



Spett.le Comune di Concordia s/S
alla c.a. del Sindaco

OSSERVAZIONI AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.29 DEL 09/04/14, AI SENSI DELL'ART.13 DELLA L.R.16/12 E/O OSSERVAZIONI ALLA VALSAT/VAS

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 e/o osservazioni alla Valsat/VAS
LOCALITÀ TERZI E LIVELLI – AR4 – UMI 75

RICHIEDENTI:

- **DALLOLIO LUCIANO**, nato a Concordia sulla Secchia (MO) il 31/01/1943, residente in Concordia s/S (MO), via Terzi e Livelli 117, C.F. DLLLLN43A31C951R;
- **MAMBRINI TERESA**, nata a Concordia sulla Secchia (MO) il 01/08/1946, residente in Concordia s/S (MO), via Terzi e Livelli 97, C.F. MMBTRS46M41C951K.

TECNICO INCARICATO:

- **ing. Sabrina Aldrovandi** nata a Mirandola (MO) il 29/09/1973, con studio in Modena (MO), in Strada Saliceto Panaro 5, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.1957, C.F. LDRSRN73P69F240P.

ALLEGATI

- Relazione



Modena, li 05 Giugno 2014

La proprietà:

Luciano Dallolio

Dallolio Luciano

Il tecnico:

Ing. Sabrina Aldrovandi

Teresa Mambrini

Mambrini Teresa



COMUNE DI CONCORDIA s./S.

Via Terzi e Livelli

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE (L.R. 16/2012)

LOCALITÀ TERZI E LIVELLI DI S. GIOVANNI - AR 4 – UMI 75

**Osservazioni al Piano della Ricostruzione
adottato con deliberazione di Consiglio Comunale
n.29 del 09/04/2014, ai sensi della L.R. 16/12 E/O
osservazioni alla Valsat/VAS**

RELAZIONE TECNICA



Modena, 03 giugno 2014

Committente

Sig. Dallolio Luciano

Sig.ra Mambrini Teresa

Dallolio Luciano
Mambrini Teresa

Tecnico Incaricato

Ing. Sabrina Aldrovandi



Indice

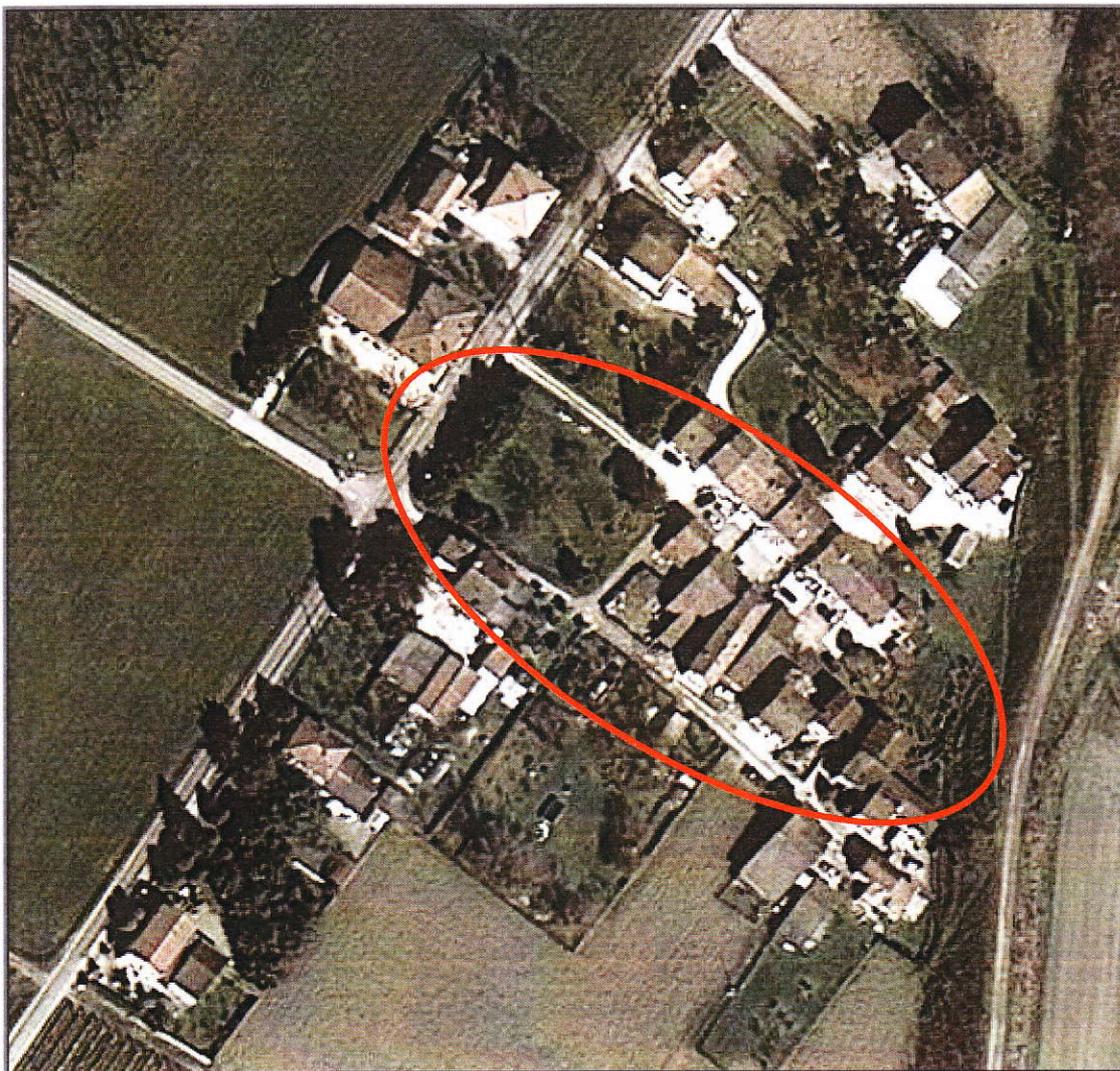
Inquadramento	3
Proprietà interessate	5
Proposta nuovo assetto presentata il 27/01/2014	6
Contenuti del Piano delle Ricostruzione	7
Descrizione dettagliata delle osservazioni	18
Allegato 1 – Documentazione fotografica	19
Allegato 2 – Documento di autorizzazione all'accesso stradale	26
Allegato 3 – Individuazione delle proprietà Dallolio - Mambrini	27
Allegato 5 – Osservazioni al Piano della Ricostruzione	29

Inquadramento

L'area oggetto delle presenti OSSERVAZIONI è situata nel Comune di Concordia sulla Secchia, località Terzi e Livelli, in via Terzi e Livelli all'altezza dell'intersezione con via Libertà.

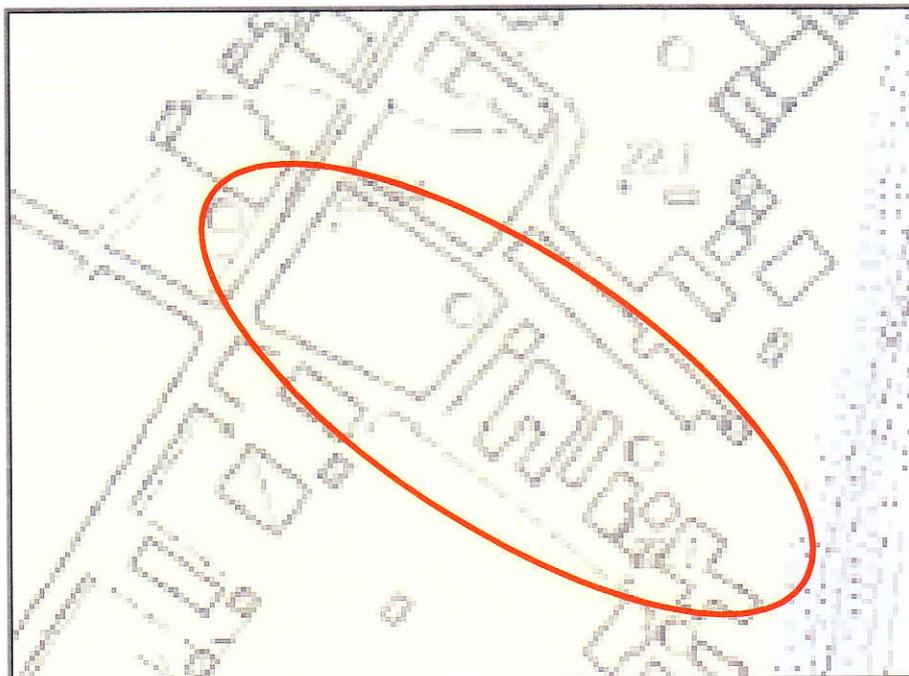
Ed in particolare riguarda i lotti di proprietà dei sig.ri Dallolio Luciano e Mambrini Teresa:

- Foglio 47 (Sviluppo A) mappale 148;
- Foglio 47 (Sviluppo A) mappali 160-162-299-127.



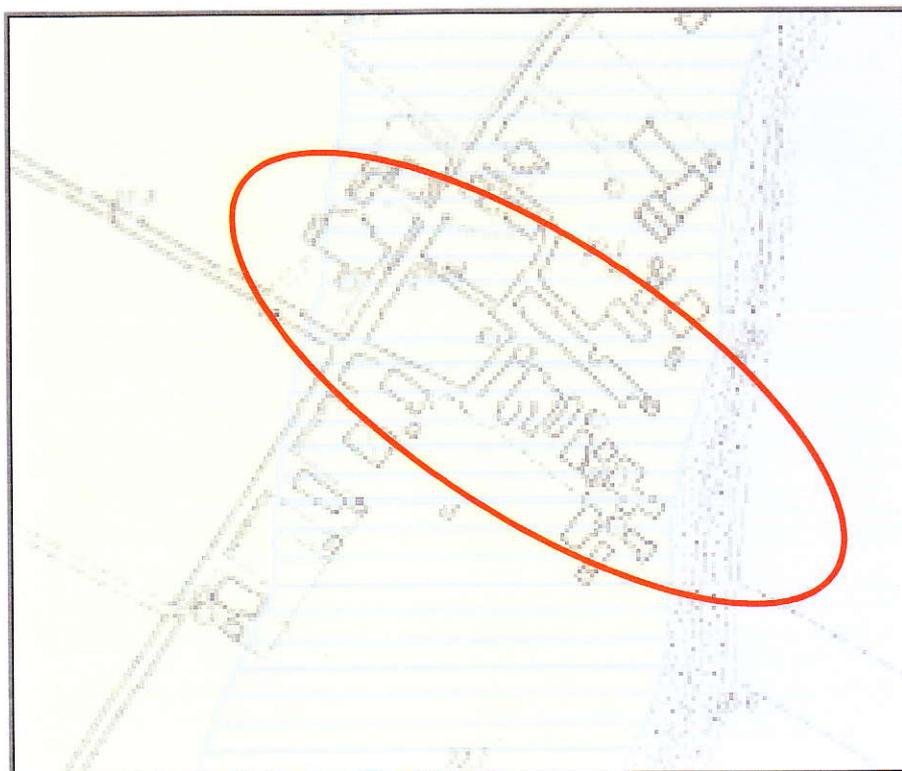
Mappa dell'area di interesse

Urbanisticamente la zona è situata all'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art.A-18 LR 20/2000 – art.51 PSC) - ARP



Stralcio PSC comune di Concordia s/S

Si trova inoltre in una fascia di tutela paesaggistica, individuata dal D. Lgs 42/2004 (art.14 PSC)



Stralcio tavola 2 PSC comune di Concordia s/S

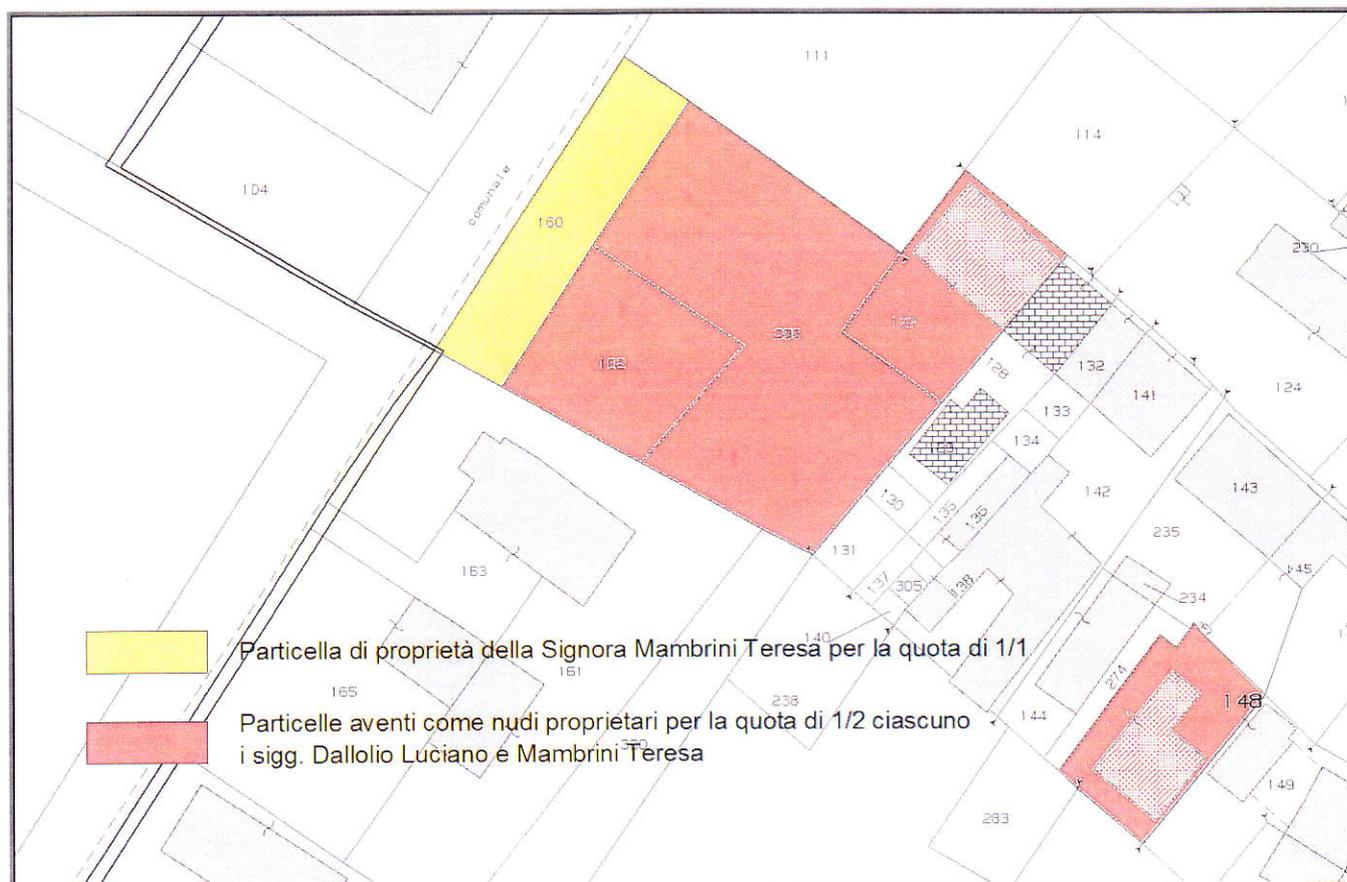
Proprietà interessate

La proprietà interessata dalle OSSERVAZIONI di cui alla presente relazioni è data dai seguenti soggetti:

- **DALLOLIO LUCIANO**, nato a Concordia sulla Secchia (MO) il 31/01/1943, residente in Concordia s/S (MO), via Terzi e Livelli 117, C.F. DLLLLCN43A31C951R;
- **MAMBRINI TERESA**, nata a Concordia sulla Secchia (MO) il 01/08/1946, residente in Concordia s/S (MO), via Terzi e Livelli 97, C.F. MMBTRS46M41C951K.

I due proprietari, coniugi, si suddividono le proprietà nel modo seguente:

- Particella 148: Dallolio Luciano proprietà per 1/2, Mambrini Teresa proprietà per 1/2;
- Particella 160: Mambrini Teresa proprietà per 1/1;
- Particella 127: Dallolio Luciano proprietà per 1/2, Mambrini Teresa proprietà per 1/2
- Particella 162: Dallolio Luciano proprietà per 1/2, Mambrini Teresa proprietà per 1/2;
- Particella 299: Dallolio Luciano proprietà per 1/2, Mambrini Teresa proprietà per 1/2.



Identificazione proprietà

Dalla planimetria sopra riportata si deduce che i signori Dallolio – Mambrini, oltre che del lotto su cui insisteva l'edificio danneggiato dal sisma del maggio 2012 e successivamente demolito dai Vigili del Fuoco, sono proprietari anche delle 2 unità immobiliari poste sul mappale 127 e della porzione di terreno individuato dai mappali 160, 162, 299.

Proposta nuovo assetto presentata il 27/01/2014

In data 27 gennaio 2014 è stata presentata in Comune una richiesta di riassetto urbanistico con oggetto "richiesta di delocalizzazione su altro lotto di proprietà con contestuale riassetto urbanistico".

Si riportano, di seguito, i punti principali di tale documento:

- richiesta di **ricostruzione dell'edificio danneggiato dal sisma e successivamente demolito dai Vvf nel nuovo lotto individuato dai mappali 162 e 299 (posizione ritenuta urbanisticamente più idonea);**
- proposta di **cessione gratuita di due porzioni del nuovo lotto di costruzione individuato dai mappali 162 e 299:**
 - o una porzione a sud a ridosso dell'attuale via di accesso all'aggregato al fine di aumentarne l'ampiezza;
 - o ed una porzione a est già utilizzata come via di distribuzione interna;**per l'adeguamento della viabilità interna.**

Tali richieste risultavano esplicitamente espresse in uno stralcio della relazione: "*in tale contesto di riassetto e di riqualificazione, la proprietà è disposta alla cessione di 2 porzioni (disposte sul confine sud est) del lotto individuato per la delocalizzazione al fine di migliorare le condizioni della viabilità di distribuzione interna*".

Contenuti del Piano delle Ricostruzione

Il Piano della Ricostruzione definisce nella località Terzi e Livelli l'AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AR4.

All'interno di tale ambito l'UMI di interesse della proprietà Dallolio – Mambrini è la numero 73. La modalità di intervento prevista è quella della "delocalizzazione all'interno del medesimo ambito AR4, in un'area già in disponibilità del proprietario" così come richiesto nel documento presentato in data 27 gennaio 2014.

All'interno di tale ambito è prevista anche la ridefinizione della viabilità.

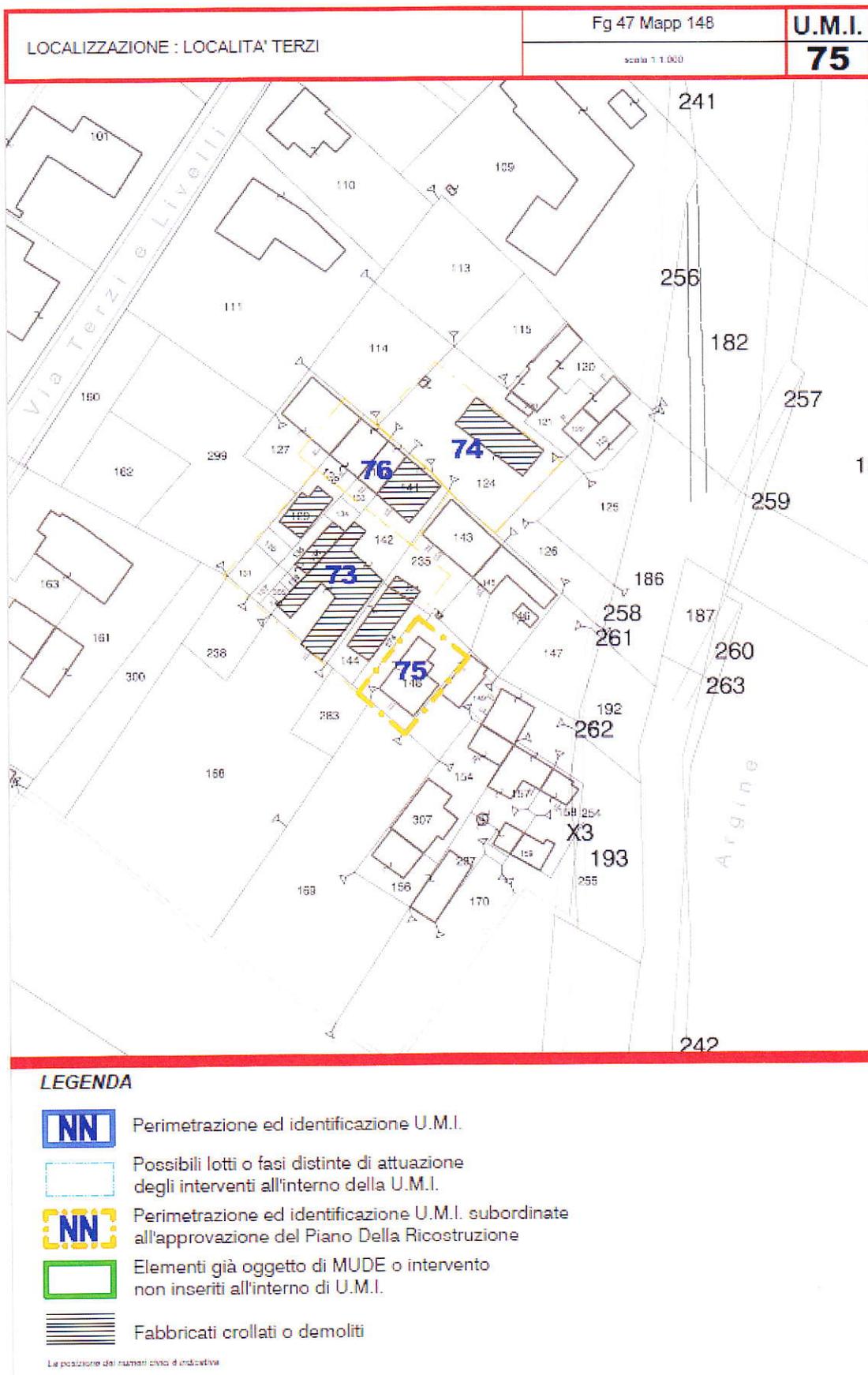
Attualmente la via d'accesso all'aggregato è posta a ridosso dell'edificio Mappale 163 (altra proprietà); è di larghezza pari a circa 3.00 m e tra la sede stradale e la rete di recinzione posta sul confine di proprietà Dallolio - Mambrini (mappale 162 e 299) resta una superficie di larghezza pari a circa 1.50 m.

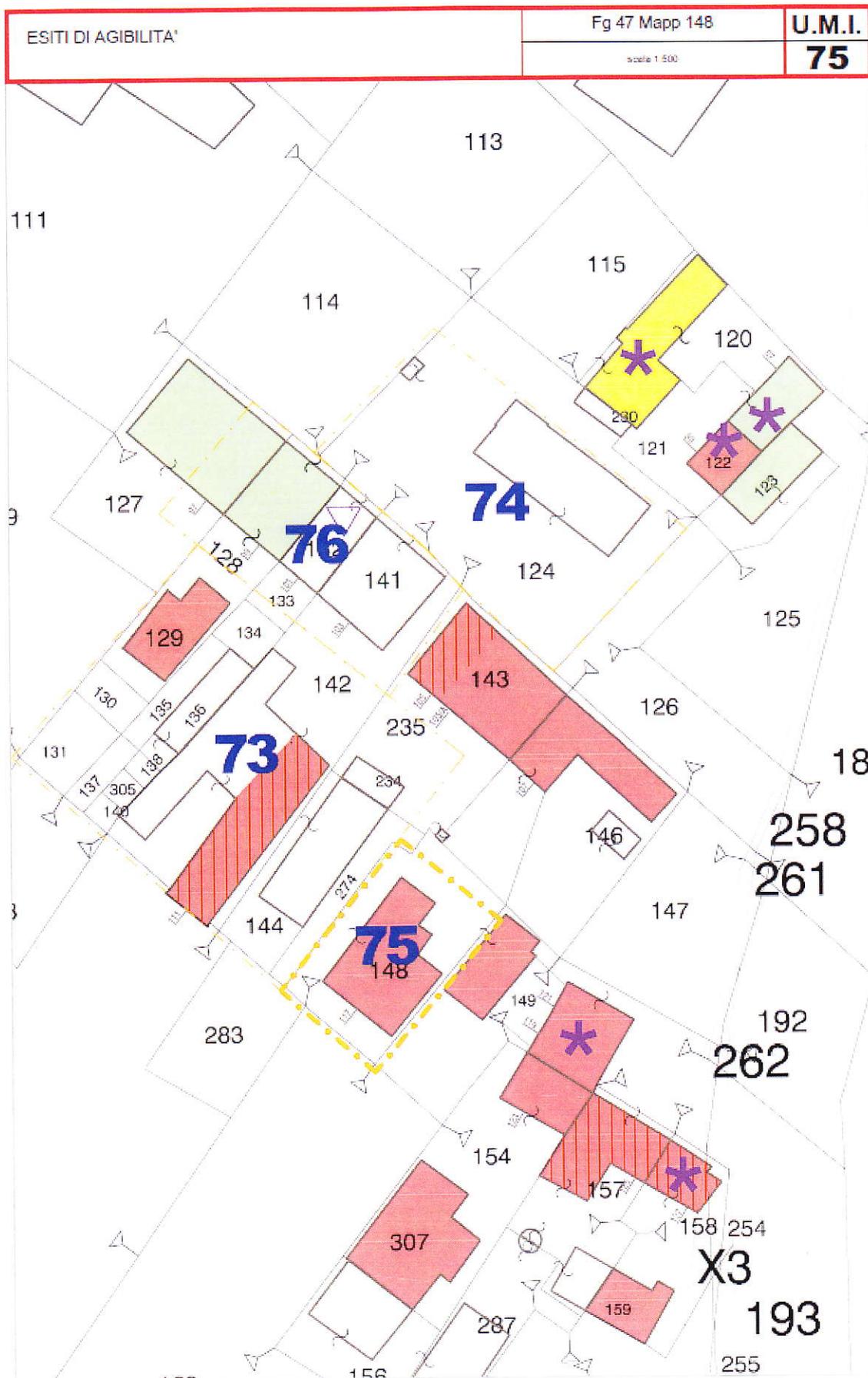
Sempre allo stato di fatto, è presente un tratto di viabilità interna dell'aggregato che si sviluppa su una porzione di proprietà dei signori Dallolio – Mambrini: la porzione est del mappale 299. La larghezza dello spazio stradale in tale tratto è di circa 4.00 m ed è delimitata ad ovest da una recinzione metallica.

L'accesso posto a nord del mappale 299 è di **proprietà esclusiva** dei signori Dallolio – Mambrini; su tale porzione di terreno non esiste nessuna servitù di passaggio a favore di terzi. Inoltre tale accesso su pubblica via è di recente costruzione, risale infatti al 1985 come risulta dal documento di *Autorizzazione per la tombinatura di fossi stradali per la creazione di accesso stradale* rilasciato dal Comune di Concordia in data 17 luglio 1985.

Rispetto all'attuale configurazione sopra descritta, il Piano della Ricostruzione, oltre agli spazi stradali già in uso per l'accessibilità dell'aggregato, prevede l'inserimento di un ulteriore tratto di collegamento tra la via Terzi e Livelli e l'aggregato. Tale tratto è previsto sul lotto di proprietà Dallolio - Mambrini a nord dei mappali 160 e 299 e costituisce attualmente un accesso privato di proprietà esclusiva.

La creazione di tale porzione di spazio stradale determinerebbe una netta suddivisione dei lotti di proprietà Dallolio – Mambrini (mappale 127 con mappale 299) ed un notevole disagio causato dal passaggio dei mezzi a ridosso degli unici ingressi alle 2 unità immobiliari presenti nell'edificio localizzato sul mappale 127.





LEGENDA

ESITO AGIBILITA' (secondo schedatura AeDES)

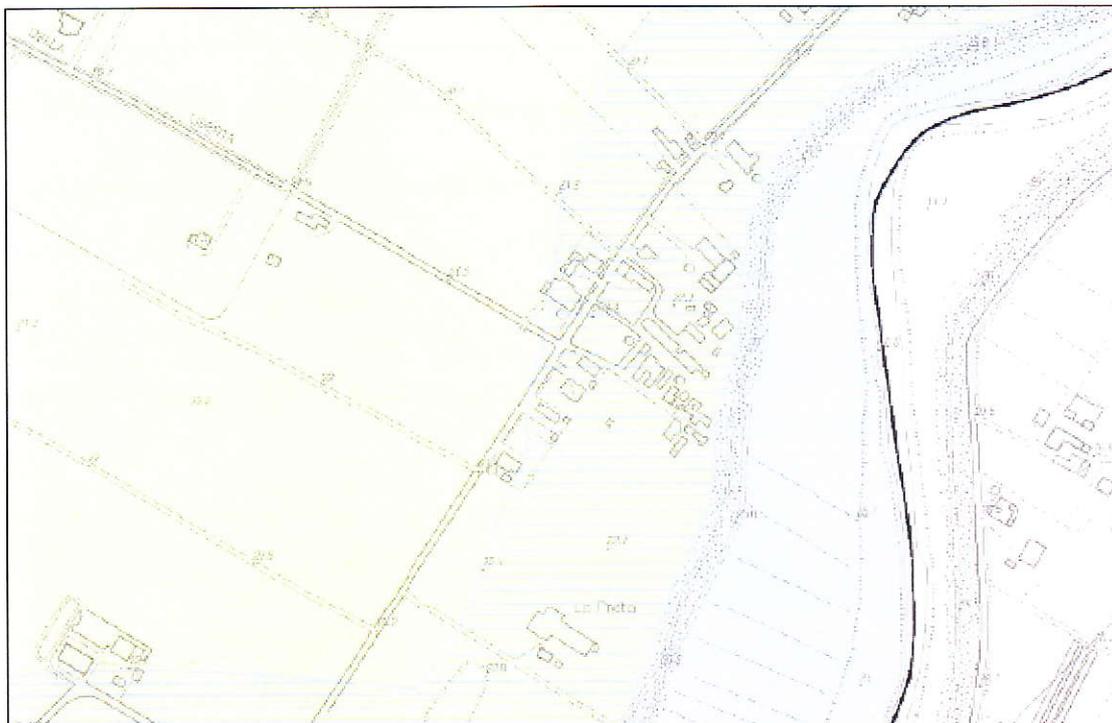
-  **A** - Edificio AGIBILE
-  **B** - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento
-  **C** - Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE
-  **D** - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approfondimento
-  **E** - Edificio INAGIBILE
-  **F** - Edificio INAGIBILE per rischio esterno
-  Edificio non oggetto di schedatura AeDES
-  Edificio oggetto di più schede AeDES
-  Elemento privo di schede AeDES o con scheda AeDES ambigua per il quale è necessario un approfondimento della documentazione

CATEGORIE D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO (secondo PSC)

-  **RS** - Restauro scientifico
-  **RRC** - Restauro e Risanamento Conservativo
-  **RE/C** - Ristrutturazione Edilizia/Conservativa
-  **RU** - Ristrutturazione Urbanistica
-  **D** - Demolizione
-  **RSA** - Recupero e risanamento aree libere

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI	Fg 47 Mapp 148	U.M.I. 75
<p>DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEI FABBRICATI COMPONENTI LA UMI E DEL LORO RUOLO NEL CONTESTO La UMI in questione fa parte del piccolo abitato rurale di Terzi e Livelli, compreso nell'omonimo Ambito di ristrutturazione urbanistica (AR4) perimetrato nel territorio della frazione di S. Giovanni. La UMI è formata da una sola unità, fortemente danneggiata e completamente demolita, collocata al termine della schiera della UMI 73.</p> <p>OBIETTIVI Le finalità della UMI in questione associano al mantenimento della popolazione insediata la specifica necessità del proprietario, affetto da gravi problemi motori, di poter accedere più facilmente alla propria abitazione.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO PREVISTE: Le modalità di intervento prevedono la delocalizzazione dell'edificio all'interno del medesimo ambito AR4, in un'area già in disponibilità del proprietario, come nello schema allegato.</p>		

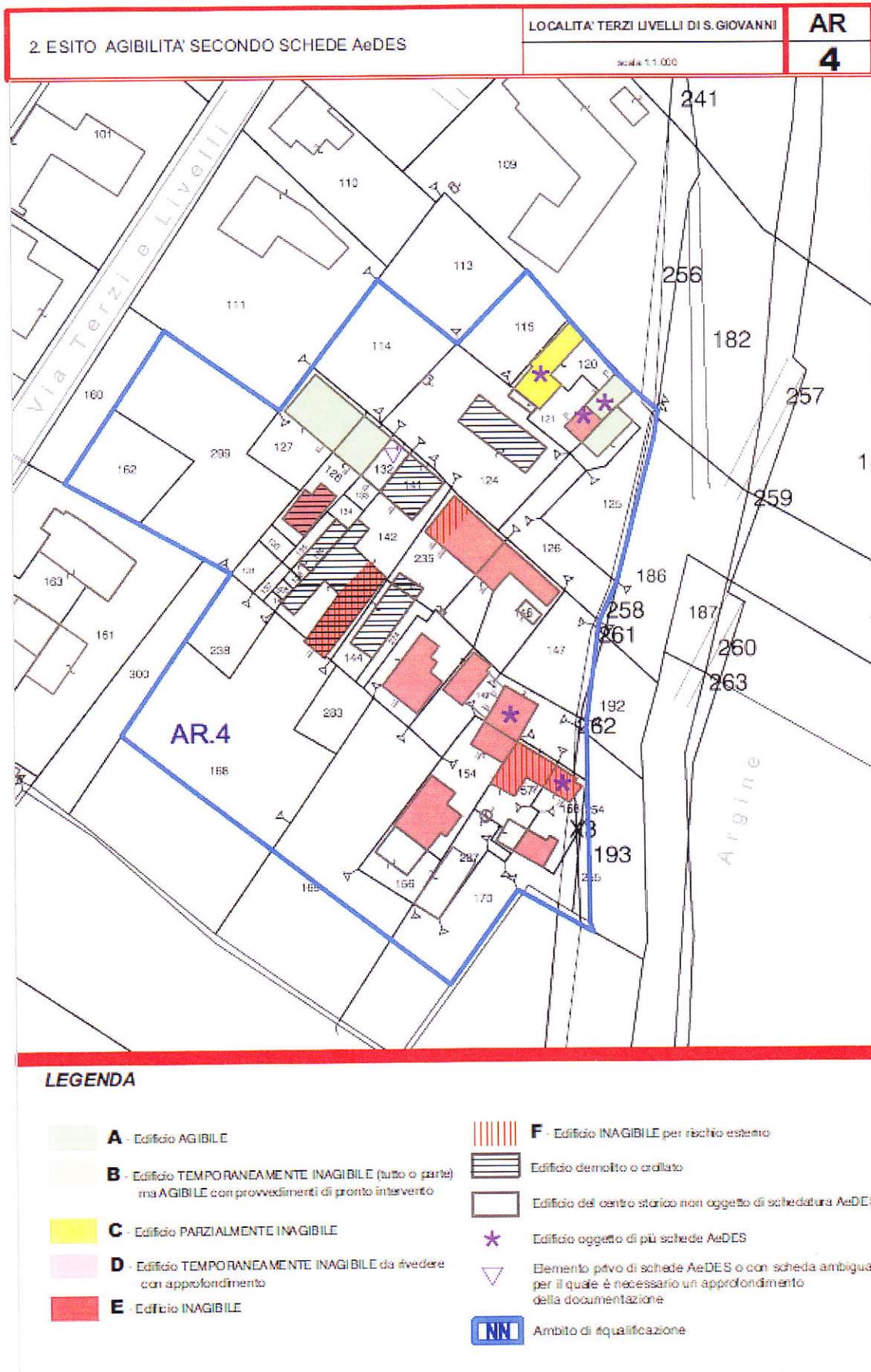
1. LOCALIZZAZIONE SECONDO IL RUE E PdR	LOCALITA' TERZI LIVELLI DI S. GIOVANNI	AR
	scala 1:5.000	4

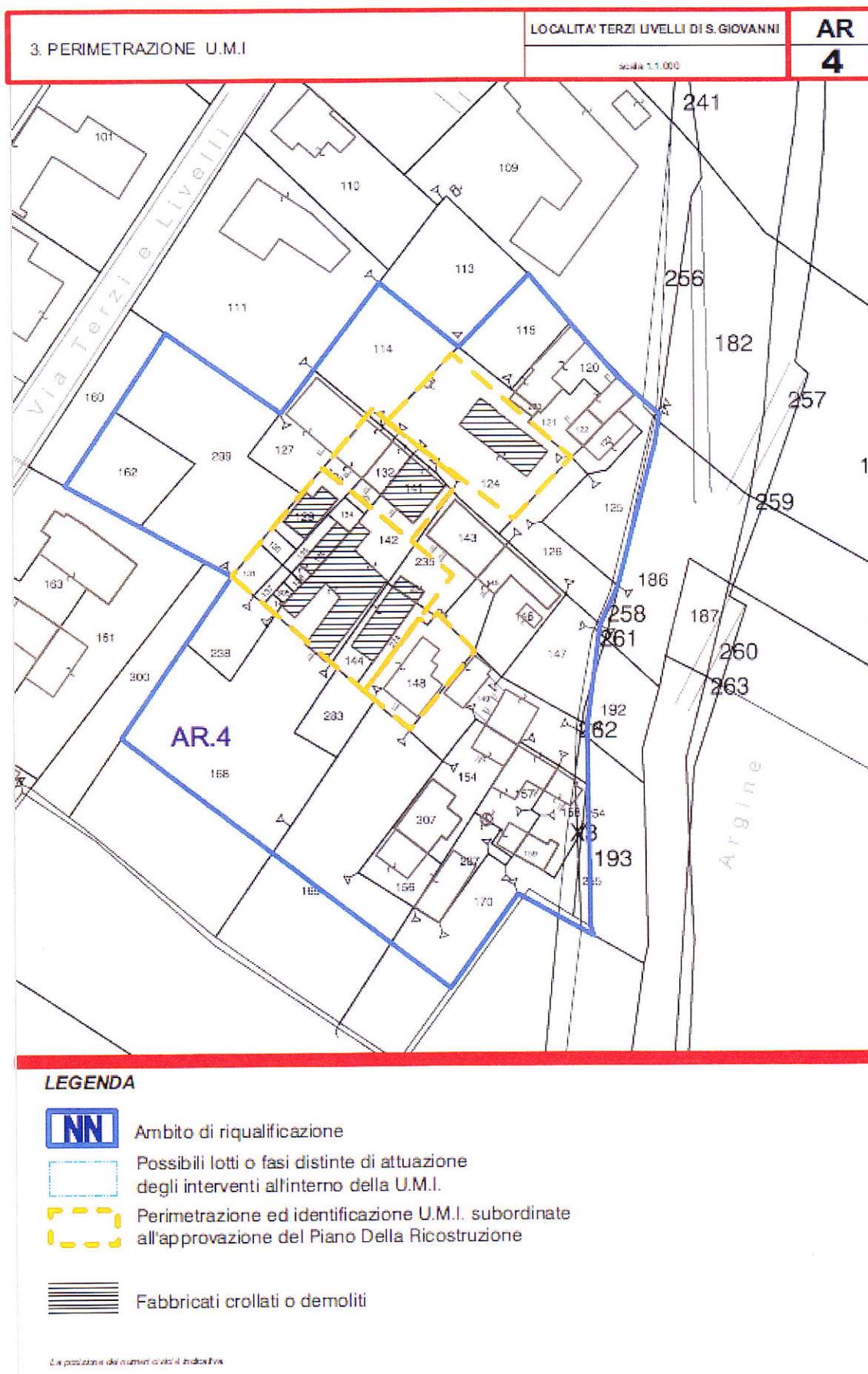


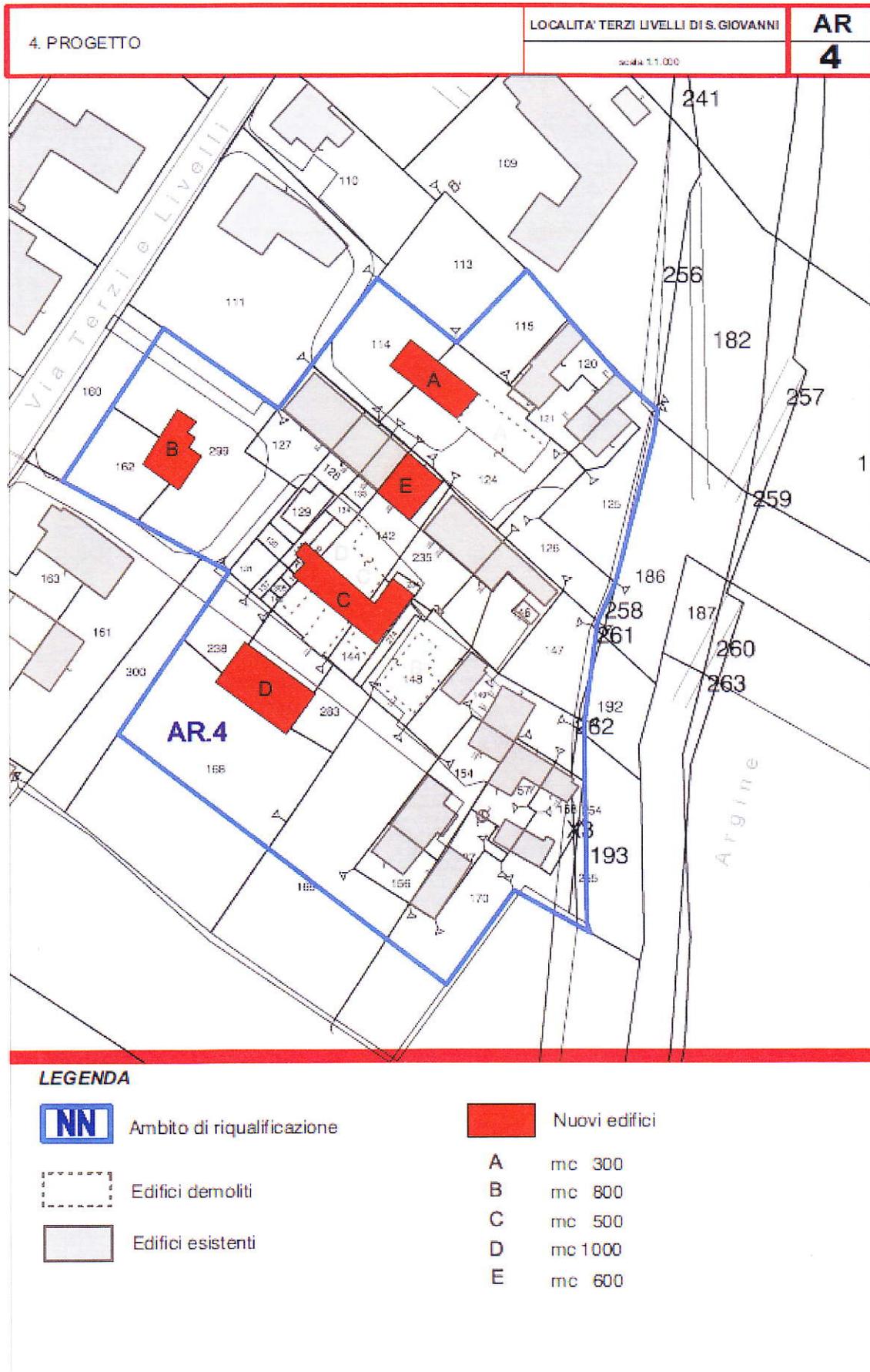
ESTRATTO RUE

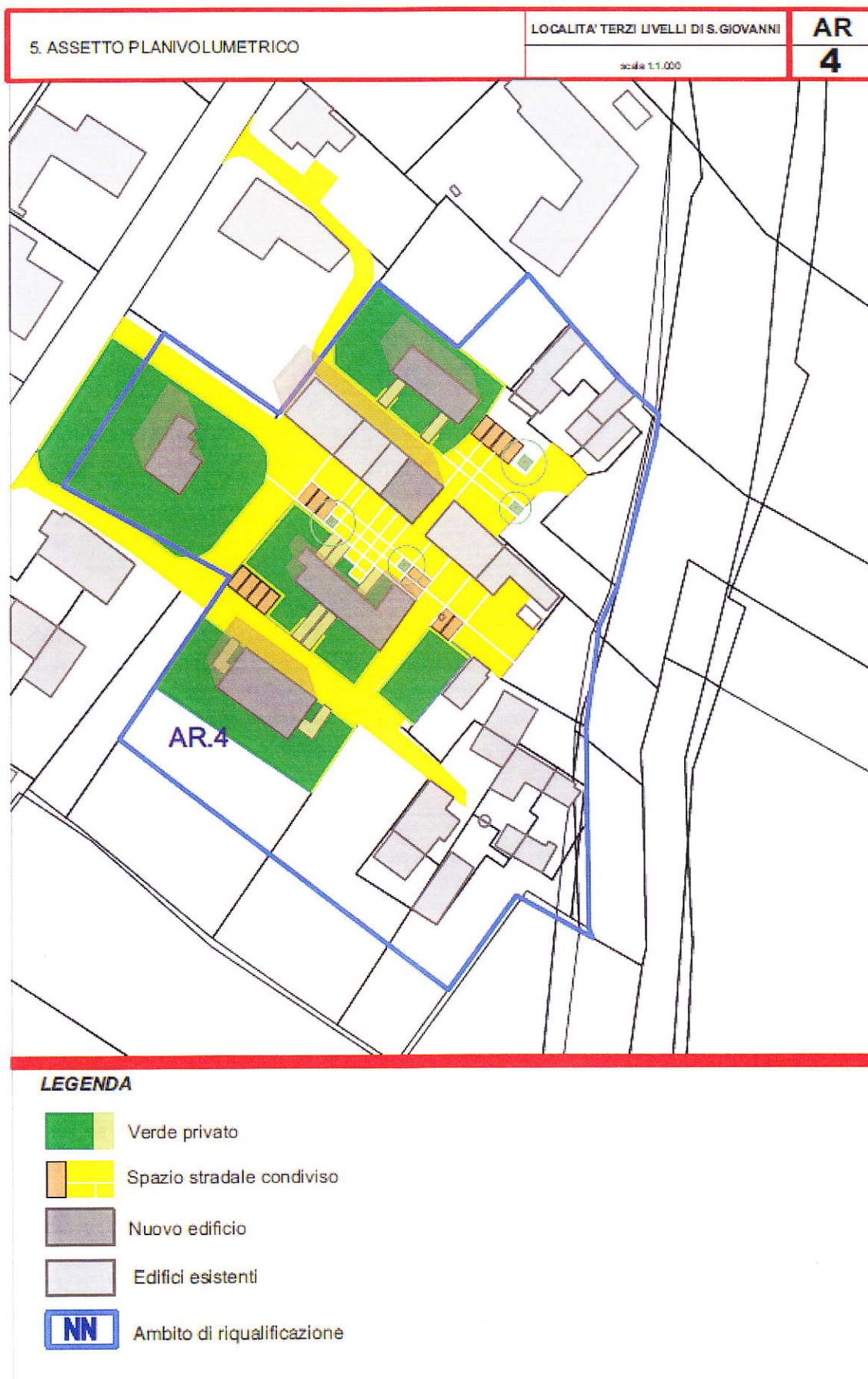


ESTRATTO PdR









6. INDIRIZZI E PRESCRIZIONI	LOCALITA' TERZI LIVELLI DI S. GIOVANNI	AR
		4

AR4 TERZI e LIVELLI

L'Ambito di ristrutturazione (AR) identificato è ubicato nel territorio agricolo definito dal PSC "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico". La sua accessibilità è assicurata dalla via Terzi e Livelli che costeggia, in riva sinistra, l'argine del Secchia. Terzi e Livelli sono riferimenti ad antichi contratti agrari. *"Se si domanda che cosa significhi un livello o meglio quale sia la definizione che può darsi a questo contratto sarà risposto esser questo un contratto col quale chi possiede della terra incolta e di niuna attuale utilità la concede ad un altro perché la coltivi e la migliori pagandone al padrone una leggera annua retribuzione."*⁽¹⁾

Le forme contrattuali richiamate nel nome della strada stanno probabilmente all'origine dell'assetto urbanistico del borgo: un assetto formato da residenze dei "livellari", prossime ai fondi coltivati, raggruppate intorno ad una corte aperta alle estremità, secondo lo schema tipico dell'area lungo l'argine. Gli edifici a schiera, in genere a due piani, sono costruiti con materiali poveri e privi di ambizioni architettoniche. Nel tempo la struttura urbanistica del borgo si è arricchita di ulteriori gruppi di edifici, che il sisma ha interessato solo parzialmente. All'interno dell'Ambito così identificato sono presenti 4 UMI rimandate al Pdr che riguardano due diversi fronti edificati e altri edifici singoli.

OBIETTIVI

Il rimando al Pdr è stato motivato dalla entità del danno subito dal piccolo borgo, dove uno dei due fronti della corte principale è stato quasi completamente demolito per ragioni di sicurezza. L'intervento è reso significativo sia dal valore paesaggistico del contesto nel quale il borgo si colloca sia dalla relativa densità degli abitanti tuttora residenti. La finalità è quella rafforzare la tenuta demografica del borgo anche attraverso un miglioramento dell'assetto della corte e della sicurezza rispetto al traffico automobilistico. Misure che comportano una ridefinizione della viabilità e variazioni plano-volumetriche degli edifici.

MODALITA' DI INTERVENTO (❖ Prescrizioni - ➤ Indirizzi)

La ricostruzione delle UMI in questione comporta il riassetto dell'area previsto nello schema allegato. Si tratta:

- ❖ della ricostruzione degli edifici demoliti del fronte sud con ri-allineamento, e costruzioni in aderenza a due piani
- ❖ della ricostruzione sullo stesso sedime dell'edificio demolito del fronte nord,
- ❖ dell'ampliamento dello spazio tra i due fronti della corte con la realizzazione in tale spazio di un volume di servizio alle abitazioni (garage, depositi, annessi)
- ❖ della ridefinizione della viabilità, da organizzare comunque secondo le tecniche della moderazione del traffico (limitazione delle velocità, precedenza a pedoni e biciclette, parcheggi segnalati)
- della formazione, per entrambi i fronti, di uno spazio comune pavimentato antistante gli edifici corredato di alberature e spazi verdi
- della delocalizzazione dell'edificio **B** da ricostruire nell'area di proprietà (mappale 299)
- ❖ della delocalizzazione dell'edificio **A** e sua ricostruzione nell'area di proprietà con conservazione della morfologia e dei materiali costruttivi
- della esclusione dalla UMI dell'edificio terminale agibile.

Sull'assetto planimetrico dello schema allegato è stata raggiunta una intesa di massima tra i proprietari coinvolti.

(1) G.C. Vanni, Accademia dei Georgofili *Dei livelli in Toscana*, 1824

Descrizione dettagliata delle osservazioni

Considerato quanto descritto nei paragrafi precedenti, stante la ferma volontà della proprietà a ribadire le proposte già presentate in data 27/01/2014, si presentano le seguenti osservazioni.

Noi sottoscritti Dallolio Luciano e Mambrini Teresa, in qualità di proprietari delle seguenti unità immobiliari, identificate catastalmente al Foglio 47 (Sviluppo A) mappale 148, Foglio 47 (Sviluppo A) mappali 160-162-299-127,

CHIEDIAMO

- **l'eliminazione dello spazio stradale condiviso** individuato a nord del mappale 299 a confine con il mappale 111 (evidenziato nell'allegato 5 con un tratteggio rosso) ed il **mantenimento di tale area come proprietà esclusiva dei sig.ri Dallolio – Mambrini;**
- confermando
 - o la possibilità di cessione di una striscia di terreno (circa 1.00 m dall'attuale rete di recinzione), parallela all'attuale stradello di accesso all'aggregato, posta a sud dei mappali 160, 162 e 299 a confine con il mappale 161 (evidenziata nell'allegato 5 con un tratteggio blu);
 - o la cessione a spazio stradale condiviso della porzione (evidenziata nell'allegato 5 con un tratteggio blu) posta a est dei mappali 299 e 127 in confine con i mappali 129, 130 e 131, porzione già delimitata a ovest con una rete di recinzione;
 - o la possibilità di cessione della porzione sud-est del lotto in cui si trovava il fabbricato preesistente al sisma, mappale 148 (evidenziate nell'allegato 5 con un puntinato azzurro);

tutto ciò in cambio della possibilità di ricostruzione nel lotto individuato dai mappali 162-299 anziché nel lotto di appartenenza del fabbricato danneggiato e demolito mappale 148;

- **in subordine, nel caso in cui non venga accettata l'eliminazione dello spazio stradale condiviso in previsione sul mappale 299 a confine con il mappale 111 (evidenziato nell'allegato 5 con un tratteggio rosso) chiediamo il ripristino della situazione pre-sisma.**

Concordia, 06/06/2014

Dallolio Luciano
Mambrini Teresa

Allegato 1 – Documentazione fotografica



Edificio oggetto di demolizione



Edificio oggetto di demolizione



Edificio oggetto di demolizione



Edificio oggetto di demolizione



Area mappale 148 dopo la demolizione



Area mappale 148 dopo la demolizione



Area mappali 160-162-299



Area mappali 160-162-299



Vista dell'attuale accesso all'aggregato da via Terzi e Livelli



Vista dell'attuale via di accesso all'aggregato posta a sud sul mappale 161



Vista dell'attuale via interna posta sul mappale 299 a confine con i mappali 129, 130, 131



Allegato 2 - Documento di autorizzazione all'accesso stradale

COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

(Provincia di Modena)

- UFFICIO TECNICO -



Prot. n° 3350

Domanda n° D. 135/1985

AUTORIZZAZIONE PER LA TOMBINATURA DI FOSSI STRADALI
PER LA CREAZIONE DI ACCESSO STRADALE

IL SINDACO

Vista la domanda del sig. DALLOLIO LUCIANO tendente ad ottenere l'autorizzazione per la tomlinatura di mq. 6,60 di fosso stradale, in Via Terzi e Livelli, 95 - S. GIOVANNI ;

Visti i Regolamenti Comunali;
Vista la Legge Comunale e Provinciale;
Concede il proprio

NULLA OSTA

al sig. DALLOLIO LUCIANO nato a Concordia il 31.1.1943,
residente a Concordia-via Terzi e Livelli, 85-S.G.C.F. DLL LCM43A31C95 R per
l'esecuzione dei lavori di che trattasi alle seguenti speciali condizioni:

- 1) E' assolutamente vietato, durante l'esecuzione dei lavori, di accumulare depositi di qualsiasi specie sulla sede stradale, ostacolando la libertà di transito, o nelle cunette stradali;
- 2) Durante l'esecuzione dei lavori, il richiedente dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alle segnalazioni, sia di giorno che di notte, per eventuali condizioni di pericolo per tutti gli utenti della strada, rispondendo, al riguardo, di ogni eventuale danno dipendente dai lavori e sollevando il Comune ed i suoi Funzionari da ogni responsabilità in proposito;
- 3) La tomlinatura del fosso dovrà avere una lunghezza di mt. 6,00 e sarà eseguita mediante la posa di tubi M-F in cemento armato vibrato del diametro di cm. 40 previa costruzione di sottostante soletta in calcestruzzo e muretti di contenimento sulle testate in cemento armato;
- 4) Che il piano di tombamento del fosso a lavoro finito sia a quota inferiore rispetto alla quota del ciglio stradale;
- 5) Che siano salvaguardate le pendenze a fosso spurgato in modo da mantenerne il normale scorrimento delle acque;
- 6) Che i manufatti laterali di contenimento del tombamento non creino ostacoli o pericoli agli utenti della strada.
- 7) Che all'inizio del tombamento sia posato un idoneo possetto d'ispezione con sovrastante caditoia per la raccolta delle acque meteoriche e stradali.

La concessione per la tomlinatura deve intendersi consentita in via precaria e non vincola, in alcun modo, la facoltà piena ed insindacabile dell'Ente che ha la tutela delle strade, di apportare, ove le esigenze della viabilità lo richiedano, modifiche di qualsiasi genere al tratto di strada interessato dalla concessione relativa sia all'andamento planimetrico sia alla sagoma stradale senza che il concessionario possa opporsi in alcun modo.

La presente autorizzazione si intende accordata con riserva, obblighi e facoltà, di cui al T.U. 8 dicembre 1933, n° 1740, e facendo salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

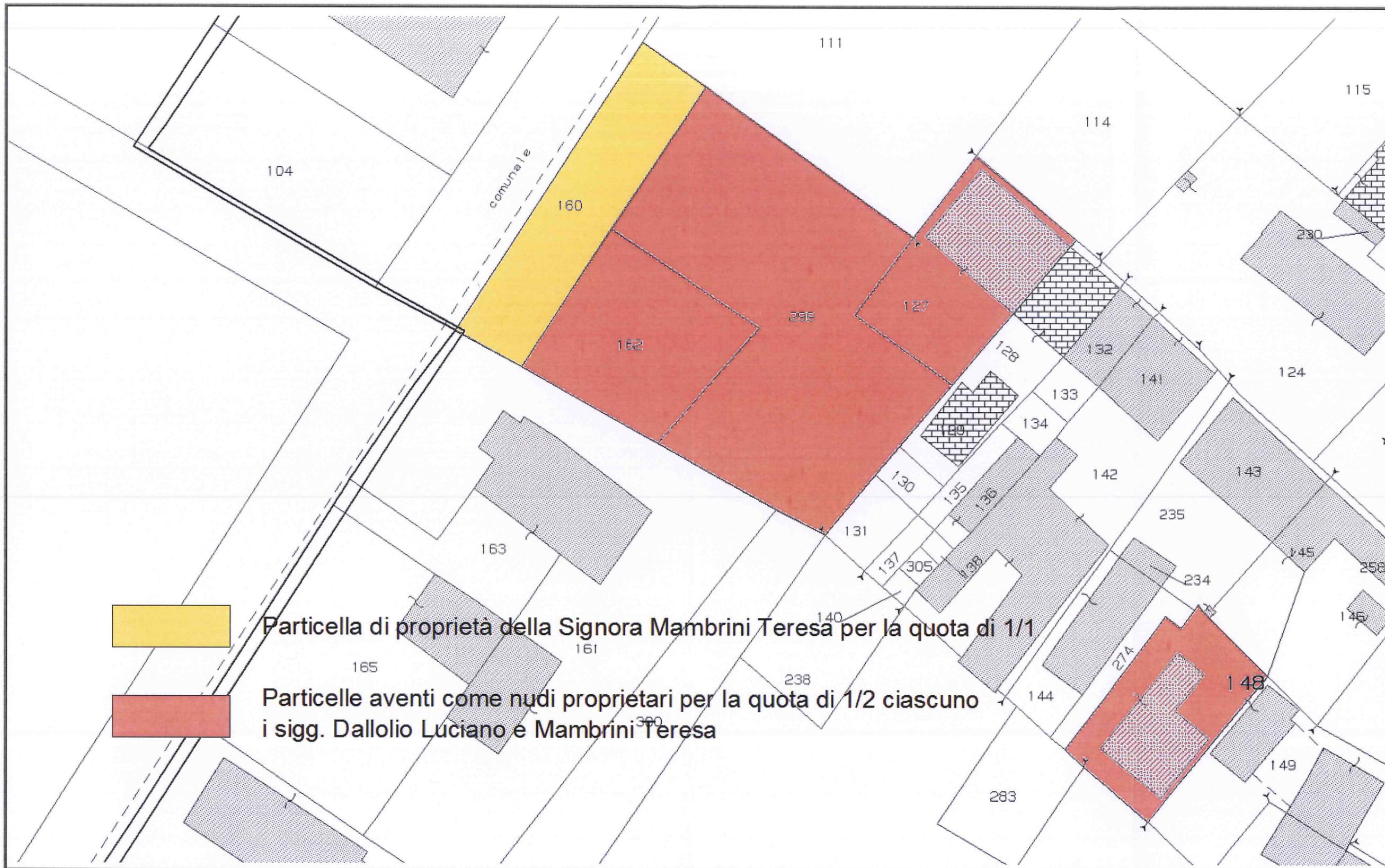
Concordia, li

17 LUG. 1985

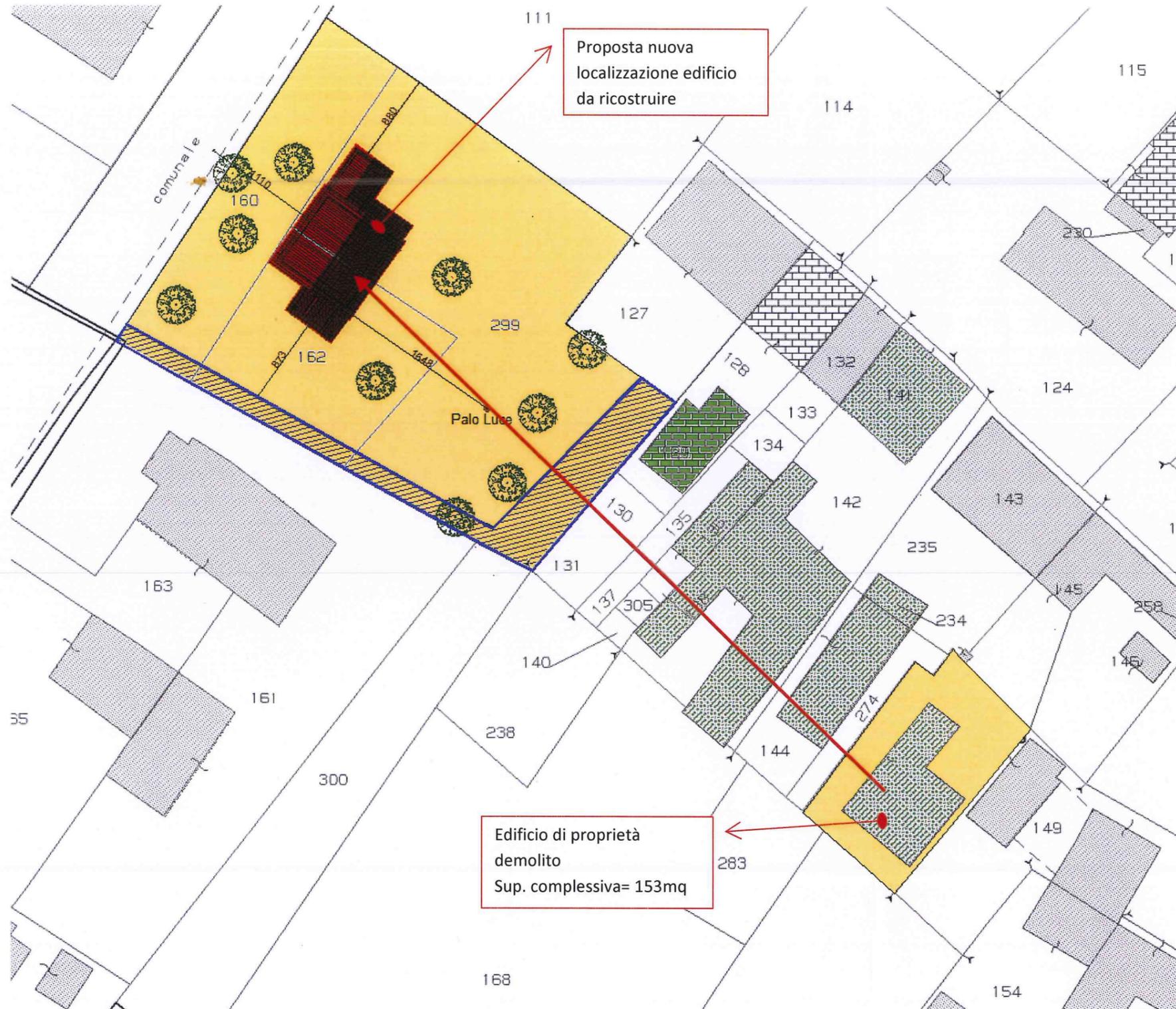


IL SINDACO
(Boccafoli Marcedo)

Allegato 3 – Individuazione delle proprietà Dallolio - Mambrini



Allegato 4 –Proposta nuovo assetto urbanistico presentata in data 27/01/2014



PROPOSTA DI DELOCALIZZAZIONE

RICHIESTE DELLA PROPRIETA' PRIVATA:

- RICOSTRUZIONE NEL NUOVO LOTTO IN POSIZIONE PIU' IDONEA DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO E AMBIENTALE;
- DIRITTO DI RICOSTRUIRE LA SUPERFICIE ESISTENTE INCREMENTATA DEL 30%;
- PROCESSO DI RICOSTRUZIONE AUTONOMO RISPETTO ALLE ALTRE PROPRIETA'.

CONCESSIONI AL COMUNE:

- CESSIONE GRATUITA DI PORZIONE DEL LOTTO PER L'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' INTERNA DELL'AGGREGATO;

PRINCIPI DELLA PROPOSTA IN RIFERIMENTO ALLA L. 16/2012:

- RICOSTRUZIONE IN POSIZIONE PIU' IDONEA;
- RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE;
- MIGLIORE ACCESSIBILITA' ALL'AGGREGATO (allargamento viabilità interna);

- LEGENDA**
-  Porzioni di terreno di possibile cessione
 -  Edifici demoliti in seguito al terremoto del Maggio 2012
 -  Mappali oggetto di proposta di riassetto come da:
_ Art. 12 della Legge Regionale n°16/2012
_ Art. 18 della Legge Regionale n°20/2000
 -  Proposta ricostruzione fabbricato

Allegato 5 - Osservazioni al Piano della Ricostruzione



LEGENDA:

-  Verde Privato
-  Spazio stradale condiviso
-  Nuovo Edificio
-  Edifici esistenti
-  Aree oggetto di osservazioni - Non cedibile
-  Aree cedibili come da proposta del 27/01/2014
-  Aree eventualmente cedibili