

**SCHEDA 12-**Identificazione immobili:

- 1 - Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 4; Scheda Aedes n. 29937 del 26.06.2012 con esito E;
- 2 - Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 3; ordinanza di inagibilità E n.25 del 29.03.2014 a seguito di verbale del 02.01.2014 del sopralluogo eseguito il 19.12.2013;
- 3 - Via Foschiera 233-235: Foglio 09, mappale 85; Scheda Aedes n. 30037 del 26.06.2012 con esito E;
- 4 - Via Foschiera s.n.c. : Foglio 16, mappale 51; Scheda Aedes n. 29948 del 26.06.2012 con esito E

Pianificazione Vigente:*1-Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 4:*

Immobile individuato dalla pianificazione comunale quale “Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale” (art. 2.2.10 delle Norme di RUE), più precisamente *fiendale* (F) assoggettato alla categoria di tutela A3 tipo A (è ammessa la RE con demolizione delle parti strutturali verticali fino ad un terzo). Trattasi di vincolo di RUE rappresentato nella cartografia di PSC, tavole 2, “Tutele, vincoli e territorio urbanizzato”.

L'immobile ricade in fascia di rispetto stradale.

Scheda di censimento n.672, immobile individuato quale Stalla Fienile, che qui si allega

*2 Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 3:*

Fabbricato individuato dalla pianificazione comunale quale “Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale” (art. 2.2.10 delle Norme di RUE), più precisamente *Accessorio* (A) assoggettato alla categoria di tutela A3 tipo A (è ammessa la RE con demolizione delle parti strutturali verticali fino ad un terzo) estesa anche all'ampliamento posto verso ovest. Trattasi di vincolo di RUE rappresentato nella cartografia di PSC, tavole 2, “Tutele, vincoli e territorio urbanizzato”.

Scheda di censimento n.672, immobile individuato quale Bassocomodo (BS) e capannone (C), che qui si allega

*3 Via Foschiera 233-235: Foglio 09, mappale 85:*

immobile a servizi agricoli non assoggettato a vincolo e ricadente in fascia di rispetto stradale.

Scheda di censimento n.675, immobile individuato quale Porcilaia (P), che qui si allega

*4- Via Foschiera s.n.c. : Foglio 16, mappale 51:*

immobile ad uso servizi agricoli non assoggettato ad alcun vincolo.

Si allega la scheda di catalogazione del patrimonio edificato di interesse storico architettonico e storico culturale testimoniale presentata dal tecnico.

Caratteristiche dell'immobile e/o della corte di riferimento:

Trattasi di immobili legati all'attività agricola di cui alcuni facenti parte della corte colonica storica posta sul lato sud di Via Foschiera, al civico 230, mentre altri, destinati all'attività di allevamento e macellazione posti sul lato opposto della viabilità storica.

La corte colonica posta a sud di Via Foschiera ospita tre immobili vincolati dalla pianificazione comunale fra i quali una Casa colonica, con livello di danno da sisma di tipo B, ed il Fienile (Fig.17, mapp.4), entrambi ricadenti in fascia di rispetto stradale. La corte ad elementi separati con configurazione ad L, presenta, a sud dell'abitazione, un annesso agricolo a pianta rettangolare con copertura a due acque, ampliato verso occidente con la creazione di un piccolo capannone anch'esso

con copertura a capanna. La stalla fienile a pianta quadrangolare presenta copertura a due falde e vari rimaneggiamenti delle pareti murarie esterne.



*Vista dei fabbricati da sud est (Fonte Google maps)*

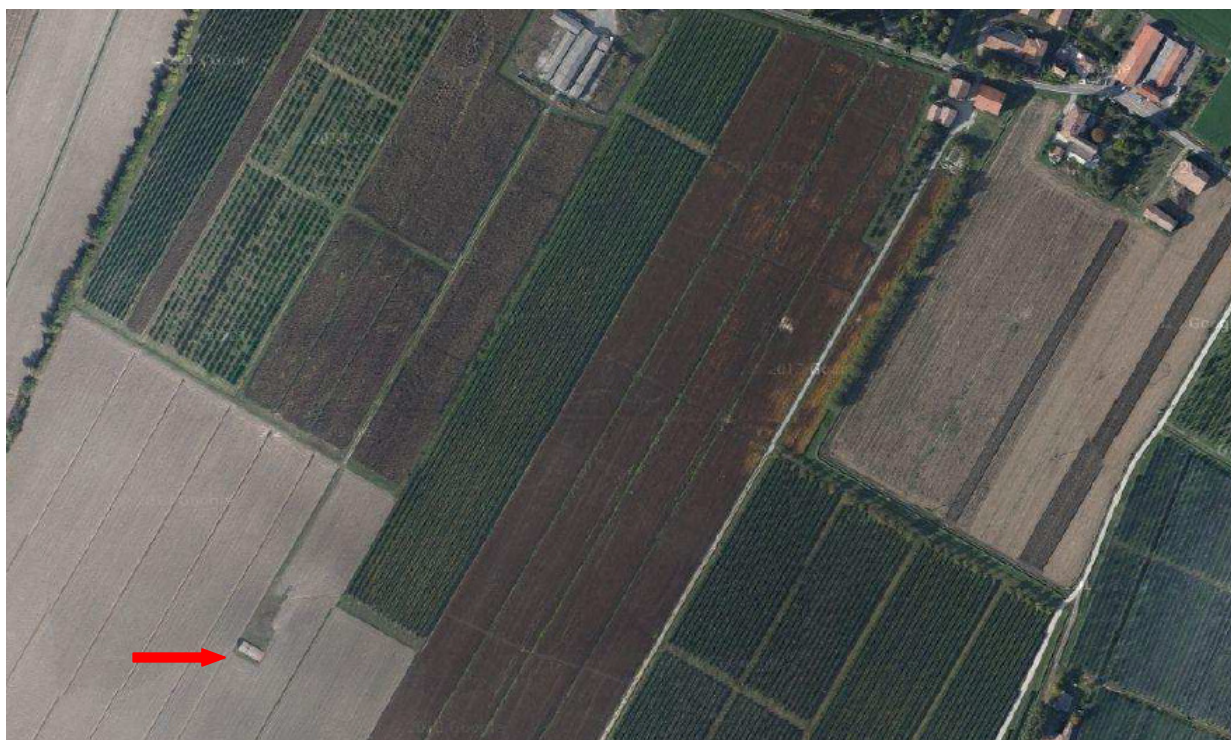


*Vista dei fabbricati da nord ovest (Fonte Google maps)*



Vista dei fabbricati da nord est (Fonte Google maps)

L'edificio di cui al civico 233 e 235 è un ampio volume con copertura a capanna, costruito presumibilmente negli anni settanta per le esigenze dell'attività di allevamento. Non presenta alcun carattere di rilievo. Una bonifica dei suoli e dell'area, ormai abbandonata è sicuramente auspicabile.

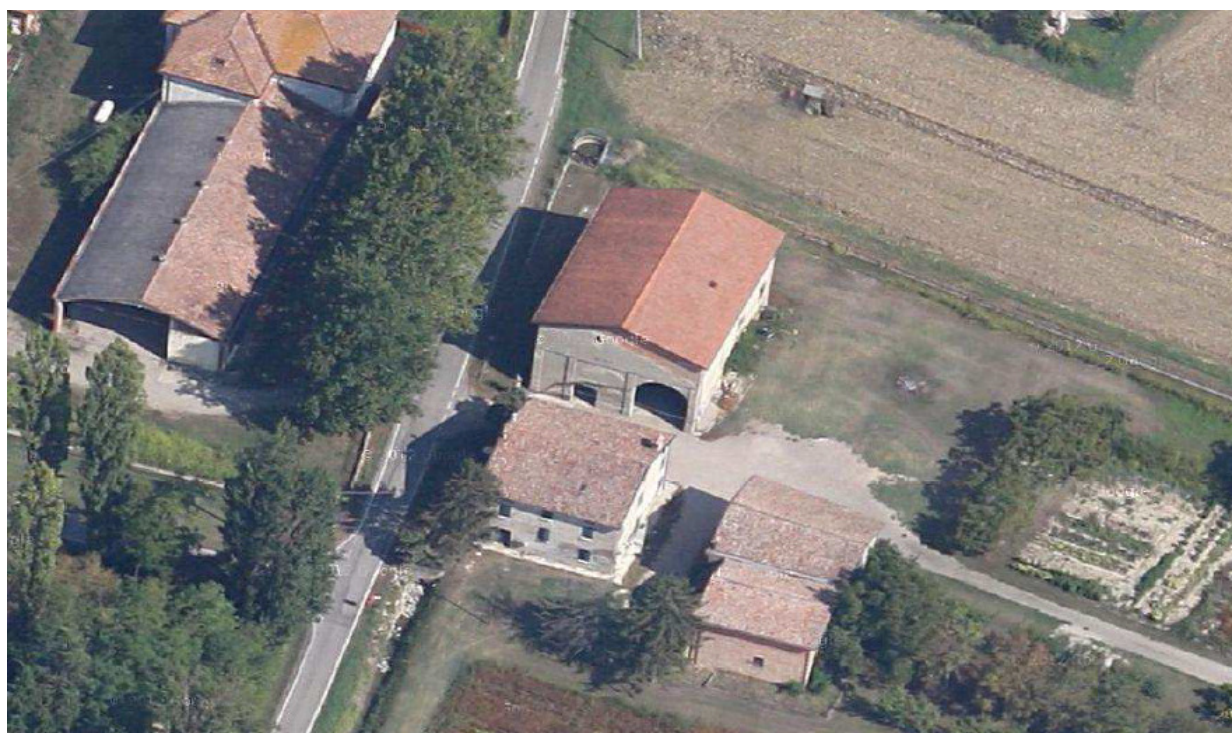


Ortofoto servizio agricolo Foglio 16, mappale 51 (Fonte Google maps)

Il fabbricato di servizio posto isolato nel fondo, di cui al Foglio 16, mapp. 51, non presenta caratteristiche tipologiche di pregio, è caratterizzato da pianta rettangolare articolata su due livelli più un piccolissimo sottotetto e copertura a capanna.



*Vista dei fabbricati della corte colonica storica da nord. (Fonte Google maps)*

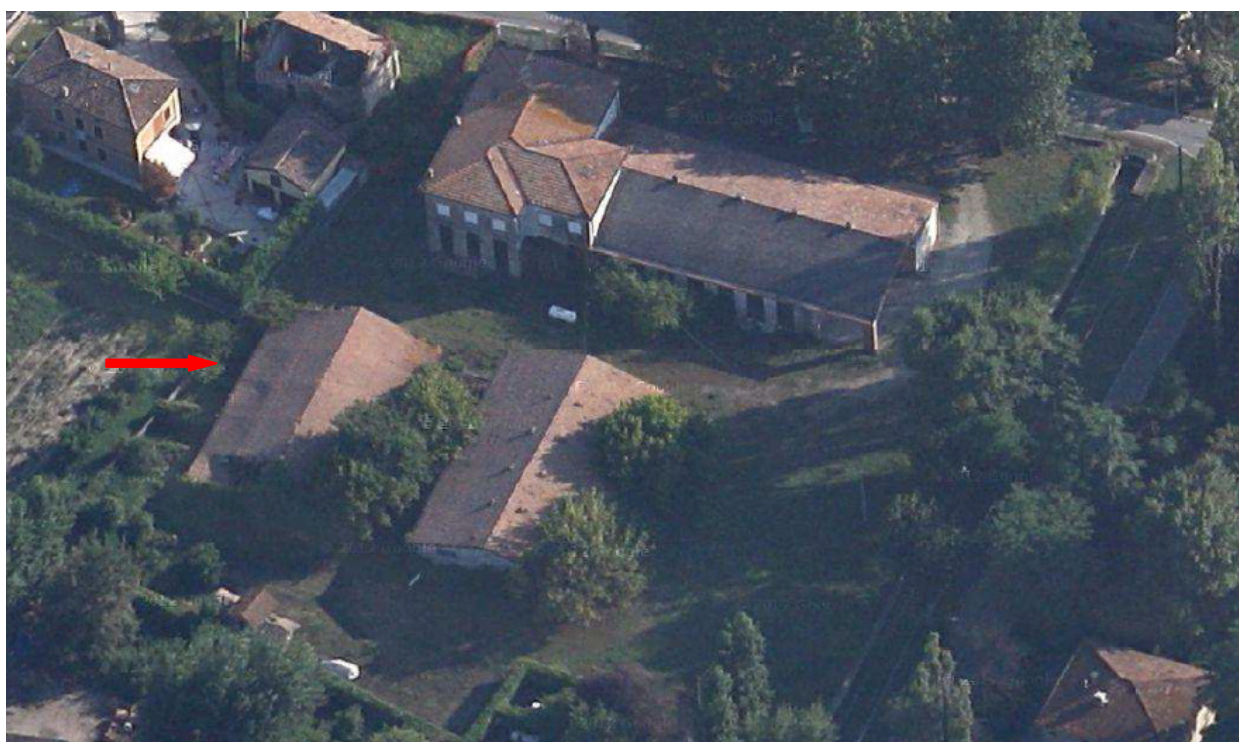


*Vista dei fabbricati della corte colonica storica da ovest.  
(Fonte Google maps)*



*Vista dei fabbricati della corte colonica storica da sud. A sinistra si può vedere parte del volume del macello*  
(Fonte Google maps)

Una prima testimonianza del nucleo storico si ha con la Carta Carandini, ma con certezza la corte colonica era presente nella cartografia IGM del 1893, confermata in quella successiva del 1933.



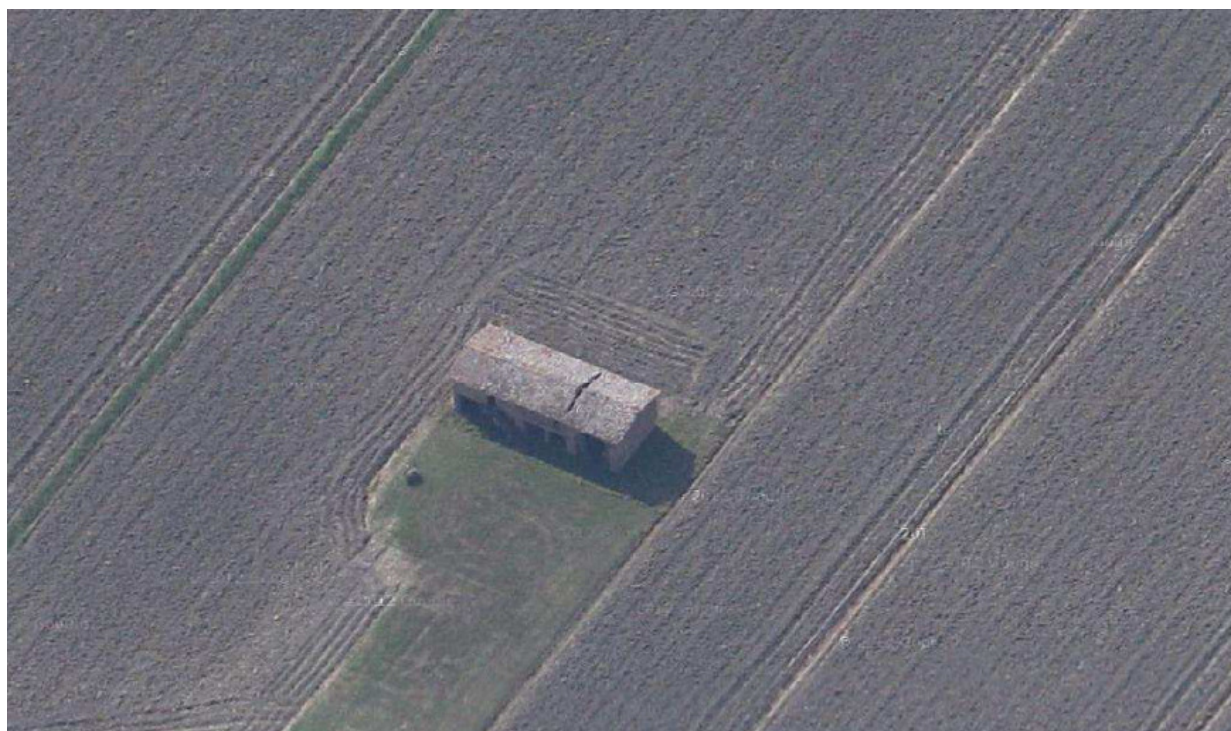
*Vista dei fabbricati ad uso allevamento e macello posti sul lato nord di Via Foschiera. Vista da nord*  
(Fonte Google maps)

Il complesso immobiliare ad uso allevamento e macello, non più utilizzato per tali scopi, non trova testimonianza in alcuna cartografia storica.



*Vista dei fabbricati ad uso allevamento e macello posti sul lato nord di Via Foschiera. Vista da sud  
(Fonte Google maps)*

La prima testimonianza del un nucleo colonico di cui al Foglio 16, mappale 51, si trova nella cartografia IGM del 1933.



*Vista dell'annesso isolato di cui al Fg. 16, mapp. 51 da Nord Ovest. (Fonte Google maps)*



Vista dell'annesso isolato di cui al Fig. 16, mapp. 51 da Nord Ovest. (Fonte Google maps)

#### Stato dell'arte post sisma:

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012,

1-Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 4:

l'immobile individuato come F, originariamente stalla-fienile ed utilizzato come deposito agricolo, è stato oggetto di un sopralluogo da parte delle squadre Aedes in data 26.06.2012 che hanno dichiarato l'immobile Inagibile E rilevando danni gravissimi alle strutture verticali, ai solai ed anche alle tramezzature. Il tecnico incaricato, con integrazione di cui al prot. 585 del 15.01.2014, assevera un livello operativo E1, dichiara “*la sussistenza del nesso di causalità fra i danni rilevati e l'evento sismico*” ed “*assevera il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione*”. La proprietà chiede di presentare un piano di riqualificazione e rifunzionalizzazione aziendale che preveda la demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale;

2 Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 3:

immobile individuato come Annesso e inagibilità di tipo E. Il tecnico incaricato, con integrazione di cui al prot. 585 del 15.01.2014, assevera un livello operativo E0 e stato di danno 2 ed “*assevera il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione*”. La proprietà chiede di presentare un piano di riqualificazione e rifunzionalizzazione aziendale che preveda la demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione;

3 Via Foschiera 233-235: Foglio 09, mappale 85:

Immobile utilizzato a servizio agricolo oggetto di sopralluogo da parte delle Squadre Aedes che hanno riscontrato un livello di danno E con danni gravissimi alla copertura. Trattasi di immobile non vincolato, utilizzato originariamente quale porcilaia. La proprietà chiede di

presentare un piano di riqualificazione e rifunzionalizzazione aziendale che preveda la demolizione dell'immobile e la sua delocalizzazione, per accorpamento del centro aziendale, nel nucleo di Via Foschiera 230;

4- *Via Foschiera s.n.c. : Foglio 16, mappale 51:*

immobile ad uso servizi agricoli non assoggettato ad alcun vincolo, dichiarato dai rilevatori Aedes in data 26.06.2012, inagibile E con danni gravissimi alle strutture verticali, ai solai, alle scale ed alla copertura. Con prot. 15753 del 22.11.2013, La proprietà chiede di presentare un piano di riqualificazione e rifunzionalizzazione aziendale che preveda la demolizione dell'immobile e la sua delocalizzazione, per accorpamento del centro aziendale, nel nucleo di Via Foschiera 230.

Piano della Ricostruzione:

A seguito della presentazione della documentazione di cui al prot. 15753 del 22.11.2013, si procede come segue:

1-*Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 4:*

Vista e considerata la scheda di censimento presentata, la perizia asseverata che attesta il pregiudizio strutturale dell'immobile stalla fienile assoggettato a vincolo di pianificazione comunale, nonché la sua condizione di pericolo per la pubblica incolumità, valutato lo stato generale di manutenzione dello stesso, unitamente alla sua collocazione nella fascia di rispetto stradale, come da richiesta presentata, si provvede alla cancellazione del vincolo di pianificazione comunale insistente sullo stesso, modificando a tal riguardo la tavola 2 di PSC come in allegato.

2-*Via Foschiera 230: Foglio 17, mappale 3:*

Vista e considerata la scheda di censimento presentata, la perizia asseverata che attesta il pregiudizio strutturale dell'annesso assoggettato a vincolo di pianificazione comunale, nonché la sua condizione di pericolo per la pubblica incolumità, valutato lo stato generale di manutenzione dello stesso, unitamente ai caratteri tipologici dello stesso, si provvede, per ragioni di convenienza pubblica, alla cancellazione del vincolo di pianificazione comunale insistente sullo stesso, modificando a tal riguardo la tavola 2 di PSC come in allegato.

3 *Via Foschiera 233-235: Foglio 09, mappale 85:*

Trattasi di immobile non vincolato ad uso produttivo agricolo con inagibilità di tipo E che, ai sensi della L.R. 16/2012, può essere delocalizzato per accorpamento del centro aziendale, pertanto si accoglie la richiesta di demolizione e sua ricostruzione nel centro aziendale di Via Foschiera 230 attraverso la presentazione di un ~~Piano di Intervento Unitario~~ [Permesso di Costruire Convenzionato](#). Il sedime del fabbricato dovrà essere bonificato e ripristinato ad area verde.

4- *Via Foschiera s.n.c. : Foglio 16, mappale 51:*

Trattasi di immobile non vincolato ad uso produttivo agricolo con inagibilità di tipo E che, ai sensi della L.R. 16/2012, può essere delocalizzato per accorpamento del centro aziendale, pertanto si accoglie la richiesta di demolizione e sua ricostruzione nel centro aziendale di Via Foschiera 230 attraverso la presentazione di un ~~Piano di Intervento Unitario~~ [Permesso di Costruire Convenzionato](#). Il sedime del fabbricato dovrà essere bonificato e ripristinato ad area verde.

Gli immobili potranno essere ricostruiti secondo le disposizioni della L.R. 16/2012, delle ordinanze commissariali nonché di quanto disposto dal Piano della Ricostruzione che ~~fa proprie~~ [assume come indirizzi progettuali](#) le Linee Guida della Regione Emilia Romagna "Paesaggi da Ricostruire". Essi dovranno essere riedificati al di fuori della fascia di rispetto stradale, [ai sensi della L.R. 16/2012](#),



art. 4, comma 7, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e secondo lo schema planimetrico delle corti rurali tipiche del paesaggio agrario della bassa modenese. Nel rispetto del medesimo comma, è fatta salva la possibilità di procedere alla ricostruzione dell'edificio originario ricadente nella fascia di rispetto stradale, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, qualora l'applicazione di tali disposizioni comporti l'impossibilità alla ricostruzione dell'immobile, impossibilità che dovrà adeguatamente essere dimostrata.

In tutti i casi la ricostruzione avvenga in deroga ai limiti stradali, il progetto dovrà rispettare quanto disposto dalla L.R. 16, art. 4, c.7 e dal Piano della Ricostruzione, art. 4, commi 3, 4 e 5, prevedendo tutti quegli accorgimenti necessari a garantire al massimo livello la sicurezza stradale.

L'intervento di ricostruzione presso il Centro Aziendale di Via Foschiera 230, dei due fabbricati oggetto di decadenza di vincolo e dei due complessi edilizi oggetto di delocalizzazione, ovvero degli immobili di cui al n. 3 (Foglio 09, mappale 85) ed al n. 4 (Foglio 16, mappale 51) potrà avvenire presentando un ~~Piano di Intervento Unitario~~ Permesso di Costruire Convenzionato ~~che potrà essere oggetto di convenzione~~, ai sensi dell'art.3 delle Norme di Attuazione del Piano della Ricostruzione.

In caso di delocalizzazione per accorpamento del Centro Aziendale qualora siano dimostrate le condizioni di ammissibilità dettate all'art.9 della L.R. 16/2012, le proposte progettuali dovranno essere inerenti non solo al Centro Aziendale sito in Via Foschiera 230 ospitante la ricostruzione, ma anche all'area di pertinenza della volumetria oggetto di delocalizzazione. Dovranno essere esplicitate le soluzioni progettuali inerenti il recupero a verde dell'area di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione e le tempistiche delle fasi di attuazione dell'intervento nella sua complessità.

In merito alla ricostruzione presso il Centro Aziendale sito in Via Foschiera 230, la proposta progettuale dovrà essere estesa all'intero Centro e prestare particolare attenzione all'analisi dello stato attuale della corte (edifici, essenze arboree ed arbustive, carrarecce, percorsi carrabili e non, vialetti d'ingresso, elementi di pregio, aia, ecc.) ai fini di elaborare una soluzione che possa salvaguardare le peculiarità ed il valore testimoniale del complesso colonico (rapporto tra edifici, essenze, aia...) in cui la ricostruzione si va ad inserire.

Si precisa che, come già scritto all'art.1, comma 8 delle Norme di Attuazione del presente PdR, il Piano non entra nel merito del diritto al contributo per la ricostruzione post-sisma, rinviando per esso alle disposizioni emanate dallo Stato e dalla Regione.