

STUDIO ARCHITETTO MANUELE GASPARINI
via Mazzini, 57
41033 CONCORDIA S/S MO
C.F. GSP MNL 61H13 C951S
P.IVA 02964360362
TEL 0535 55329
FAX 0535 56139
CELL. 3355259919
E-MAIL gsprcc@libero.it
PEC manuele.gasparini@archiworldpec.it



Alla c.a.:

Ufficio di Piano Comune di Concordia:

- arch. Elisabetta Dotti
- geom. Clara Borsatti
- geom. Simona Simonini

Responsabili IUAV Piano di Ricostruzione:

- prof. arch. Attilio Santi
- prof. arch. Maria Rosa Vittadini

Oggetto: **Osservazioni al Piano della Ricostruzione adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 09/04/2014, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 16/12**

UMI 34 (Foglio 36 mapp. 312, 313), Piazza della Repubblica 21, 25



I proprietari:

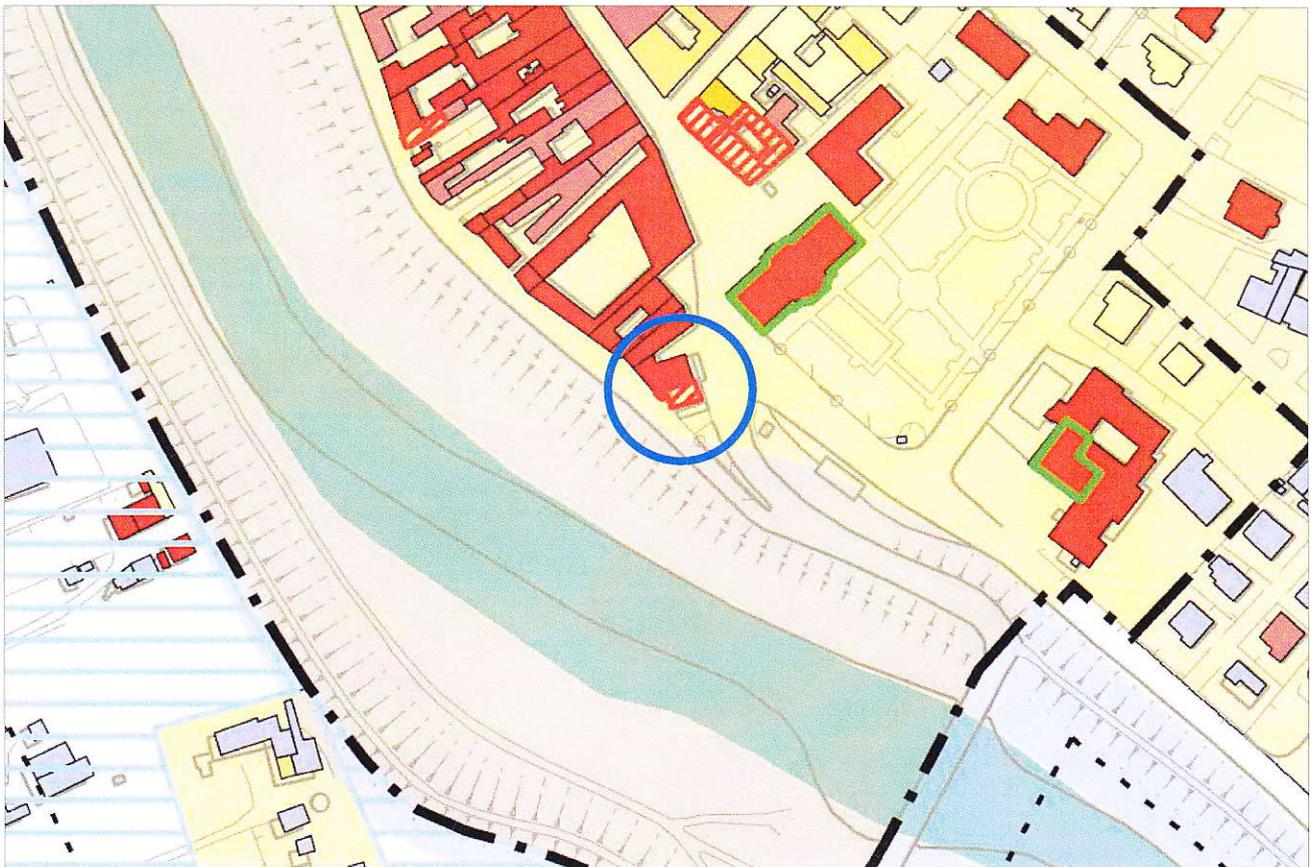
Carra Anna
Gemelli Guglielmo - Truzzi Marisa
Gemelli Stefano
Ghidini Silvia
Medici Fabrizia - Schianchi Romano

ESTRATTI PIANO DI RICOSTRUZIONE

-  Perimetro di Centro Storico
-  Ambiti urbani consolidati (art. A-10 LR 20/2000 - art. 36 PSC)
-  Ambiti produttivi esistenti consolidati (art. A-13 LR/2000 - art. 46 PSC)

Esito del danno da schede AeDES (alla data ottobre 2013)

-  A - Edificio AGIBILE
-  B - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE , ma agibile con provvedimenti di pronto intervento
-  C - Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE
-  E - Edificio INAGIBILE
-  F - Edificio INAGIBILE per rischio esterno
-  - Edificio DEMOLITO
-  - Edificio non schedato



UNITA' MINIME DI INTERVENTO



U.M.I. a piano



Numero scheda di intervento variante al R.U.E.

CATEGORIE DI INTERVENTO



RS Restauro Scientifico



RRC Restauro e Risanamento Conservativo



RE/C Ristrutturazione Edilizia/Conservativa



RU Ristrutturazione Urbanistica



D Demolizione



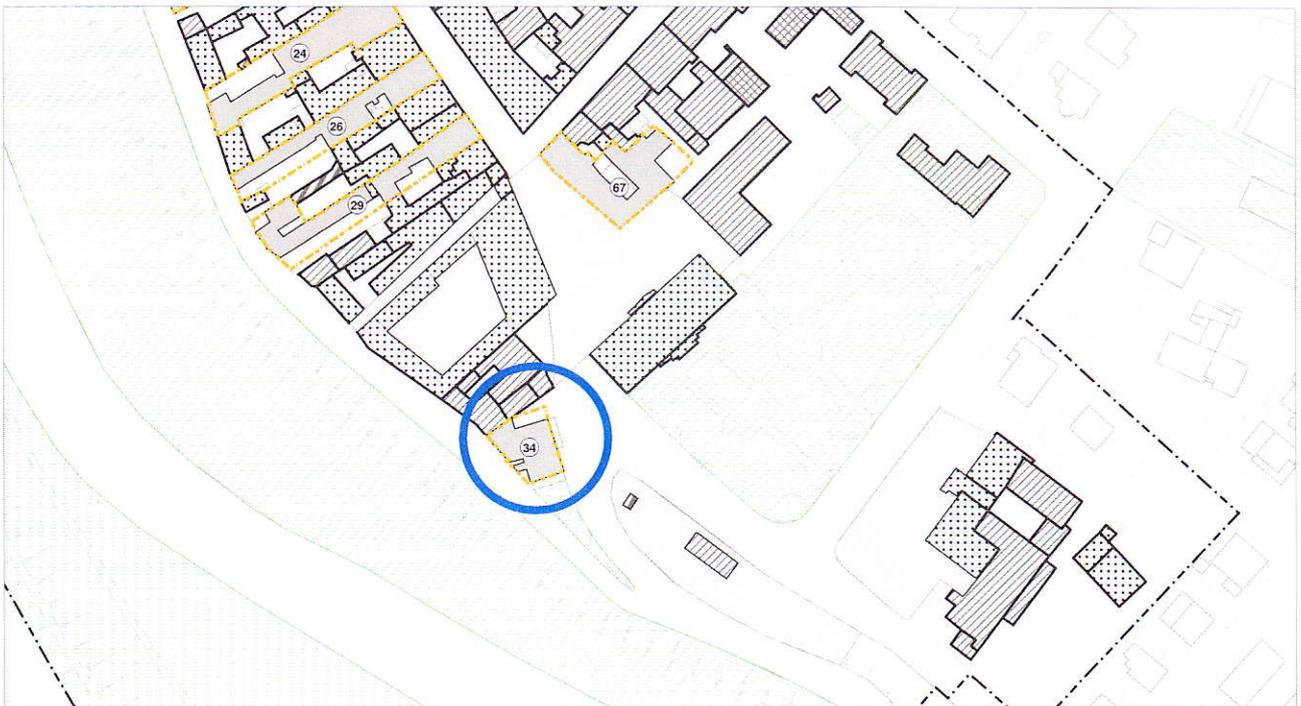
RSA Recupero e risanamento aree libere



Perimetro Centro Storico

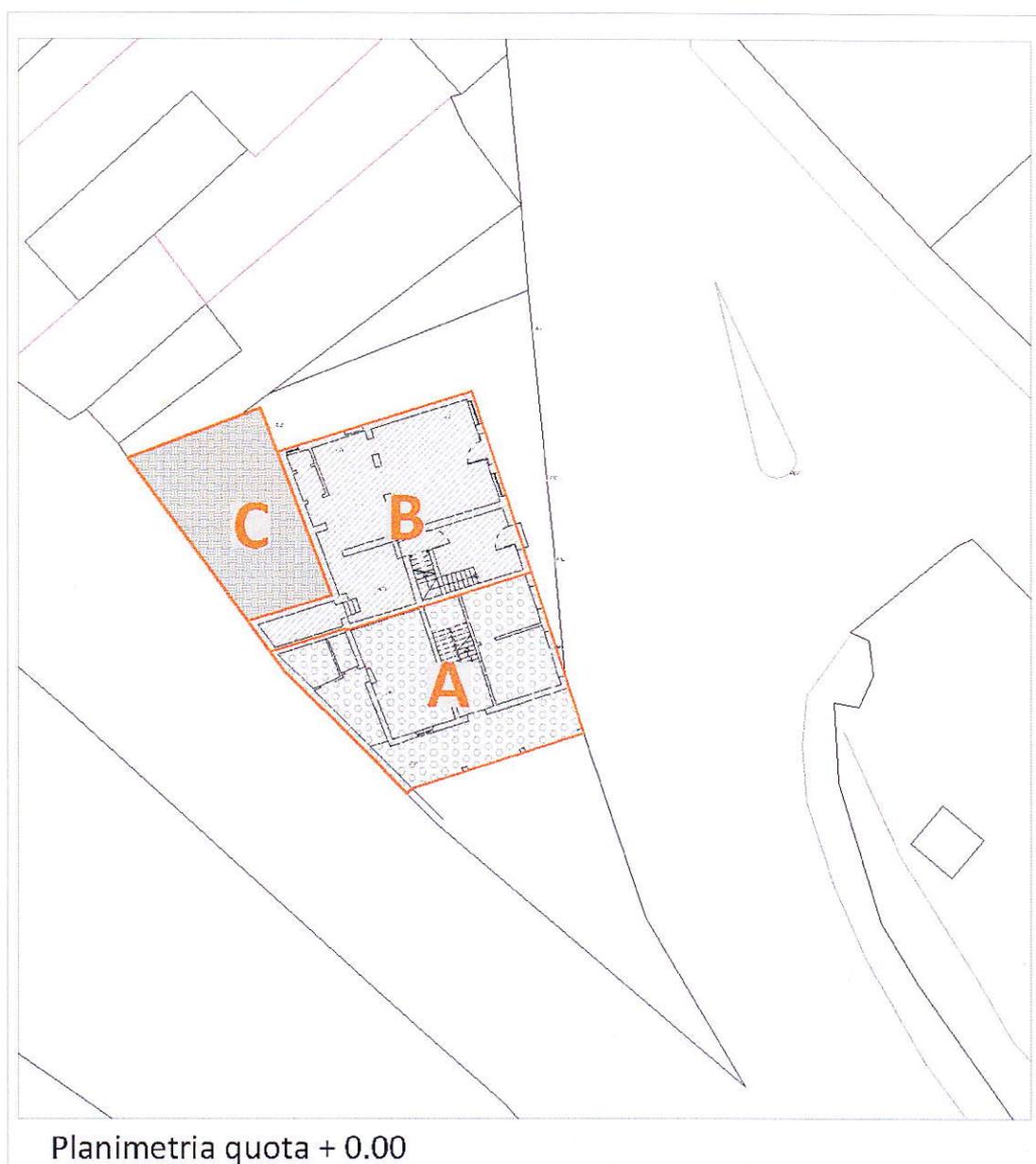


Dotazioni territoriali - Attrezzature e spazi collettivi



L'Unità Minima di Intervento in oggetto, identificata al Foglio 36 mappali 312-313, è caratterizzata dalla presenza di **tre** parti fondamentali e facilmente distinguibili, a cui si farà riferimento nel prosieguo delle Osservazioni:

1. il mappale 313, demolito a seguito di Ordinanza Sindaco del 27/09/2012 prot. 767 prot. gen. 10395 (**edificio A**);
2. il mappale 312 subb. 4-5-6 (abitazioni), 8 (B.C.N.C. ingresso comune) e 11 (negozio) e relative pertinenze, demolito a seguito di Ordinanza Sindaco del 06/11/2013 prot. 263 prot. gen. 12653 (**edificio B**);
3. il mappale 312 sub. 10, corrispondente ad una autorimessa di pertinenza di abitazione esterna alla UMI, priva di danni da terremoto, avente **esito di agibilità A**, e perciò **in nessun caso beneficiaria di Contributo per la Ricostruzione (edificio C)**.



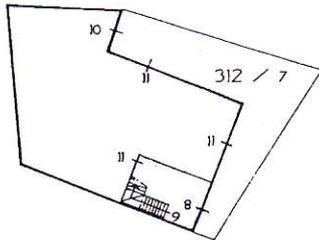
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

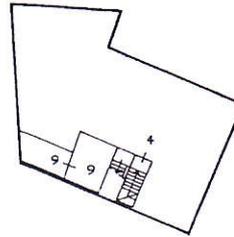
Comune CONCORDIA SULLA SECCHIA	Sezione	Foglio 36	Numero 312	Tip. mappa e n. ce:
-----------------------------------	---------	--------------	---------------	---------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

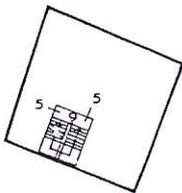
scala 1:400



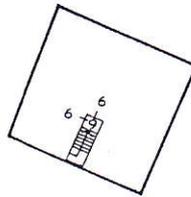
PIANO TERRA



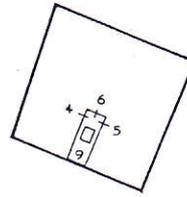
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



SOTTOTETTO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo
 Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.
 Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

L'operatore



IL TECNICO
 15 OTT. 1999

data
 firma e timbro

Con la presente siamo a presentare le osservazioni al Piano della Ricostruzione alla luce di alcune necessità progettuali riscontrate in fase di progettazione preliminare e di esigenze della proprietà emerse durante gli incontri con l'Ufficio di Piano e i Responsabili IUAV.

Le osservazioni a seguire riguarderanno in parte le Modalità di intervento previste con (P) - Prescrizione, e in parte gli elaborati grafici allegati.

(P) Rimodulazione della volumetria del complesso dei fabbricati della UMI demoliti e tutt'ora esistenti con riduzione della stessa e delocalizzazione dei volumi non qui ricostruiti.

Il progetto si propone di recuperare tutte le Unità Immobiliari costituenti gli edifici A e B prima del sisma, non essendo nelle intenzioni di alcuno dei proprietari di usufruire della delocalizzazione della propria abitazione/negoziò per motivi storico-famigliari, e logistici.

Osservazione 1. In merito a questa Prescrizione, ferma restando la necessità di operare con una Rimodulazione della volumetria, anche minima, al momento della Ricostruzione, siamo a richiedere che la "riduzione della stessa (volumetria) e delocalizzazione dei volumi non qui ricostruiti" sia rimossa dalle Prescrizioni (aventi valore cogente) e inserita nelle Indicazioni progettuali, in quanto allo stato attuale delle cose nessuno dei proprietari può accettare questa opzione senza mettere in atto altre e più complesse valutazioni. Si propone pertanto la seguente revisione:

(P) Rimodulazione della volumetria del complesso dei fabbricati della UMI - demoliti e tutt'ora esistenti
(I) Riduzione della volumetria e delocalizzazione dei volumi non qui ricostruiti.

(P) Riallineamento del fronte est con il tracciato stradale.

Osservazione 2. Il progetto intende accogliere la proposta di riallineamento del fronte Est con il tracciato stradale; tuttavia, poiché questa scelta presuppone un frazionamento e una compravendita di una parte del BCNC al sub. 8, comune a tutti i proprietari del mappale 312, occorre assoggettare il soddisfacimento di questo requisito al buon esito di tale acquisizione, che a tutt'ora non risulta completata.

Osservazione 3. In questa sede siamo a richiedere, come da planimetria allegata, che il nuovo fronte est, quello direttamente prospiciente a Piazza della Repubblica, sia edificabile fino al limite della proprietà (in confine), in modo da costituire quel sistema strada - portico, senza soluzione di continuità e senza interposizione di marciapiedi o altri spazi di risulta, caratterizzante la tipologia nel Centro Storico. Si propone pertanto la seguente revisione:

(P) Riallineamento del fronte est con il tracciato stradale, fatto salvo il diritto di ricostruire nel sedime preesistente in caso non vada a buon fine l'acquisizione della porzione del sub. 8 coinvolta.

(P) Riduzione del volume dei locali ancora esistenti lungo via don Minzoni per portare la copertura al livello della strada.

Osservazione 4. L'edificio C, (Foglio 36 mapp. 312 sub. 10) non è danneggiato e non è demolito e ha esito Aedes A, quindi non beneficia di Contributo alla Ricostruzione ai sensi delle Ordinanze Commissariali. Essendo una Unità Strutturale Indipendente e non pertinenziale per gli edifici A e B, si richiede sia escluso dalla UMI 34 o che comunque non siano prescritti interventi su questa parte.

Alla luce delle considerazioni effettuate al punto 2, si richiede che la Prescrizione sopra riportata "Riduzione dei volumi dei locali ancora esistenti lungo via Don Minzoni per portare la copertura a livello della strada" sia rimossa dal Piano.

(P) Ricostruzione architettonica della continuità del fronte Ovest su via don Minzoni con un corpo edificato, anche come parcheggio pertinenziale, o con elemento murario, con divieto di chiusure mediante serrande metalliche.

Osservazione 5. In continuità con quanto osservato precedentemente, ai punti 3 e 4, si richiede che la Prescrizione " Ricostruzione architettonica della continuità del fronte Ovest su via don Minzoni..." sia riportata a livello di Indicazione, in quanto si riconosce la rilevanza progettuale e urbanistica di tale istanza, ma, allo stato attuale, la non disponibilità di Contributi per la Ricostruzione per aree esterne e per il corpo di fabbrica C non permette ai proprietari delle altre UU.II. di intervenire su questa parte. Si sottolinea comunque che si terrà in considerazione l'indicazione nella redazione del progetto.

(P) Modellazione del terreno con mantenimento del collegamento pedonale tra via don Minzoni e Piazza della Repubblica.

Osservazione 6. Alla luce della non disponibilità di Contributi per la Ricostruzione per le aree esterne e le recinzioni, si richiede che la Prescrizione sia declassata ad Indicazione. Si sottolinea che il collegamento pedonale esistente (scala esterna), poiché non sussiste sulla Proprietà Privata, non sarà oggetto di alcuna modifica.

(P) Ridefinizione della forma della corte aperta su Piazza della Repubblica.

Osservazione 7. Il fronte dell'edificio da ricostruire sarà mantenuto in linea con quello preesistente per ragioni progettuali, e il corpo C non sarà modificato, pertanto non sarà possibile modificare la forma della piccola corte.

Siamo tuttavia a sottolineare che la qualità dello spazio pubblico, fondamentale in questo punto di particolare completamento dell'assetto urbano del centro storico, sarà comunque migliorata con l'introduzione del portico di uso pubblico, che produrrà una certa compenetrazione degli spazi pubblici e privati, nonché una relazione più consistente fra interno ed esterno dell'edificio. Quanto appena enunciato non va ad inficiare, anzi si pone inoltre in consonanza con quanto espresso nell'Indicazione che segue nel Piano di Ricostruzione:

(I) Apertura del piano terra verso la Piazza e la corte, per mettere in comunicazione funzionale e visiva gli spazi interni e quelli esterni.

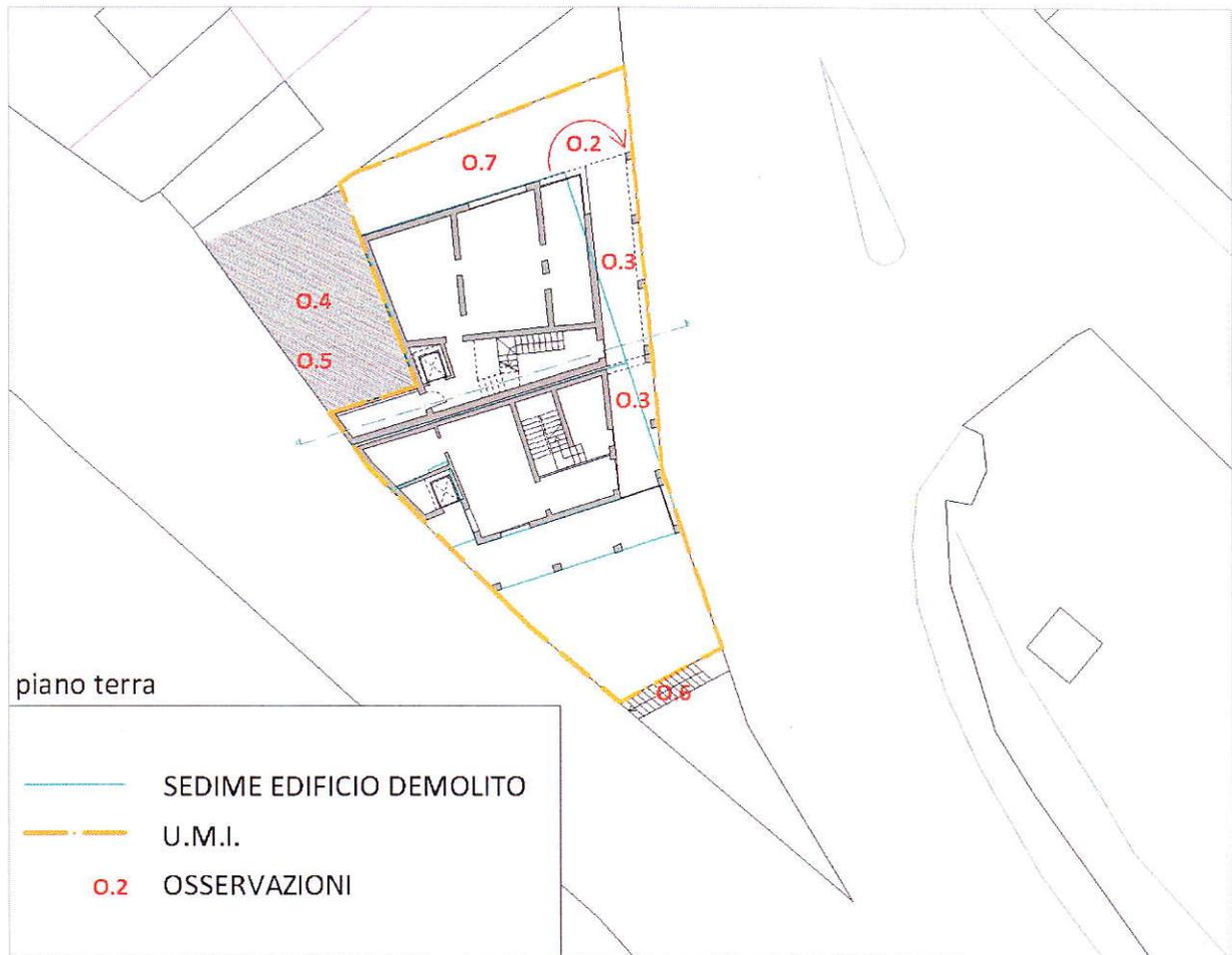
Osservazione 8. Si rileva che il calcolo del volume del Nuovo Assetto (Progetto) è stato costruito su altezze che possiamo classificare come convenzionali (m 4 per il p. terra, m 3 per i piani superiori e m 1,5 per il sottotetto); siamo a segnalare che in fase progettuale sarà necessario realizzare altezze di interpiano differenti, poiché si intende conseguire un livello alto di prestazione energetica, nonché realizzare altezze interne conformi alle richieste del RUE (le altezze dello stato di fatto pre-sisma erano inferiori ai requisiti minimi, caratteristica comune a molti edifici storici).

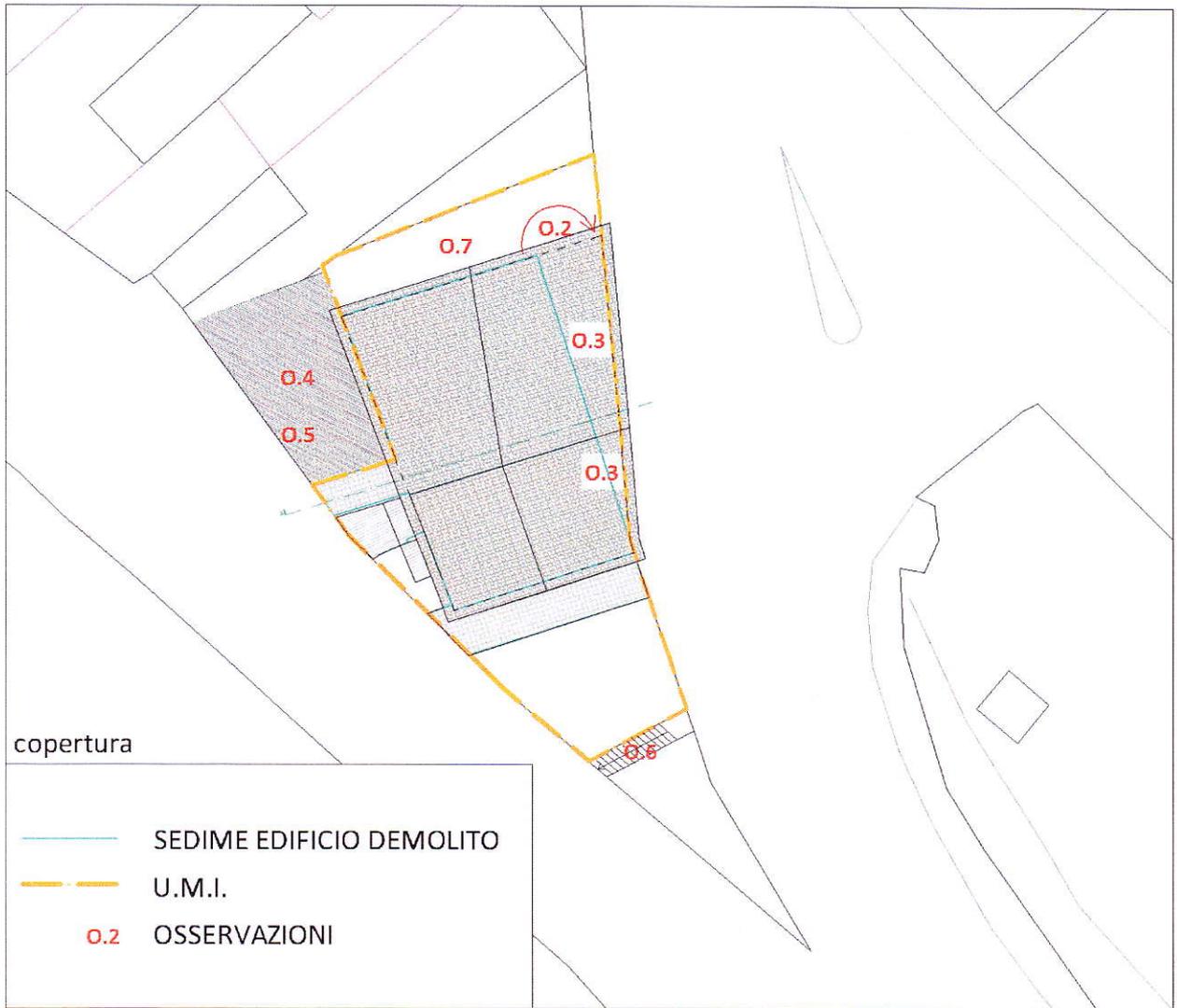
Le altezze interpiano previste saranno approssimativamente di m 3,50 per il piano terra, m 3,20 per i piani intermedi e variabili per i sottotetti, a seconda che siano o meno abitabili. Di conseguenza, anche il volume dell'intero fabbricato sarà differente da quanto previsto dal Piano.

Siamo dunque a richiedere, qualora sia necessaria, una modifica di tali indici allo scopo di non penalizzare un progetto rispettoso delle preesistenze e dei requisiti richiesti dalla normativa nazionale urbanistica ed energetica in vigore.

Osservazione 9. In ultima istanza, in questa sede siamo ad segnalare che riteniamo opportuno che nel Piano di Ricostruzione venga specificato che, nel caso in cui l'iter progettuale incontri ostacoli non superabili, il diritto dei proprietari a ricostruire nel sedime dell'edificio demolito permane in ogni caso, come ampiamente previsto dalle Norme sovraordinate.

Per maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati grafici allegati.





Concordia s/S, li 05/06/2014

Il tecnico incaricato
Arch. Manuele Gasparini

