

ALLEGATO 1

RELAZIONE DI VARIANTE

Variante 2018 al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Bagnacavallo modifica al RUE ai sensi dell'art. 29 della LR20/2000 e s.m.i. e comma 4 lettera a) dell'art. 4 LR24/2017

La particolare forma e la singolare conservazione del centro storico di Bagnacavallo hanno portato l'Amministrazione comunale, fin dagli anni '80, ad attivare iniziative culturali e sociali per la sua valorizzazione, catalizzando le diverse istanze e i suggerimenti provenienti dalla cittadinanza e dal mondo della cultura.

“L'effetto Bagnacavallo”, che l'ha portata dalla metà degli anni '90 alla fine del decennio successivo a essere un riferimento territoriale per quanto riguarda l'intrattenimento, la vita culturale, la qualità urbana, il commercio attrattivo del centro storico, successivamente ha registrato un cambiamento coerente con quello registrato anche nei capoluoghi vicini, mantenendo comunque, per alcuni aspetti, significative peculiarità.

La qualità, la densità e la continuità dell'edificato storico bagnacavallese, accompagnate dall'attività di manutenzione e miglioramento degli edifici e spazi pubblici operata dall'Amministrazione, hanno nel tempo sottolineato la differenza tra questo e altri centri storici romagnoli, restando tutt'ora un elemento di singolarità e di forza, una potenzialità invariata anche rispetto alle recenti tendenze.

L'attuale congiuntura economica difficile, unita alla dinamica in atto che concentra molto pubblico nei capoluoghi e nei “non luoghi” del commercio, hanno fatto sentire il loro effetto anche a Bagnacavallo, che ha comunque mantenuto una forza attrattiva consistente, soprattutto per i suoi esercizi pubblici e per la molteplicità e ricchezza della sua offerta culturale e di intrattenimento.

Sul piano urbanistico e normativo, gli interventi all'interno del perimetro del centro storico dagli anni '80 fanno riferimento al “Piano Particolareggiato del Centro Storico” (PPCS), redatto con molta lungimiranza in quel periodo, primo tentativo di specificare in una disciplina particolareggiata gli interventi sui fabbricati storici evidenziandone le singole peculiarità e individuando come elemento di invarianza e/o di ripristino e restauro la tipologia originaria dell'edificio, elemento principale dell'indagine conoscitiva del primo PPCS.

Il Piano evidenziava da un lato la consapevolezza dei bagnacavallesi di detenere un patrimonio storico significativo e peculiare, dall'altro la volontà di preservarne il valore, ma contemporaneamente anche di indirizzare le trasformazioni, con un'azione culturale e urbanistica, verso una coerente logica interpretativa, una riconoscibile “cifra stilistica” improntata a una sobria e colta eleganza, una razionale continuità interpretativa delle origini storico-architettoniche.

Dopo vent'anni da quel primo piano dedicato al Centro Storico, l'Amministrazione ha significativamente aggiornato il PPCS nel 2009, approfondendo molto gli aspetti conoscitivi del patrimonio edificato del centro, rilevando, misurando e catalogando uno a uno gli edifici e gli spazi pubblici, che vengono disegnati e tradotti in specifiche schede che definiscono anche gli interventi più appropriati per riportare a una coerente visione di unitarietà il paesaggio architettonico del centro.

L'azione del PPCS 2009 prende avvio durante le prime fasi della crisi economica, che segna con decisione il passaggio a un'altra fase storica, soprattutto per quanto riguarda l'edilizia. A fronte degli ultimi episodi di espansione delle aree di nuova urbanizzazione che consumano terreno agricolo, la politica dell'Amministrazione è caratterizzata da una forte attenzione allo spreco e alla contrazione delle previsioni, che si ripercuote positivamente anche nella maggiore concentrazione di interventi di riqualificazione in centro.

I principali obiettivi di riqualificazione che il PPCS 2009 affida a specifici comparti individuati nelle parti dismesse o sottoutilizzate più significative del tessuto storico (i conventi, le proprietà ecclesiastiche, l'ex ospedale, Palazzo Vecchio, ecc...), non trovano soluzioni definitive e complete, per motivazioni legate certamente alle difficoltà delle proprietà ad attuare comparti molto rilevanti o a trovare acquirenti e nuovi attori.

Per quanto riguarda invece gli interventi più minuti, rivolti in primis a singoli edifici o singole unità immobiliari, la normativa del piano nato in una fase in cui il compito prioritario dell'Amministrazione erano la vigilanza e il controllo su un'attività edilizia molto vivace, sembra con il passare degli anni non più perfettamente adeguata a un contesto da stimolare per favorire gli interventi, sempre in un ambito di qualità ambientale ed estetica sostenibile.

L'architettura del PPCS vigente

L'ultima variante al Piano del centro storico è iniziata con uno studio preliminare che ha individuato l'impianto metodologico, partendo dalla constatazione che l'applicazione e la gestione dei casi concreti avevano messo in luce una difficoltà oggettiva di sicurezza del dato conoscitivo sui singoli oggetti edilizi.

Il precedente strumento era carente nella possibilità di individuare la consistenza certa del patrimonio edificato. La variante approvata nel 2008, invece, ha messo in campo un preciso dimensionamento derivato da una completa e accurata campagna di rilievo celerimetrico che ha portato al disegno quotato di tutti gli spazi pubblici e delle facciate degli edifici. Questo lavoro ha portato dalla mappa catastale utilizzata precedentemente a una rappresentazione planimetrica e prospettica quotata di tutti gli edifici, un quadro conoscitivo assolutamente "solido" su cui avviare le istruttorie delle pratiche edilizie del centro storico.

Altro elemento della variante sono le schede degli edifici, conseguenti al rilievo che ha disegnato tutte le facciate e gli spazi pubblici del centro. Esse definiscono con precisione le caratteristiche e gli interventi da effettuare sugli edifici, con la predisposizione di un abaco delle soluzioni conformi per gli elementi di finitura, come infissi, inferiate, porte, elementi oscuranti, comignoli, cornicioni, ecc..

Il Piano suddivide per epoche di accrescimento l'edificato del centro e propone approcci dedicati e differenziati, incidendo con grande precisione sugli elementi costitutivi, un ulteriore carattere che dimostra l'accuratezza del metodo adottato.

Elemento centrale del piano è l'individuazione dei caratteri tipologici degli edifici, la cui riconoscibilità è alla base del progetto di restauro e conseguentemente il suo ripristino in caso d'intervento, la posizione dei vani e degli elementi di collegamento, verticali ed orizzontali, la partitura delle aperture, sono tutti elementi necessariamente collegati.

Tutto questo impianto ha indirizzato il PPCS verso una decisa connotazione di "piano di restauro", votato alla individuazione di politiche per intervenire più correttamente possibile sui singoli edifici delle singole parti del centro, ha rappresentato un tentativo concreto di stimolo alla ricerca e alla consapevolezza delle ragioni storiche a cui dedicare il lavoro di valorizzazione del centro storico, superando approcci generalisti e superficiali.

La componente strategica

La variante 2008 inserisce anche una strategia che cerca di facilitare la trasformazione di alcune parti importanti del centro, mantenendo comunque un forte controllo per incentivarne una valorizzazione coerente con i valori del piano.

Per le aree di intervento più consistenti e più strategiche per la loro capacità di influenzare tutto il centro, il PPCS indica una serie di perimetri entro i quali, con strumenti attuativi autonomi, ci si riserva la possibilità di disciplinarne autonomamente la trasformazione.

Si è demandato a progetti attuativi specifici i comparti più importanti, individuando 7 ambiti da assoggettare a specifici "piani di recupero":

- 1) *ex Convento Gesuiti;*
- 2) *ex Convento Cappuccine via Veneto;*
- 3) *ex Ospedale via Veneto;*
- 4) *comparto ex Toni via Mazzini/Martiri;*
- 5) *comparto ex Toni via Graziani/Diaz;*
- 6) *piazza-parcheggio Kennedy;*
- 7) *area ex Galassi*

oltre a 4 "progetti unitari di restauro":

- 1) *area Sferisterio comunale;*
- 2) *ex Convento del Carmine;*
- 3) *Area S. Giovanni,*
- 4) *Palazzo Massari.*

Per ognuno di questi comparti, si è inserita nella normativa (artt. 18.1 e 18.2) una scheda specifica, che indica la proprietà (pubblica, privata o mista), i tipi d'intervento previsti, le destinazioni d'uso ammissibili e gli obiettivi da raggiungere con l'intervento di trasformazione.

Questa parte del piano tende ad ampliare le possibilità di riqualificazione dei comparti, sottoponendoli a piani attuativi specifici che sottraggono questi comparti da norme di tipo generale.

Una parte importante di queste aree è di proprietà comunale o di proprietà pubblica, in questi casi l'intenzione dell'Amministrazione indicata dal PPCS è anche quella di rendere il più partecipato possibile la formazione del progetto, con la possibilità di catalizzare idee, interessi, finanziamenti ed investimenti.

L'attività del PPCS vigente

La vita del Piano ha attraversato periodi molto diversi, con dinamiche del mercato edilizio estremamente varie, profondi cambiamenti legislativi in materia edilizia e importanti trasformazioni anche dell'organizzazione preposta dall'Amministrazione alla gestione delle pratiche edilizie.

Il mutamento dello scenario su cui il piano interviene motiva una serie di riflessioni e di conseguenti modificazioni e perfezionamenti, anche per poterlo adeguare al periodo di prossima applicazione, che si prevede di dieci anni.

Per il futuro è facile intuire una prosecuzione del trasferimento dei titoli abilitativi degli interventi "verso il basso", ovvero una liberalizzazione della attività edilizia e un minor controllo delle pratiche edilizie dato all'Amministrazione dal legislatore, percorso già intrapreso da anni e sinteticamente definito come *semplificazione*.

E' un elemento significativo da tenere in considerazione, passaggio culturale ancor più necessario per la piena consapevolezza che l'asse delle responsabilità, sia dal punto di vista della legittimità che dal punto di vista della qualità, è sempre più in mano alla parte privata, alla committenza in primis.

Dall'entrata in vigore della variante 2009 ad oggi, gli uffici che hanno gestito le pratiche edilizie sono cambiati, nel 2012 si è passati dal Servizio Edilizia del Comune di Bagnacavallo a quello dell'Unione.

È un elemento che potrebbe essere significativo, anche in prospettiva, che accomuna dal punto di vista della gestione le pratiche di Bagnacavallo a quelle degli altri comuni dell'Unione che fanno riferimento invece al RUE per gli interventi nei centri storici, regolamento approvato del 2012 e in profonda evoluzione con la variante adottata nel 2017.

La gestione attuativa del Piano, che si esplica sia con le consulenze preventive che con la successiva istruttoria delle pratiche presentate, in parte sottoposte anche al parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, è un fattore importante nel determinare l'esito degli interventi, anche se altri elementi che passano dalle sensibilità della committenza e del progettista, sono altrettanto importanti e determinanti.

Per questo l'attenzione del PPCS vigente è stata sempre rivolta ad innestare un processo culturale ancor prima di realizzare un sistema normativo, coscienti del fatto che solo la convergenza di tutte le volontà coinvolte in un processo di trasformazione, possa generare esempi positivi d'intervento.

La sostanziale "tenuta" dell'impianto normativo che ha necessitato finora di una sola variante nel 2012 per modificare un comma dell'art. 17 e consentire di realizzare due unità abitative negli edifici a "tipologia elementare" in caso di possibile reperimento di posto auto privato per ogni unità, a dimostrazione di una sostanziale qualità del progetto, nonostante il periodo di applicazione sia stato attraversato da un cambiamento congiunturale molto rilevante.

La disciplina degli interventi edilizi diretti del PPCS in vigore, che per i cambi d'uso e i frazionamenti delle unità immobiliari (artt. 16 e 17), prevede una serie di vincoli in relazione alle tipologie edilizie, costituisce una delle caratteristiche del piano che lo contraddistingue e lo separa dalla disciplina del RUE valida negli altri comuni dell'Unione, chiedendo spazi di parcheggio privato e servizi al piano terra in caso di aumento degli spazi abitativi e delle unità immobiliari, punta ad una maggiore dotazione di servizi e quindi ad un livello più alto di qualità abitativa in centro storico.

Dopo nove anni dall'approvazione, è doveroso fare però una riflessione sull'esito dell'applicazione e sulla necessità di cosa modificare del Piano, per affrontare i cambiamenti dello scenario economico, sociale e legislativo, un proposito che coincide anche con la fine del periodo di vigenza e la conseguente obbligatorietà di un rinnovo della volontà dell'Amministrazione di dotarsi di questo strumento urbanistico.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione, che hanno interessato gli immobili del centro storico dopo l'entrata in vigore del PPCS nel 2009, sono stimabili in circa 340/350, numero ottenuto con l'utilizzo dei dati 2012/2017 estrapolati con il sistema di gestione delle pratiche edilizie VBG e applicando per il primo periodo (2009-2012) una stima ponderata.

È un periodo in cui gli effetti del cambio congiunturale si sono già manifestati, nonostante questo si può constatare che il numero di interventi è piuttosto costante, anche più di quanto non lo sia fuori dal centro storico dove si intuisce invece una diminuzione più netta, soprattutto tra 2013 e successivi.

Variante 2018 al PPCS

Dopo nove anni di applicazione, lo strumento di disciplina del Centro Storico ha la necessità di essere perfezionato e rinnovato nella sua efficacia decennale.

Il quadro conoscitivo dettagliato e ben misurato nelle componenti pubbliche e private ha dimostrato un'ottima tenuta alla verifica delle pratiche edilizie, anzi è divenuto riferimento certo per la sua precisione celerimetrica, si ritiene di poterlo mantenere completamente, dedicando il lavoro di aggiornamento ad altre parti del Piano. Un'attività di ricognizione degli interventi effettuati che possono essere registrati dalla cartografia di piano e una verifica generale si rendono comunque opportuni.

L'impianto normativo per gli interventi diretti (manutenzioni, restauri, ristrutturazioni), ha dimostrato buona capacità di interpretazione e di controllo, strutturalmente solido nel metodo individuato, si contraddistingue per la volontà di indicare, tra interventi prescritti dalla scheda del fabbricato e soluzioni conformi da trovare tramite gli abachi, una via certa alla progettazione degli interventi per gli edifici con categoria conservativa, rimane tema di possibile rinnovamento la disciplina d'intervento negli edifici dov'è consentita la ristrutturazione.

Gli interventi di ristrutturazione disciplinati dall'art. 7.5 sono suddivisi in due casistiche che possono prevedere il sostanziale riutilizzo del fabbricato esistente ("ristrutturazione edilizia 1") e invece la completa demolizione e ricostruzione del volume esistente (comma 4 "ristrutturazione edilizia 2").

La scelta che il PPCS vigente ha fatto nel 2009 è stata quella di determinare nell'ambito della "*fedele ricostruzione*" gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati assoggettati a ristrutturazione 2 "*demolitiva*", posizione che presuppone la riproposizione di sagoma, volumi e area di sedime uguali a quelli del fabbricato precedentemente demolito.

È significativo sottolineare come la maggior parte di questi fabbricati, edificati nel secondo dopoguerra con l'obiettivo di aggiungere volume e unità immobiliari ai preesistenti edifici storici, ha portato spesso a situazioni proprietarie complesse e articolate, formate da condomini con tante ditte proprietarie, presupposto che rende difficile o impossibile un accordo per la loro integrale demolizione e ricostruzione.

Il patrimonio edificato del secondo novecento, spesso incongruo anche per l'eccessivo volume e disallineamento rispetto ai fabbricati storici vicini, potrebbe comunque essere rimesso in discussione per la possibilità di venir ricostruito in modo più libero e magari più congruo e contestualizzato con l'intorno, liberandolo dal vincolo della "*fedele ricostruzione*".

Aggiornamento delle categorie d'intervento

Le modifiche normative apportate al DPR380/2001 e conseguentemente dalla LR15/2013, hanno formato un quadro legislativo sostanzialmente diverso da quello in vigore nella fase di formazione del PPCS vigente (2008-2009), sicuramente dal punto di vista della filosofia dei titoli abilitativi, sempre più rivolti alla attività edilizia libera e a quella che necessita di comunicazioni e dichiarazioni di inizio attività.

Centrale è divenuto il ruolo della "*manutenzione straordinaria*" (MS) che ha superato i limiti precedenti per assurgere al ruolo di intervento pigliatutto, di strumento principale della riforma di semplificazione voluta dal legislatore.

In questa ottica *downgrading* del livello di verifica/controllo che si è imposto nelle pratiche edilizie, anche il PPCS dev'essere aggiornato (artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 e 7.5), tendendo al massimo equilibrio possibile tra gli obiettivi del piano e l'attuale quadro normativo, indicando al contempo un nuovo livello di influenza nella progettazione degli interventi.

È sempre più evidente la necessità di nuove iniziative che tendano a formare un pensiero consapevole e virtuoso sulle buone pratiche di conservazione dei valori del centro storico, che non significa necessariamente immobilità ma sicuramente è imprescindibile lo studio e la riflessione. La ridotta istruttoria sulle pratiche edilizie o addirittura la sua scomparsa per mano della liberalizzazione necessitano, per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, una più incisiva attività culturale da organizzare.

Una riflessione confermativa è necessaria anche per le dotazioni private di pertinenza da reperire (o monetizzare), nei casi di aumento delle superfici abitative e frazionamento delle unità immobiliari, elemento che contraddistingue il PPCS dal RUE.

La componente strategica

Appare opportuno aggiornare la parte "strategica" del piano, individuando formule e attività da sviluppare, nuove e ancora non tentate.

L'elemento normativo può trovare nuove soluzioni per incentivare processi di trasformazione sostenibile
Interventi Unitari

La perimetrazione dei "*piani di recupero*" e dei "*piani unitari di restauro*" è sostanzialmente immutata come consistenza, in nove anni di vigenza di questo strumento, però, parti così rilevanti e strategiche del centro non sono cambiate, se non nella condizione dei proprietari privati che hanno perso capacità di azione.

Sono state avviate attività di progettazione in tre comparti, con l'approvazione di due Piani di Recupero e la definizione di alcune soluzioni progettuali per il terzo, il più rilevante, quello dell'area retrostante palazzo Vecchio e l'ex Convento dei Gesuiti.

Una riflessione sulla possibilità d'intervenire per sottoinsiemi, per gruppi più limitati di unità immobiliari funzionalmente autonome, per favorire l'inizio di alcune trasformazioni, può essere tatticamente utile.

I perimetri estraggono dalla normativa del PPCS alcune delle parti di città (art.10) tra le più importanti e strategiche per la loro potenzialità, permettendo di modificare l'attuale assetto del centro, delegandone la progettualità e la disciplina ad appositi piani, ai sensi delle L.457/78 e L.R.19/98, riferimenti legislativi oggi da aggiornare (vedere LR24/2017 comma 7 art. 32 e artt. 7 e 8).

Oltre all'aggiornamento dei riferimenti legislativi, quello che sembra ancor più opportuno cogliere è l'aspetto innovativo delle nuove leggi e soprattutto della nuova legge urbanistica regionale 24, che chiama "disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana" il Capo II della Legge, quello dedicato alla riutilizzazione degli spazi abbandonati o sotto utilizzati.

Si coglie subito l'opportunità che il legislatore ha introdotto nelle normative, quella evidente necessità di favorire la rigenerazione, superando la ormai obsoleta necessità di controllo, tipica della normativa previgente.

Questo cambiamento dell'orientamento introdotto nella legge regionale, preceduto dai fenomeni congiunturali forti che si sono manifestati negli ultimi dieci anni, porta alla necessità di reinventare la strategia del PPCS, con l'obiettivo di stimolare gli interventi coinvolgendo proprietà e cittadini, per orientarli verso un cambiamento virtuoso e sostenibile.

L'attività urbanistica "tradizionale" di pianificazione ex ante è chiaramente insufficiente, il mercato non è più in grado di generare valori economici che possono innescare meccanismi trasformativi da regolare tramite la pianificazione, se non quelli di tipo ordinario, classificabili nelle categorie del restauro e/o della manutenzione dei beni immobili.

Le attività edilizie/urbanistiche trasformative, quelle che possono modificare un ampio ambito urbano dismesso o sotto utilizzato riqualificandolo, sono difficilmente immaginabili, in un panorama di mercato già saturo per il comparto residenziale e debole per le altre destinazioni d'uso private, forse ad eccezione dei pubblici esercizi.

In questo contesto, opposto a quello espansivo; ante 2010, si rende opportuno modificare l'atteggiamento e la strategia del Piano, cercando nuove possibilità di azione per incentivare la trasformazione soprattutto dei comparti unitari.

Usi temporanei, una possibilità

La riflessione potrebbe partire dall'osservazione dei fenomeni di recupero urbano più recenti in aree a bassa rendita fondiaria e basso valore aggiunto.

In questi contesti gli esempi più attuali di trasformazione sono quelli che prevedono un esteso o totale riuso degli edifici esistenti, per dirla con Italo Rota *"..dal ragionare sul riutilizzo dei suoli al quello degli edifici"*. Vista la bassa redditività degli interventi, quando si devono sommare ai costi di acquisizione, quelli di demolizione e quelli di ricostruzione, vengono superati i valori a cui la domanda si sta attestando, decretando l'insostenibilità del progetto.

L'alternativa contemporanea alla immobilità e al degrado progressivo di queste ampie parti del centro non più appetibili passa dalla ricerca di soluzioni anticipative e/o alternative alla previsione di un recupero totale e simultaneo di interi comparti. Affrontare per parti e per usi temporanei, anche come indicato dall'art. 16 della nuova LR24/2017, può rappresentare, dove applicabile, un paradigma nuovo della rigenerazione che non passa più per trasformazioni profonde ma raggiunge per gradi un livello di riuso sostenibile.

Emblematica in questo senso è la vicenda del Mercato Coperto comunale di via Baracca, al centro di alcune ipotesi di demolizione e ricostruzione per sostituirlo con altre costruzioni e usi, ha *"resistito"* ai vari progetti, pubblici e privati, prima di essere dato in uso a un'associazione che lo ha mantenuto e lo ha destinato temporaneamente a sede di un'osteria nel periodo della festa di S.Michele.

È un esempio di rivitalizzazione significativo e molto contemporaneo, indica una possibilità di recuperare all'uso e di sottrarre edifici al degrado. Il PPCS potrebbe esplorare questa via formulando e incentivando forme di *partnership* con le associazioni e i gruppi di cittadini interessati a sviluppare progetti di riuso anche temporaneo, ma già in grado di sviluppare politiche di valorizzazione.

La città di Bagnacavallo, con la festa di S.Michele, è stata l'antesignana di questo modo di approcciarsi all'uso temporaneo, siamo in presenza di un *humus* sufficientemente favorevole per ricercare accordi con privati proprietari e le associazioni dei cittadini, in grado di aprire edifici e luoghi ora in disuso.

In questo senso va anche il *Regolamento per la collaborazione fra cittadini e Amministrazione per la collaborazione nella cura, nella rigenerazione e nella gestione condivisa dei beni comuni*, recentemente approvato dal Consiglio comunale di Bagnacavallo, che pone le basi per una progettazione condivisa di usi temporanei di spazi pubblici.

L'Amministrazione può mettere in campo alcune azioni parallele alla formazione della variante al Piano, agendo anche sulla leva fiscale, cercando di innescare processi di trasformazione, lavorando sulle proprietà per trovare soluzioni sostenibili per tutti, che possono potenzialmente valorizzare i beni privati e rivitalizzare parti della città.

Anche le proprietà pubbliche, alcune già evidenziate dal vigente PPCS, il Tamburello, Piazza Kennedy e il già citato Mercato Coperto ad esempio, oltre ad altri contenitori, dovrebbero essere oggetto di nuove progettazioni e idee, in un quadro dinamico di stimolo al riuso e alla rifunzionalizzazione del centro storico.

Una nuova domanda

Gli abitanti del centro storico stanno cambiando, nei capoluoghi e ancor più nelle parti storiche dei centri della Bassa Romagna, come nelle altre città del territorio emiliano-romagnolo, la componente di popolazione anziana e di cittadini di recente immigrazione sono divenute significative.

A Bagnacavallo l'appetibilità del centro ancora evidente, accompagnata dalla politica di investimento del Comune sulla qualificazione degli spazi e edifici pubblici, ha prodotto una sostanziale tenuta rispetto a fenomeni di degrado urbano e sociale.

Le nuove dinamiche demografiche, virtuosamente indirizzate, potrebbero essere interessanti per favorire un nuovo utilizzo dei fabbricati oggi dismessi e in condizioni di facile riutilizzo, le strutture assistenziali troverebbero qui un contesto molto più favorevole per le relazioni sociali degli ospiti autosufficienti, in una situazione di controllo sociale delle strutture molto più forte.

Laboratorio PPCS

Le istanze dei cittadini, degli operatori del settore edilizio, del commercio e dell'artigianato, sono state ascoltate e discusse all'interno di un "laboratorio urbano" che si è svolto nei mesi di giugno e luglio 2018, nella Sala del Consiglio Comunale, nel cortile e nel chiostro del Complesso delle Capuccine, con varie sedute e con la formazione di specifici tavoli di lavoro tematici.

Soprattutto le correzioni alla norme tecniche del piano e l'individuazione di nuove strategie più incisive per i comparti importanti del centro storico, hanno catalizzato i maggiori interessi degli intervenuti, con la scrittura nei verbali delle sedute, degli argomenti trattati e in particolare per le norme, di un documento di proposta di variante che è stato portato all'attenzione dei tecnici rappresentanti di ordini e colleghi professionali.

Il tema delle norme affrontato nei primi incontri del laboratorio, è stato sviluppato ulteriormente fino all'ultimo appuntamento, considerando anche gli elementi di minore entità, da parte di alcuni cittadini presenti al tavolo, si è chiesto di verificare la possibilità controllare anche l'installazione di antenne e parabole satellitari, oltre che il colore degli edifici.

La possibilità di modificare le norme (soprattutto l'art.20.7), che riguardano le aperture di vani porta/portoni per consentire l'accesso alle corti interne con le auto, attualmente vincolati per gli edifici storici al solo ripristino di preesistenti aperture.

Il bilanciamento, obiettivo del piano vigente, tra accessibilità carrabile alle corti interne e salvaguardia delle facciate degli edifici, continua ad essere per le vie principali una opportunità da mantenere, diversamente si potrebbe concedere maggiori spazi per le vie di minore rango.

In generale si conviene sul nuovo ruolo a cui l'Amministrazione è chiamata, dopo una fase di controllo degli interventi edilizi, ora è chiamata anche ad esercitare una parte di stimolo e semplificazione della fase autorizzativa.

Per quanto riguarda le tinteggiature, si è sottolineato che rimane in vigore l'allegato F del RUE che disciplina questi interventi manutentivi, che ha i sensi della LR15/2013, disciplina dell'attività edilizia, è attività libera, non più soggetta a nessun titolo abilitativo.

L'allegato del RUE intende proprio incentivare ad una corretta interpretazione delle tinteggiature rispetto all'epoca e al contesto degli edifici, si conviene tutti che per arginare gli "errori" di colore che si sono verificati recentemente in alcuni interventi in centro storico, è opportuno riprendere un esercizio formativo/culturale con gli artigiani del settore, come pure per gli impianti (parabole, condizionatori, ecc..) che sono già normati dal PPCS.

Le modifiche alle Norme

Il fascicolo delle norme tecniche di attuazione del PPCS vigente viene riconfermato nel suo impianto generale, l'esito dei nove anni di applicazione e del confronto che si è svolto nel tavolo di lavoro istituito dal Comune, ha portato ad un perfezionamento su diversi articoli, che di seguito vengono elencati.

Art. 2 – “competenze del PPCS” - vengono aggiornati i riferimenti alla legge regionale in materie edilizia, dalla LR13/2003 alla LR15/2013 e s.m.i.;

Art. 5 – “rinvio alle norme del PRG” - si precisa che il riferimento alle definizioni di carattere generale, sono le norme tecniche del RUE e non più quelle del previgente PRG e RE, inoltre il parametro “SC” fa riferimento alle “*definizioni tecniche uniformi*” contenute nell’*Allegato II dell’atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. Emilia-Romagna n.92 del 28/06/2017*”;

Art. 7.1 - comma 2 – si elimina da “Tintecciature” la definizione “*e lo stesso cromatismo solo se congrui*”, per consentire anche di far riferimento in modo più compiuto ai criteri definiti dall’allegato F del vigente RUE negli interventi di tinteggiatura degli edifici tutelati;

Art. 7.2 – “manutenzione straordinaria” - viene aggiornata la definizione di “manutenzione straordinaria” rispetto alle modifiche normative introdotte dal DPR380/2001 e LR15/2013, inserendo la possibilità di modificare anche le superfici delle unità immobiliari con interventi di MS. Questa modifica legislativa della definizione, non altera le condizioni in cui possono essere esercitate attività di scomposizione delle unità immobiliari esistenti di cui all’art. 17 PPCS;

Art. 7.5 - “ristrutturazione edilizia 1 e 2” - viene aggiornata la definizione di “ristrutturazione edilizia 1 e 2” rispetto alle modifiche normative introdotte dal DPR380/2001 e LR15/2013, eliminando (comma 4) l’obbligo di rispetto della sagoma e area di sedime nei casi d’integrale demolizione e ricostruzione (RE2) e anche il ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti (ex Ripristino Tipologico).

Art. 7.6 – “ripristino tipologico” - viene eliminato l’articolo relativo al “Ripristino Tipologico” che ai sensi delle modifiche normative introdotte dal DPR380/2001 e LR15/2013, viene compreso nella definizione di ristrutturazione edilizia;

Art. 9 – “procedure di attuazione” - commi 1, 2 e 5 vengono aggiornati i riferimenti alle leggi sopravvenute, comma 3 viene eliminato in quanto gli interventi di competenza della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio sono definiti ai sensi art. 6 comma 2 della LR15/2013;

Art. 10 - “piani di recupero” - comma 2 vengono eliminati i riferimenti alle leggi regionali non più in vigore;

Art. 11 – “individuazione di ulteriori piani di recupero di iniziativa pubblica e privata e di ulteriori piani di riqualificazione urbana” - viene eliminato l’articolo, dopo nove anni dall’applicazione del vigente PPCS non si sono presentate opportunità di inserire nuovi comparti da sottoporre ad interventi indiretti;

Art. 12 – “elaborati da allegare alle dichiarazioni di inizio attività, alle richieste di permesso di costruire nonché ai nulla osta per gli interventi di manutenzione ordinaria...(omissis)” - viene aggiornato il titolo dell’articolo eliminando i riferimenti ai titoli abilitativi, in quanto parzialmente non più efficaci;

Art. 13 - “viene eliminato l’articolo in quanto la vigente norma regionale (LR15/2013 e s.m.i.) ha definito le modalità di dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità, gestiti tramite portale telematico “Sieder”;

Art. 15 – “tipi d’intervento previsti” - viene aggiornato il comma 11 che faceva riferimento al Ripristino Tipologico, cambiato con “Ristrutturazione edilizia 2” ;

Art. 16 – “destinazioni d’uso” - comma 2 viene eliminata la necessità di reperire parcheggi privati in caso di incremento delle unità abitative residenziali, attestandosi quindi a quanto richiesto dalle vigenti leggi regionali, si elimina il comma 8 facendo anche qui diretto riferimento alle vigenti norme acustiche;

Art. 16.1 – “assi commerciali” - comma 1, si aggiorna l’elenco dei segmenti di strade assoggettati a questa norma, facendo riferimento alla Tavola 3 del RUE; si modificano anche le possibilità di intervento in alcuni specifici fabbricati, inserendo il ritorno alle preesistenti destinazioni residenziali nel caso di edifici di valore storico/culturale/architettonico assoggettati a restauro, fuori dalle zone porticate, con il ripristino del precedente assetto compositivo delle facciate; si elimina il comma 5 facendo diretto riferimento alle vigenti norme acustiche;

Art. 17 – “tipologie edilizie” - comma 11, si inserisce la possibilità di aumentare la dimensione delle unità immobiliari tramite accorpamento, anche se di dimensioni inferiori ai minimi del comma 11, purché la fusione riguardi interamente le unità preesistenti coinvolte;

Art. 18 – “disciplina delle aree sottoposte a piani di recupero, programmi di riqualificazione urbana e progetti unitari di restauro” - viene eliminato il comma 2 in quanto si fa riferimento alla previgente LR20/2000;

Art. 18.1 – “piani di recupero” - PdR 1 viene eliminato il riferimento all’iniziativa pubblica del PdR lasciando anche la possibilità di un piano di iniziativa privata, si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse; PdR 3 si aggiunge “ristrutturazione 1” come possibile intervento nella parte edificata nel ‘900 del comparto, si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni

compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse; PdR 6 si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse;

Art. 18.2 – “progetti unitari di restauro” - PuR 1 si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse; PuR 2 si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse; PuR 3 si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse; PuR 4 si aggiunge “pubblici esercizi” tra le destinazioni compatibili, precisando meglio le “attività ricettive” ammesse;

Art. 19.3 – “abbaini, lucernai” - comma 2, vengono fatte salve le dimensioni minime imposte dalla normativa “linee vita” per i lucernari ammessi sulle coperture, ovvero la realizzazione di aperture minime ai sensi del "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n. 2; dell'articolo 16 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20" approvato con D.G.R. 15/06/2015 N.699;

Art. 20.4 – “tinteggiature” - comma 3 lettera d) si elimina il riferimento all’attesa di specifico piano del colore, sostituito di fatto dall’Allegato “F” del vigente RUE;

Art. 20.5 – “infissi” - comma 4, viene consentito l’uso di materiali diversi da quelli descritti al comma 4 lettera a) per gli oscuranti avvolgibili e tapparelle, negli edifici novecenteschi;

Art. 20.7 – “vani porte e vani finestre esterni” - comma 1 - la norma attuale tende al mantenimento dell’assetto attuale per quanto riguarda le aperture (porte e finestre) delle facciate, questo si è tradotto in alcuni casi in una rigidità alla modifica dei fronti minori immotivata in relazione a situazioni attuali non opportunamente da mantenere inalterate. Per questo si inserisce la possibilità di modificare le aperture sui fronti secondari degli edifici, qualora non alterino un’unità compositiva di valore, mentre permane l’obbligo del mantenimento/ripristino delle aperture originarie sul fronte principale, in caso di aperture originarie compositivamente congrue.

Si aggiunge la possibilità per gli edifici che hanno due fronti sulle strade pubbliche, con una gerarchia evidente tra le facciate, è possibile aprire nuove porte anche di accesso carrabile sui fronti secondari che si affacciano sulle “*vie di servizio*”, ad esempio gli edifici che si affacciano su via Oberdan e su via Montanari, su via Ramenghi e su via Martiri o su via Baracca, su via Berti e su via della Fiera, ecc.. ,

Art. 23.3 – “impianti speciali e arredi” - comma 4, vengono modificati i riferimenti al parere della CQAP per l’installazione di tende; per la realizzazione di strutture per la somministrazione di alimenti e bevande si precisa il riferimento al vigente “Regolamento dell’occupazione di suolo pubblico per spazi all’aperto (dehors) annessi ai locali di pubblico esercizio di somministrazione e alle attività commerciali di prodotti alimentari (consumo sul posto)” dell’Unione dei comuni della bassa Romagna.

Procedimento di approvazione del PPCS come modifica al RUE ai sensi dell’art. 33 della LR20/2000 e s.m.i. e comma 4 lettera a) dell’art. 4 LR24/2017

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico rappresenta la disciplina degli interventi diretti e indiretti sugli edifici del centro storico ai sensi della LR20/2000 e s.m.i., si tratta dei contenuti definiti dal comma 2 dell’art. 29 della LR20, che recita “ il RUE in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:

a)....*omissis*;

b) *gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia in centro storico sia negli ambiti da riqualificare;*

b bis) *...omissis...;*

Nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio dei comuni dell’Unione bassa Romagna, per gli altri centri storici tale disciplina è contenuta nel Capo 4.1 “*Centri storici ed edifici tutelati esterni ai centri storici*”, dove al comma 5 è definito che:

“Per il centro storico di Bagnacavallo resta in vigore il Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n.17 in data 24/03/2009 e successive varianti fino a 10 anni dall’entrata in vigore. Allo scadere del Piano Particolareggiato restano in vigore, in caso di interventi sui singoli edifici, le categorie di tutela presenti in detto Piano Particolareggiato”.

In conformità alla LR20/2000, il procedimento di approvazione della variante al PPCS viene equiparato ad una modifica specifica al RUE, quindi disciplinata dall’articolo 33, con adozione, pubblicazione e successiva approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

Entro tale procedimento vengono chiesti i pareri degli enti territorialmente competenti, che dovranno esprimersi entro la conclusione dell’iter di approvazione.

La variante al PPCS è esclusivamente circoscritta al corpo normativo, vengono quindi approvati la presente relazione e le norme tecniche di attuazione, mentre restano integralmente in vigore nella medesima formulazione, li seguenti allegati alle delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 24/03/2009:

Tav. 1 : Individuazione P.d.R. e P.u.R.;
Tav. 2.1 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 1;
Tav. 2.2 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 2;
Tav. 2.3 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 3;
Tav. 2.4 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 4;
Tav. 2.5 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 5;
Tav. 2.6 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 6;
Tav. 2.7 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 7;
Tav. 2.8 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 8;
Tav. 2.9 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 9;
Tav. 2.10 : Planimetrie e profili stradali – Comparto 10;

Tav. 3.1 : Schede Fabbricati – Comparto 1;
Tav. 3.2 : Schede Fabbricati – Comparto 2;
Tav. 3.3 : Schede Fabbricati – Comparto 3;
Tav. 3.4 : Schede Fabbricati – Comparto 4;
Tav. 3.5 : Schede Fabbricati – Comparto 5;
Tav. 3.6 : Schede Fabbricati – Comparto 6;
Tav. 3.7 : Schede Fabbricati – Comparto 7;
Tav. 3.8 : Schede Fabbricati – Comparto 8;
Tav. 3.9 : Schede Fabbricati – Comparto 9;
Tav. 3.10 : Schede Fabbricati – Comparto 10;
Tav. 4 : Abaco/Documenti Integrativi

Esclusione dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Le leggi urbanistiche regionali LR20/2000 e LR24/2017, disciplinano in coordinamento con il Dlgs.152/2006 la disciplina in materia di valutazione ambientale della pianificazione urbanistica.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Bagnacavallo, come già citato, rappresenta una componente del RUE che meglio specifica le norma relative agli interventi sugli edifici e immobili compresi nel perimetro del centro storico bagnacavallese, questa disciplina che riguarda soprattutto le modalità d'intervento sui fabbricati esistenti, non ha caratteristiche tali da poter incidere significativamente sull'ambiente.

Il procedimento di variante normativa del PPCS, in considerazione della sua configurazione, ovvero del fatto che si tratta esclusivamente di alcuni perfezionamenti della disciplina vigente per gli interventi sui fabbricati esistenti, per quanto riguarda la valutazione di sostenibilità (VALSAT), facendo riferimento alla lettera c) del comma 5 dell'art. 5 LR20/2000 e s.m.i. come confermato dalla lettera c) comma 6 art. 19 della LR24/2017 "modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi", si traduce nella sua esclusione dalla procedura di VALSAT come definita dalle richiamate LR20 e LR24.