

## **1. RELAZIONE**

### ***Disciplina particolareggiata del Centro Storico***

#### *Finalità e ambiti di intervento*

Il conseguimento degli obiettivi della tutela e della conservazione del centro storico già caratterizzanti il PPCS originario, costituisce l'elemento fondante della presente Variante.

Il recepimento della Legge Regionale 31/02 per l'attribuzione delle nuove categorie di intervento in centro storico, ha comportato la verifica puntuale delle modalità di intervento precedentemente assegnate per il loro adeguamento alla recente normativa sopraccitata.

Inoltre si è provveduto alla necessaria ridefinizione delle "Unità Minime di Intervento" più consone alla situazione reale.

La peculiare caratteristica del Piano impostato sulla riqualificazione specifica degli spazi pubblici, ed in particolare delle facciate, ha comportato inoltre la definizione dell'"Unità Minima di Facciata" come ambito minimo dei progetti unitari delle facciate.

Gli obiettivi più sopra dichiarati legati all'esigenza di conservazione degli elementi che conferiscono identità specifica al Centro Storico e soprattutto di valorizzazione in termini di vivibilità, e quindi estetici e funzionali, sono da perseguirsi in continuità con quanto l'Amministrazione Comunale ha già più volte manifestato nei suoi documenti programmatici, nella dichiarazione di indirizzo della Commissione edilizia (già dal 2000) per contribuire a migliorare l'attività edilizia e l'aspetto urbanistico – ambientale della città.

Resta centrale il rapporto con il contesto per la corretta definizione degli interventi di conservazione e di valorizzazione, attraverso la conoscenza precipua delle preesistenze, delle tecnologie, dei materiali e delle tecniche costruttive che hanno prodotto e caratterizzato il patrimonio esistente.

Ogni intervento dovrà quindi essere ispirato alla massima consapevolezza sugli effetti che produrrà non solo rispetto all'edificio specifico ma anche al suo contesto, ed essere guidato con normative chiare, che permettano interpretazioni univoche e al contempo flessibili alle diverse esigenze che si presenteranno.

Tra gli obiettivi specifici il progetto normativo affronta in particolare le seguenti tematiche:

- l'attività edilizia legata al recupero degli spazi per la residenza è ispirata a migliorare la qualità dell'abitare attraverso l'individuazione di tagli di alloggi più ampi e con dotazioni minime di servizi ad essi collegati. L'utilizzo residenziale del centro storico sarà agevolato solo in subordine ad una serie di condizioni tese a garantire la qualità di cui sopra, la corretta fruibilità degli spazi, la dotazione minima di parcheggi e di spazi di sosta garantiti.
- identificazioni degli assi commerciali, delle caratteristiche peculiari degli edifici a destinazione speciale, delle attività "storiche", valorizzazione della vocazione funzionale di determinati spazi al piano terra rispetto all'ambito di riferimento (assi commerciali nelle strade porticate, o in altre arterie particolarmente vocate; scarsa propensione all'uso residenziale dei piani terra specie in alcune aree specifiche, identificazione delle strade e dei fabbricati da destinare in via preferenziale a servizi, sia per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali, sia per permettere una maggiore qualità e vivibilità delle porzioni residenziali;
- particolare attenzione a tutti gli elementi di finitura degli edifici nel rispetto delle caratteristiche costruttive e dei materiali originari. Dovrà essere garantita maggior continuità e coerenza tra le caratteristiche di finitura esterna degli edifici, gli spazi di pertinenza esterni e gli elementi di collegamento e/o accesso delle corti, degli androni e degli interni dei fabbricati medesimi;
- mitigazione dei corpi tecnici e di tutte quelle apparecchiature tecnologiche (antenne, parabole, contatori, impianti esterni, segnaletiche, cavi, ...) legati alla funzionalità, alla sicurezza e/o alle diverse e nuove esigenze per la fruizione degli spazi e degli edifici nel centro storico che, se non debitamente controllate, possono comportare notevoli alterazioni e stravolgimenti ambientali;
- accessibilità degli edifici e fruibilità degli spazi esterni attraverso un elevato grado di conoscenza delle dimensioni e delle caratteristiche degli spazi pubblici e delle pertinenze ;
- Particolare cura e attenzione a tutti gli elementi di arredo esterno sia pubblico che privato: vetrine, insegne, supporti per cartelli pubblicitari, strutture precarie, tendaggi, ecc. da coniugare con i diversi studi e piani di settore già approvati dall'amministrazione comunale che, assunti come

elementi integrativi al presente Piano, sono stati allegati come riferimento essenziale per ciò che concerne: l'arredo urbano, le pavimentazioni esterne, gli elementi di pregio architettonico, lo studio del colore, ...;

### *Elementi costitutivi della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico*

La nuova disciplina particolareggiata del Centro Storico di Bagnacavallo ponendosi tra l'altro l'obiettivo di migliorare e di approfondire la conoscenza dei caratteri costitutivi ma soprattutto identificativi che lo caratterizzano, si articola in una serie di "azioni" analitiche che possono essere così riassunte:

- a) rilievo plano-altimetrico di tutti gli spazi pubblici con restituzione grafica per punti quotati degli stacchi e dei prospetti di tutti i fabbricati prospicienti le aree di pubblica fruizione: strade, piazze, parcheggi, aree di pertinenza, sagrati, ecc. L'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati e delle loro pertinenze comporta un'elaborazione più approfondita degli aspetti analitici preliminari agli interventi da parte dei progettisti;
- b) Rilievo fotografico di tutti gli elementi peculiari di facciata con individuazione e catalogazione ragionata degli aspetti esemplificativi che conferiscono carattere di identità specifica.
- c) Schedatura dettagliata di ciascun edificio del centro storico, con metodo analitico-comparativo teso ad individuare gli aspetti tipologici, architettonici e di finitura, accompagnati da specifiche valutazioni sullo stato del degrado, sulla compatibilità dei materiali e delle soluzioni rilevate rispetto al contesto storico di riferimento.
- d) In parallelo sono state raccolte tutte le informazioni disponibili per ricostruire le modalità dei processi di formazione e di trasformazione della città storica: oltre al reperimento e alla divulgazione del corposo materiale pubblicato sulla storia di Bagnacavallo e all'archivio fotografico Libero Betti, si è potuto raccogliere un'ampia documentazione iconografica che, affiancata a quella cartacea e amministrativa fornita dal Comune ha consentito una più corretta interpretazione dello sviluppo e della strutturazione dello stato rilevato, per meglio comprendere le caratteristiche peculiari, il valore storico identificativo, le permanenze di rilievo, le incongruenze, le trasformazioni e quant'altro necessario alla

comprensione delle motivazioni che determinano lo stato attuale del centro storico. Per far questo oltre all'analisi dei catasti storici, alla stratigrafia dei piani terra (da eseguirsi con la raccolta e il montaggio delle planimetrie catastali del dopoguerra), alla raccolta delle Schede della Commissione di Ornato (che testimoniano degli interventi più significativi dei primi decenni del '900), si è proceduto alla verifica dello stato di attuazione dei Piani di Recupero approvati ed eseguiti in questi ultimi decenni (tutti scaduti) eccetto il PRU, in fase di ultimazione nel Comparto di Via Cadorna. Questo percorso ha portato ad una sorta di descrizione – narrazione delle diverse parti che compongono la città, sino ad identificare tra esse quelle che presentano caratteri di maggior congruenza ed omogeneità per meglio plasmare ed adeguare gli indirizzi e la normativa specifica.

- e) Approfondendo la conoscenza dei diversi elementi peculiari dell'architettura dei fabbricati presenti in centro storico, derivanti dalla catalogazione – con metodo analitico comparativo, si è pervenuti ad una sorta di “Catalogo - Abaco” di riferimento per i futuri interventi. Un “manuale” di modelli ai quali riferirsi per gli interventi di recupero, distinti per classi tipologiche, ambiti morfologici e parti omogenee di città.

I rilievi metrici – fotografici sono stati altresì funzionali alla restituzione grafica per la rappresentazione degli spazi pubblici. Il montaggio dei prospetti degli edifici prospicienti le strade, le piazze e tutti i suddetti spazi pubblici consentirà di mantenere il “controllo” dell'immagine della città storica.

Questi montaggi hanno rappresentato un supporto fondamentale per la stesura della normativa e delle prescrizioni/indicazioni specifiche su ciascun fabbricato, per prefigurare da un lato le trasformazioni auspicabili e necessarie degli elementi incongrui e dall'altro per attivare gli strumenti finalizzati alla salvaguardia e alla conservazione degli aspetti storici e architettonici di maggior rilievo.

La fase analitica adottata non si esaurisce con l'approvazione del presente Piano, ma sarà costantemente aggiornata ed approfondita in forza della flessibilità del supporto informatico che sarà utilizzato e soprattutto grazie alla corposa documentazione grafica, fotografica e descrittiva che dovrà accompagnare ogni

progetto e che potrà costituire materiale per l'integrazione della documentazione di base.

Sulla scorta delle informazioni derivate dallo studio analitico sono state individuate le parti omogenee della città che, per caratteristiche storiche e morfologiche, saranno oggetto di interventi e di normative differenziate, più consone e mirate.

In particolare sono stati individuati tre comparti di riferimento, il primo di impianto più antico di maggior valore storico documentale è stato individuato come zona "A1- nucleo di origine medioevale" racchiusa nel perimetro di via Manzoni, Via Berti, Via Cadorna, il secondo individuato come zona "A2- addizione post-rinascimentale" che comprende gli isolati adiacenti al suddetto perimetro (Via della Fiera,...), ed il terzo individuato come zona "A3- edilizia borghese del primo Novecento" compresa tra la suddetta addizione e la strada di Circonvallazione esterna individuabile come perimetro amministrativo di Centro storico.

Il progetto è quindi articolato secondo una serie di normative e di riferimenti, che in alcuni casi saranno di considerarsi prescrittivi, mentre per le situazioni di degrado e/o di incompatibilità meno rilevanti, potranno semplicemente limitarsi ad indicazioni di carattere prestazionale.

Tutti gli interventi possibili sugli edifici (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione 1) e ristrutturazione 2), demolizione senza ricostruzione e recupero e risanamento delle aree libere) sono stati ricondotti alle loro parti costitutive più significative:

- tetti e coperture, comprendenti i manti, i comignoli, gli esalatori, gli abbaini, i lucernari, i cornicioni e quant'altro presente sulle coperture;
- le facciate, comprendenti oltre all'identificazione dei materiali, le finiture superficiali ad intonaco, a mattoni facciavista, i rivestimenti, i particolari architettonici e decorativi, le tinteggiature, gli infissi, i vani porta e finestra con cornici, marcapiani, capitelli, mensole, ecc.
- le tipologie strutturali: caratteristiche e materiali di strutture verticali, solai lignei e non, archi, volte, corpi scala, ecc., nonché la loro

eventuale distribuzione rispetto all'isolato per verificare i possibili miglioramenti in termini di tenuta antisismica; tematiche legate alla sicurezza degli edifici a seguito dei necessari accorgimenti contro gli effetti delle termiti.

- Impianti: ovvero gli interventi necessari per l'adeguamento alle vigenti normative (per gli impianti termici ed elettrici) ma anche sostenibilità ambientale degli interventi, miglioramenti in termini di isolamento termo-acustico, impermeabilizzazioni, miglioramento della qualità dell'abitare;
- Esterni, ovvero sistemazioni delle corti e delle pertinenze esterne degli edifici, materiali, soluzioni illuminotecniche, accessibilità, compatibilità di elementi tecnici incongrui: condizionatori, antenne, parabole, caldaie, ecc.

Per ognuno di dette parti costitutive degli edifici, secondo la loro localizzazione all'interno del centro storico, le modalità di intervento costruttivo di cui alla Legge Regionale 31/02 sono stati specificati nel dettaglio gli interventi compatibili ovvero i requisiti prestazionali (gli obiettivi da raggiungere con il restauro di detti elementi), le modalità realizzative attraverso le indicazioni dei materiali compatibili e delle tecniche per l'attuazione corretta degli interventi previsti.

Infine l'abaco degli elementi architettonici raccolti in apposite schede e riconosciuti come elementi identificativi e peculiari dell'architettura del centro storico di Bagnacavallo, completano il testo di riferimento per tutti gli interventi di restauro.

L'abaco, proprio per le caratteristiche di riferimento che rappresenta, potrà intendersi come una sorta di strumento continuamente aggiornabile qualora nella fase di rilievo dettagliato di ciascun fabbricato l'operatore rilevi significativi e/o identificativi elementi peculiari meritevoli di costituire traccia di riferimento.

Per meglio orientarsi e per facilitare l'attuazione e la gestione degli interventi, una parte della scheda compilata per ciascun fabbricato contiene tutte le indicazioni e i riferimenti alla normativa specifica, alle categorie di intervento, all'abaco e soprattutto vi sono elencati gli interventi prescrittivi e/o prestazionali riferiti a quell'edificio specifico, così da costituire un quadro preciso di riferimento sia per il cittadino che per gli uffici dell'Amministrazione.

Ogni intervento dovrà essere poi accuratamente documentato nelle diverse fasi esecutive con foto e relazioni da allegare agli atti di fine lavori unitamente ad un'asseverazione del tecnico direttore dei lavori circa il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni prestazionali contenute nelle schede del Piano e nella normativa. Dette procedure potranno migliorare la consapevolezza degli interventi di restauro eseguiti dai cittadini e dagli operatori e dall'altro permetteranno di raccogliere materiali utili per la conoscenza esaustiva del patrimonio edilizio.

L'informatizzazione del Piano e dei progetti che saranno presentati (ogni progetto dovrà essere accompagnato dai relativi file grafici e descrittivi, o semplicemente rasterizzati dal cartaceo), permetterà altresì il costante aggiornamento della documentazione analitica riferita al centro storico, in funzione di una consultazione più agevole e sempre aggiornata degli interventi e della situazione in essere.

Un altro obiettivo che ci si propone con l'informatizzazione della documentazione di fine lavori è la formazione di una banca dati sulle tecniche di consolidamento, di deumidificazione, di risanamento e/o disinfezione dalle termiti, sui materiali storici, iconografici e sui materiali d'archivio rinvenuti. Detti materiali opportunamente raccolti e catalogati potranno essere estrapolati ed utilizzati sia come materiale informativo sia come strumento di verifica delle tecniche esecutive e delle tecnologie applicate.