Negli altri casi sono stati dettati criteri per la ricostruzione tendenti, nel caso del territorio rurale, ad assicurare che il nuovo edificio possa inserirsi nel paesaggio rurale senza contrasti stridenti con i connotati prevalenti dell'edilizia tradizionale.

Dal punto di vista dei possibili impatti per l'ambiente derivabili da questa revisione dei vincoli si rileva che:

- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi energetici rispetto alle destinazioni precedentemente previste;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi idrici;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni inquinanti in atmosfera;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di acque nere e bianche da smaltire;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni acustiche;
- non si individuano elementi che possano far presumere incrementi di superficie impermeabilizzata.

Anche per quanto riguarda il centro storico il Piano non comporta incrementi di carico urbanistico e la normativa rimanda alle medesime destinazioni d'uso ammissibili già previste dal PRG. Pertanto valgono le stesse valutazioni sull'assenza di possibili impatti aggiuntivi che sono state espresse più sopra riguardo agli interventi che comportano revisione dei vincoli di tutela.

Al contrario, attraverso la ricostruzione, si perseguono obiettivi di maggiore sostenibilità quali il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che dovranno rispondere ai nuovi requisiti richiesti dalla normativa oggi vigente, che in generale prescrive prestazioni più elevate rispetto a quelle preesistenti:

La legge 16/2012 rende possibile anche delocalizzare in ambito urbano, in caso di crollo, edifici abitativi presenti nel territorio rurale ma non più funzionali all'esercizio delle attività agricole. Il piano della ricostruzione prevede che queste volumetrie possano trasferirsi in ambito urbano, nelle zone di espansione previste dal piano vigente (zone C), sia quelle in corso di attuazione, non ancora realizzate, sia, qualora venissero approvate, anche quelle non ancora attuate. Per

incentivare tali trasferimenti, finalizzati alla riduzione delle attività estranee nel territorio rurale, sono previste misure premiali nella quantità di 0,5 mq di Su per ogni mq di Su delocalizzata.

Prevedere la possibilità di operare tali trasferimenti, almeno per le funzioni non più connesse al territorio rurale, è di per sé un'azione che ha una sua sostenibilità intrinseca basata:

- sulla possibilità di allacciamento delle nuove abitazioni alle reti di depurazione dei reflui;
- sull'efficientamento energetico delle nuove costruzioni;
- sulla riduzione della mobilità generata da coloro che non hanno una loro attività specifica nel territorio rurale;
- sulla concentrazione della capacità insediativa all'interno di aree già urbanizzate e/o destinate comunque all'edificazione.

Questa delle possibilità di delocalizzazione è l'unica azione introdotta dal piano che può generare un incremento del carico urbanistico. Mentre la delocalizzazione in sé comporta una mera redistribuzione di Su all'interno del territorio comunale, dal rurale all'urbano, l'incentivo premiale previsto comporta un incremento netto rispetto a quanto previsto dal PRG vigente.

Al fine di garantire la sostenibilità di quest'azione, è stato fissato un valore limite al carico urbanistico aggiuntivo all'interno di ogni piano attuativo, pari al 20% della Su che era precedentemente ammissibile ai sensi del PRG. L'incremento consentito dal piano della ricostruzione non deve modificare il progetto approvato, né è previsto che vengano incrementate le superfici da realizzare e cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi.

Ciò viene giustificato in relazione alla circostanza che nel comune di Sant'Agostino, con riferimento all'intera popolazione, e anche in ciascuna sua frazione considerata singolarmente, è già presente una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi sostanzialmente adeguata (per la precisione 31 mq/abitante nel capoluogo e circa 24/25 mq/abitante nelle frazioni di Dosso e San Carlo, come è documentato nel Quadro Conoscitivo del PSC adottato).

Le aree urbane sono allacciate ai depuratori di San Carlo e di Dosso, così come sono allacciabili a questi le aree urbanizzabili; questi due depuratori possono accogliere i modestissimi incrementi di carico che possono derivare da delocalizzazioni di abitazioni dal territorio rurale all'interno dei piani particolareggiati approvati e da attuare. Nelle zone dove il PUA deve essere ancora approvato la valutazione va fatta sull'intero carico urbanistico e deve essere rimandata ad altra fase di pianificazione.