

## **5. ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANSTICI**

### **I PRIMI STRUMENTI DI CONTROLLO DELL'EDILIZIA PRIVATA**

#### **Regolamento del Pubblico Ornato**

Il primo documento riguardante il Regolamento del Pubblico Ornato conservato all'Archivio Storico Comunale di Bagnacavallo è un estratto di verbale di seduta del Consiglio Comunale di Bagnacavallo del 25 novembre 1861 avente per oggetto proprio il Regolamento del Pubblico Ornato. Nella prima parte del verbale è riportato all'ordine del giorno *“la parte del Regolamento di Polizia Urbana e Rurale che tratta del Pubblico Ornato, dei fabbricati minaccianti rovina delle strade interne e dell'espurgo delle nevi”*; viene poi precisato che *“detto Regolamento fu compilato dalla Giunta Municipale in esecuzione del n° 9 Art. 90 della Legge 23 ottobre 1859, avute a calcolo le disposizioni contenute nei regolamenti vecchi col portarvi quelle modificazioni ed aggiunte cui predette richieste della convenienza e dell'utilità della popolazione. E che fu poscia sottoposto [...] all'esame dell'apposita Deputazione Consigliare [...] quale Deputazione ha comunicati sull'oggetto alcuni rilievi ed osservazioni.”* Risulta quindi evidente che esistevano regolamenti precedenti che disciplinavano tale argomento ma che, non essendo stati conservati, sono da ritenersi compresi e sicuramente ampliati negli strumenti successivi.

Il verbale continua con gli avvertimenti circa il metodo da tenersi durante la seduta per procedere all'approvazione o meno del suddetto regolamento che è redatto per capi, ognuno dei quali riguarda uno specifico argomento. Il presidente, ricordando infine che chi fosse favorevole all'approvazione dei singoli articoli di ogni capo dovrà renderlo noto alzandosi in piedi e, viceversa, chi non lo fosse dovrà rimanere seduto, procede *“alla lettura dei singoli capi e relativi rilievi [...] nonché alla votazione sui medesimi”*

Il Regolamento così approvato dalla seduta del Consiglio Comunale contiene una prima parte intitolata *“Polizia Urbana”* che al capo I° tratta appunto dell'*“Ornato Pubblico”* ai seguenti articoli:

*“Art. 1°. Ogni proprietario che voglia rinnovare la facciata o prospetto del suo fabbricato, od innalzarne uno nuovo, o fare altri lavori qualunque sui muri fronteggianti le pubbliche strade tanto dell'interno che dei sobborghi, dovrà almeno dieci giorni prima di porvi mano avanzare al Municipio apposita istanza col disegno delle opere da eseguirsi corredato dallo stato vecchio della casa e sua scala metrica firmato dal petente colla denominazione della Contrada, numero Civico e Parrocchia ove è posto il fabbricato. L'Autorità dietro opportuno esame prenderà quelle determinazioni che stimerà migliori e le comunicherà al richiedente per l'osservanza. Avvertendosi in via di massima generale che il permesso sarà vincolato all'obbligo di condurre le acque del tetto mediante tubi in aderenza al piano stradale.”*

*“Art. 2°. Le panchine delle finestre a pian terreno non potranno sporgere dal muro più di centimetri dieci, salve quelle modificazioni che si stimassero convenienti a seconda dei casi, e salvo anche l'ordinare che si tolga affatto ogni sporgimento ove si trattasse di finestre così basse da rendere le panchine scomode ai passeggeri o che fossero sotto portici.”*

*“Art. 3°. Non è permesso ad alcuno di occupare il suolo di ragione pubblica con zoccoli di fabbriche, scarpate, ecc. Se però al privato occorresse qualche spazio di terreno, ne porrà regolare domanda al Municipio, il quale concedendolo, dovrà il chiedente pagarne l'importo giusta la stima da farvi dall'Ingegnere Comunale.”*

*“Art. 4°. Non si accorderà d'aprire porte e finestre che non siano secondo le proporzioni d'arte, considerato il carattere e la qualità dell'edificio.”*

*“Art. 5°. Le colonne, pilastri e cornici da edificarsi non verranno permesse se non dell’esatta proporzione e misura prescritta nelle regole d’ Architettura a seconda degli ordini.”*

*“Art. 6°. Non si accorderà a chicchessia d’ alzare la propria casa se prima non è stato visitato dall’Ingegnere Comunale il vecchio muro onde accertarsi che possa sostenere il nuovo alzamento.”*

*“Art. 7°. Per le botteghe nuove da edificarsi non se ne concederà il permesso se non a condizione che i portoni siano all’uso moderno se trattasi nel perimetro della piazza. Se poi trattasi nel resto della città basterà che siano costruite decentemente giusta il disegno da presentarsi, purchè però non si aprano mai esternamente.”*

*“Art. 8°. Qualunque bottegaio o caffettiere, che voglia porre tenda o padiglione esternamente alla propria bottega, dovrà domandarne il permesso ed osservare le norme che gli verranno prescritte circa alla qualità e colore dell’una e dell’altro.”*

*“Art. 9°. I gradini delle porte delle case o botteghe, se non sono compresi nel perimetro del muro esterno, sono per massima proibiti. Pei fittoni poi, che alcuni volessero porre agli angoli delle case, è necessario dimandarne il permesso, il quale verrà concesso o negato a seconda delle circostanze avuto riflesso specialmente alla larghezza delle strade ed alla forma dei fittoni.”*

*“Art. 10°. Verrà proibita alla facciata esterna di qualunque fabbricato la tinta puramente bianca essendo nociva alla vista.”*

*“Art. 11°. Chi vorrà erigere balconi con ringhiere di ferro o di marmo all’esterno dei muri nelle facciate delle case non potrà sporgere in fuori con tali opere più di centimetri 72. Questa misura però potrà modificarsi in più od in meno per proporcionarla alla lunghezza ed altezza di dette opere, di cui si dovrà pure esibire il disegno.”*

*“Art. 12°. L’Autorità Comunale invigilerà per la sicurezza pubblica sulla solidità delle fabbriche, che si costruiranno e prescriverà le cautele convenienti, alle quali qualora i proprietari non si conformassero, provvederà d’ Ufficio a loro carico.”*

*“Art. 13°. Nel tempo in cui le case si riparano o si fabbricano dalla parte della strada, i proprietari saranno obbligati a tenervi uno o più fanali nel corso della notte, nonché i convenienti ripari anche di giorno oltre ad un segnale per avvertire i passeggeri.”*

*“Art. 14°. E’ vietato il devastare le opere pubbliche e private, come anche l’imbrattarle, il deturparle e danneggiarle in qualunque modo.”*

*“Art. 15°. Il Contravventore alle disposizioni del premesso Regolamento incorrerà nella multa da Lire cinque a Lire cinquanta a seconda dei casi oltre all’obbligo, se trattasi di lavori fatti senza ottenersi col riportato permesso, di portarle entro breve termine in piena conformità del permesso stesso, e se trattasi di lavori fatti senza nessuna concessione, di ridurli a seconda delle prescrizioni che gli verranno ingiunte, con facoltà al Municipio sia nell’un caso che nell’altro di provvedere ex officio a loro carico ove non vi si prestassero.”*

---

A.S.C.Bc, serie 2 “Regolamenti”, pz. 19, “Estratto di verbale di seduta del Consiglio Comunale di Bagnacavallo, oggetto: Regolamento del Pubblico Ornato”, anno 1861

Dalla lettura di questo primo documento risulta evidente la volontà dell’Autorità Comunale di esercitare un puntuale controllo su tutti gli interventi riguardanti sia le nuove edificazioni, sia le eventuali modifiche alle facciate degli edifici esistenti e in generale di tutte le murature che prospettano sulla pubblica via. In questo modo, dopo aver analizzato gli elaborati che arrivavano agli uffici Comunali unitamente alla richiesta di

autorizzazione, il Comune poteva negare tale permesso se riteneva che i lavori da effettuarsi non rispondessero alle esigenze di decoro urbano o comunque poteva esprimersi in maniera da obbligare il richiedente a eseguire i lavori secondo determinate prescrizioni che condizionavano il rilascio dell'autorizzazione.

Subordinato al rilascio di tale permesso restava comunque l'obbligo di far defluire le acque meteoriche dalle coperture attraverso opportuni pluviali che probabilmente all'epoca della stesura di questo Regolamento non erano ancora diffusi in tutti gli edifici esistenti in città.

Altri articoli servivano a disciplinare la sporgenza di bancali di finestre, zoccolature di edifici, gradini di porte, di balconi e la collocazione dei fittoni; per i bancali delle finestre era stabilito che non potessero sporgere dal muro più di dieci centimetri o che fossero eliminati nel caso in cui intralciassero il pubblico passaggio o che si trovassero sotto i portici, inoltre non era consentito occupare il suolo pubblico per costruire zoccoli di edifici o muri a scarpa a meno che non se ne chiedesse il permesso all'autorità e dietro il pagamento del corrispondente importo stabilito dall'Ingegnere comunale. Per quanto riguarda i gradini delle porte di case e botteghe era stabilito che essi non potessero sporgere dal perimetro del muro esterno, i balconi con ringhiere di ferro o marmo potevano sporgere dal muro non più di 72 centimetri, ma tale misura era modificabile in base alla lunghezza e all'altezza di tali opere delle quali era obbligatorio presentare il disegno, mentre per la collocazione dei fittoni agli angoli delle case il permesso poteva essere concesso solo dopo aver valutato la larghezza della strada e la forma dei fittoni stessi.

Altri articoli servivano a stabilire la forma e le dimensioni di porte e finestre le quali dovevano essere "delle giuste proporzioni" in base alle caratteristiche dell'edificio e di colonne, pilastri e cornici che dovevano rispettare "le regole dell'architettura a seconda degli ordini"; era inoltre proibito l'uso della tinta bianca all'esterno degli edifici poiché ritenuta dannosa per la vista.

Le sopraelevazioni degli edifici erano subordinate al parere favorevole dell'Ingegnere Comunale il quale aveva il compito di controllare che le murature esistenti potessero sostenere il peso di tali rialzi.

A proposito delle botteghe era stabilito che non si potesse aprirne di nuove nel perimetro della piazza principale a meno che non fossero provviste di portoni realizzati "all'uso moderno", mentre se si voleva collocarne nel resto della città era sufficiente presentarne il disegno e prevedere che i portoni si aprissero verso l'interno; inoltre per installare tende o padiglioni all'esterno di botteghe e caffetterie era obbligatorio richiederne il permesso e rispettare le prescrizioni circa il tipo e il colore degli stessi.

Era vietato deturpare, imbrattare e danneggiare tutte le opere, sia pubbliche che private e l'Autorità Comunale aveva inoltre il compito di vigilare sulla sicurezza pubblica e sulla solidità delle fabbriche prescrivendo le norme necessarie a tale scopo e provvedendo d'ufficio a carico dei proprietari qualora essi non le rispettassero; per i contravventori alle disposizioni dettate da tale Regolamento erano previste pene pecuniarie e l'obbligo di rendere conformi le opere che venissero realizzate senza regolare permesso.

Al primo documento, fanno seguito una serie di testi che integrano negli anni le prime norme stilate, fino ad arrivare ad un vero e proprio testo unico.

Il Regolamento approvato nel 1861 appare infatti già modificato in un documento del 1867 nel quale vengono riportati i nuovi articoli del "Regolamento del Pubblico Ornato del Comune di Bagnacavallo" che fu approvato dal Consiglio comunale in seduta straordinaria il giorno 23 luglio 1867.

Sostanzialmente questo documento non si discosta molto dal primo, ma ne precisa alcuni punti e aggiunge alcuni articoli che lo rendono più completo del precedente.

*“Art. 1°. Sono vietati nelle facciate degli edifici esposti alla pubblica vista quegli sconci, che deturpassero l'aspetto della città. Perciò ogni proprietario, che voglia rinnovare la facciata o prospetto del suo fabbricato, od innalzarne uno nuovo, o fare altri lavori qualunque nei muri fronteggianti le pubbliche strade tanto dell'interno, che dei sobborghi, dovrà dieci giorni prima di porvi mano (salvo il caso d'urgenza constatata, o di lavoro di piccola entità) avanzare al Municipio apposita istanza col disegno delle opere da eseguirsi, corredato dallo stato vecchio della casa e sua scala metrica firmato dall'istante, coll'indicazione sia del numero civico del fabbricato, che della strada ov'è posto. L'Autorità Comunale, ove nulla si opponga al principio suesposto, ritornerà approvato al richiedente il detto disegno; il quale munito della firma del Sindaco si dovrà poi sempre tenere sul luogo del lavoro per essere presentato agli agenti od ufficiali edilizi, ad ogni loro richiesta, onde verificarne l'osservanza. Si avverte in via di massima generale che tali approvazioni saranno vincolate all'obbligo di condurre le acque del tetto col mezzo di tubi in aderenza al piano stradale e di munire le gronde di convenienti cornicioni.”*

Questo primo articolo precisa il divieto di operare sulle facciate degli edifici che si affacciano su strade pubbliche, interventi che possono deturpare l'immagine della città e quindi prescrive a chiunque volesse effettuare qualsiasi lavoro su tali prospetti di presentare regolare domanda almeno dieci giorni prima all'Autorità Comunale, salvo nei casi di evidente urgenza o di lavori di piccola entità. Dopo aver esaminato la documentazione in cui si evidenziano le modifiche da apportare allo stato di fatto dell'edificio, riprodotto nell'opportuna scala metrica, se nulla lo impedisce l'Autorità esprime parere favorevole e riconsegna la documentazione al richiedente che dovrà conservarla in cantiere per le eventuali verifiche da parte degli ufficiali edilizi. Infine l'articolo aggiunge che l'autorizzazione è subordinata all'obbligo di munire gli edifici dei necessari pluviali e gronde, le quali dovranno anche essere munite di "convenienti cornicioni" probabilmente per esigenze di decoro urbano oltre che per il semplice scolo delle acque meteoriche, come prescritto dal primo articolo del precedente Regolamento.

Altre modifiche riguardano l'ultima parte del secondo articolo che proibisce che le inferriate sporgano dal muro più dei bancali delle finestre, per non intralciare il pubblico passaggio: *“Le inferriate non dovranno mai avere una sporgenza maggiore delle panchine.”* ; L'articolo quarto è stato completamente sostituito: *“Art. 4°. Le porte nel piano terreno, e le finestre in ciascun piano, dovranno essere di regolari dimensioni, ed uniformi.”* ; viene in questo modo introdotto il concetto di uniformità nelle dimensioni delle bucatore per tutti i piani dell'edificio che mancava nel precedente Regolamento. Sono stati eliminati gli articoli quinto e sesto che riguardavano rispettivamente i criteri per la realizzazione di colonne, pilastri e cornici e la possibilità di praticare sopraelevazioni di fabbricati mentre vengono introdotti alcuni importanti nuovi articoli:

*“Art. 8°. I proprietari delle case, le cui facciate presentano un degradamento che deturpi l'aspetto della città, saranno tenuti a farle scialbare dietro invito dell'Autorità Municipale.”*

*“Art. 9°. Ogni proprietario di fabbricati avrà cura che siano sempre conservati perfettamente visibili i numeri civici dei medesimi, facendoli rinnovare ogni qualvolta occorra.”*

Questi due articoli riguardano l'aspetto esterno dei fabbricati e sottolineano l'obbligo dei proprietari di provvedere al mantenimento del buono stato degli intonaci esterni e della conservazione e visibilità dei numeri civici dei fabbricati.

*“Art. 13°. E' proibito il portare qualsivoglia innovazione nei piani sia delle strade che dei portici.”*

*“Art. 14°. Si procederà all'incanalamento generale delle acque dei tetti delle case se e quando il Consiglio lo avrà deliberato.”*

Con questi articolo si vieta di modificare in alcun modo i piani stradali e dei portici e viene stabilito che il Consiglio può deliberare di far provvedere allo smaltimento delle acque meteoriche dai tetti, problema che torna nuovamente a essere affrontato dal Regolamento.

Infine l'ultimo nuovo articolo introdotto da questo documento riguarda l'istituzione della Commissione Edilizia Consultiva che avrà il compito di fornire il proprio parere all'Autorità Comunale in materia di Pubblico Ornato: *“Art. 15°. Verrà nominata una Commissione Edilizia Consultiva, da comporsi di tre Cittadini, la quale darà il suo parere all'Autorità Municipale su tutto ciò, che riguarda il Pubblico Ornato.”*

Il Regolamento del Pubblico Ornato del 1867 fu poi modificato durante una seduta del Consiglio Comunale di Bagnacavallo nella sessione ordinaria d' autunno in data 3 novembre 1891, di cui è conservato l'estratto del processo verbale presso l'Archivio Storico Comunale. Durante questa seduta si deliberò di aggiungere, su proposta del Ministero inviata con circolare ministeriale del 26 giugno 1891 e approvata poi dalla Giunta Provinciale, tre nuovi articoli al Regolamento Edilizio del Comune

*“Art. 1°. Il Municipio farà compilare un elenco degli antichi manufatti, delle costruzioni architettoniche o della parte monumentale degli edifici, i ruderi che per speciali riguardi artistici o storici meritano di essere tutelati.”*

*“Art. 2°. E' vietato di scemare o di distruggere l'integrità, l'autenticità e l'aspetto pittoresco degli edifici compresi nel suddetto elenco. Il proprietario prima di mettere mano ad alcun lavoro, dovrà chiedere il permesso alla Commissione Edilizia.”*

*“Art. 3°. Se nel restaurare o demolire un edificio non elencato fra i monumenti si avesse a scoprire qualche avanzo storico o di pregio artistico, il Municipio potrà fare sospendere i lavori fino a che la Commissione Edilizia avrà deciso sui provvedimenti da prendersi.”*

Successivamente, con una nuova seduta del 30 novembre 1892, in osservanza della circolare ministeriale congiunta del Ministero della Pubblica Istruzione insieme a quello dei Lavori Pubblici datata 29 giugno 1892, il Consiglio Comunale modificò il testo dei primi tre articoli del Regolamento *“a fine di concorrere nella tutela dei monumenti”*.

*“Art. 1°. Non potrà eseguirsi alcun lavoro agli edifici aventi pregio artistico, o storico, senza darne previo avviso al Sindaco presentandogli, ove occorra, il progetto. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, ed in mancanza di questa della Giunta Municipale, può impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico ed alle regole dell'arte.”*

*“Art. 2°. Se nel restaurare o demolire un edificio qualsiasi si venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico, il Sindaco ordinerà i provvedimenti consentiti dalla norme vigenti per la conservazione dei monumenti.”*

*“Art. 3°. Sono considerati edifici meritevoli di essere tutelati per speciali riguardi artistici o storici quelli riconosciuti come tali dall'Autorità competente. Di questi edifici verrà formato e pubblicato un elenco dal Municipio.”*

Dopo queste modifiche il giorno 31 dicembre 1892 fu pubblicato il “Testo unico del regolamento pel Pubblico Ornato” che comprendeva gli stessi articoli del testo del 1867 con in aggiunta questi tre nuovi inseriti prima della pubblicazione, per un totale di 20 articoli.

### **Regolamento Edilizio**

Con un documento del 17 giugno 1914 il Commissario Prefettizio delibera di approvare un nuovo Regolamento Edilizio per il Comune di Bagnacavallo dato che, visto il vecchio Regolamento sul pubblico Ornato in vigore dall'anno 1894, ritiene *“opportuno ampliare le attribuzioni alla Commissione d' Ornato e completare le disposizioni di tale Regolamento, che si mostra ormai insufficiente all'importanza della materia da esso disciplinata”*

Il nuovo Regolamento Edilizio si compone di 8 capi per un totale di 33 articoli, al CAPO I° tratta della COMMISSIONE EDILIZIA che sarà composta da 5 membri, ovvero dal Sindaco che ne sarà il Presidente e da *“4 membri scelti fra gli individui abitanti nel paese notoriamente forniti di cognizioni in materia di belle arti”*, mentre l'Ingegnere Comunale sarà il Segretario della Commissione. I membri dureranno in carica due anni e avranno il dovere di riunire la Commissione almeno una volta al mese o ogni volta ve ne fosse necessità; compito della Commissione sarà coadiuvare l'autorità Comunale con pareri e proposte in materia di ornato Pubblico e viabilità esprimendo il proprio giudizio, favorevole o meno, sui progetti sottoposti al suo esame dopo aver sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il CAPO II° tratta DELLE NUOVE COSTRUZIONI E RESTAURI DEI FABBRICATI ai seguenti articoli:

*Art. 7°. Chiunque intenda di intraprendere lavori di nuove costruzioni, di ampliamenti ed abbellimenti di tutto o di parte delle case od edifici di qualunque sorta prospicienti verso le pubbliche vie, vicoli, piazze e portici della città e dell'abitato delle frazioni per cui ne venga mutazione dell'aspetto esteriore delle medesime, deve previamente ottenere il permesso necessario, presentando al Sindaco analoga domanda in bollo da £ 0,60.*

*Alla domanda di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori predetti dovrà andare sempre unito regolare disegno in scala ed in doppia copia. La Commissione potrà chiedere di conoscere tutti i dettagli costruttivi, sia per la parte riguardante la stabilità e l'estetica, sia per la parte riguardante le sporgenze verso il suolo pubblico, sia in fine per quanto riguarda l'ampiezza dei locali, delle finestre, dei cortili ed ogni altro dato interessante l'igiene.*

*Art. 8°. Non potrà il denunciante por mano ai lavori se prima non abbia ottenuto in iscritto il voluto permesso. Il Sindaco previo parere della Commissione potrà altresì, quando ne sia il caso, prescrivere modificazioni di qualunque natura ed importanza ai disegni presentati. Qualora poi si verificasse che i presentatori od i costruttori eseguissero lavori non perfettamente rispondenti ai disegni approvati dalla Commissione stessa, l'Autorità Municipale potrà incaricare l'Ufficio Tecnico Comunale di far demolire le costruzioni abusive in confronto al permesso accordato, addossando con i privilegi fiscali tutte le spese al proprietario dello stabile in cui i lavori si sono eseguiti.*

*Art. 9°. L'obbligo della regolare domanda incombe pure a chi desideri eseguire iscrizioni o collocare insegne per indicazione di negozi, caffè, alberghi e simili.*

*Art. 10°. Sarà cura della Commissione allorché verranno sottoposte le sopra indicate domande di verificare:*

*1°. Se i lavori proposti vengano ad occupare parte del suolo pubblico*

*2°. Se i muri tutt' ora esistenti e quelli da costruirsi e le fondazioni relative diano sufficiente garanzia della loro stabilità.*

*3°. Quale sarà l'effetto dei lavori in riguardo alla nettezza delle vie, alla comodità del transito in esse, alla pubblica sicurezza e igiene.*

*4°. Se il numero delle finestre, la loro ampiezza e quella dei cortili trattandosi di nuove costruzioni, siano tali da corrispondere alle esigenze dell'igiene; e se vi siano le necessarie latrine munite di condotti scaricatori e pozzi neri convenientemente situati e convenientemente costruiti, in rapporto ai pozzi d' acqua viva.*

*5°. Se i fabbricati da costruirsi o le variazioni proposte a quelli esistenti siano per apportare deformità artistiche.*

6°. *Se l'altezza dei nuovi edifici e fabbricati sia in proporzione dei muri laterali e della larghezza della strada antistante, trattandosi di facciate verso la via o piazza, oppure se sia in proporzione della superficie del cortile interno. Di tutto ciò la Commissione farà risultare una dettagliata relazione nella quale farà le osservazioni cui crederà di richiamare il denunziante e potrà in ogni caso rinunciare i permessi richiesti.*

Art. 11°. *Per quanto riguarda l'altezza degli edifici in confronto all'ampiezza delle vie e cortili. La Commissione dovrà attenersi alle norme seguenti:*

*Per le vie pubbliche le facciate di nuove costruzioni o di case restaurate non potranno avere una altezza superiore al doppio della strada antistante.*

*Per i cortili l'altezza di ciascun muro non potrà mai essere superiore alla metà della distanza che intercede fra il muro stesso e quello di fronte.*

Art. 12°. *Il personale dell'Ufficio Tecnico avrà facoltà in qualunque momento, di controllare se la esecuzione dei lavori di cui sia stato dato il permesso, proceda di conformità con le disposizioni della commissione, e di ordinare l'immediata sospensione, qualora avesse motivo di ritenere non rispettante le disposizioni stesse.*

Art. 13°. *Tutti i fabbricati dovranno avere i muri prospicienti le vie, portici o piazze pubbliche, conservati in perfetto stato di intonaco e di tinteggiatura. Restano eccettuati solo quei muri costruiti in pietra da taglio, in mattoni a paramento od appositamente costruiti per rimanere a pietra a vista. Sono proibite nelle facciate esterne di qualunque fabbricato, la tinta puramente bianca e quelle che a giudizio della commissione offrissero un aspetto disarmonico e disdicevole.*

Art. 14°. *Non saranno ammesse intonacature e tinteggiature parziali dei muri esterni, ma la tinta e l'intonaco dovranno essere estesi per tutta la superficie del muro stesso e decorosamente eseguiti. L'Autorità Comunale potrà ordinare ai proprietari l'adempimento degli obblighi di cui sopra e l'esecuzione dei lavori di restauro delle facciate entro un determinato periodo di tempo, sotto comminatoria in caso di inadempimento, delle sanzioni e multe di cui appresso.*

Art. 15°. *Le facciate degli edifici prospicienti sulle pubbliche vie o piazze, dovranno essere collegati colle case attigue senza interstizi, uniformandosi al prescritto del codice civile.*

Dalla lettura di questi nuovi articoli appare chiaro l'intento da parte dell'Autorità Municipale di regolamentare ulteriormente sia le modifiche al patrimonio edilizio esistente che le nuove costruzioni, ciò è reso chiaramente possibile grazie all'attivo contributo fornito dalla Commissione Edilizia che viene investita di compiti ben specifici a riguardo non solo di estetica e decoro, ma anche di stabilità e sicurezza delle costruzioni e di igiene pubblica, come disposto dall'articolo 10.

Inoltre questo primo capitolo disciplina anche alcuni punti riguardanti l'aspetto esteriore dei fabbricati, imponendo ad esempio di conservare in perfetto stato l'intonaco e la tinteggiatura degli edifici che dovranno essere estesi per l'intera superficie delle murature, a meno che non si tratti di paramenti nati per rimanere a vista o in pietra da taglio, e sottopone a parere della Commissione anche la scelta delle tinte esterne, dalle quali resta ancora esclusa la tinta puramente bianca.

Il CAPO III° si occupa DELLE BOTTEGHE, PORTE E FINESTRE :

Art. 16°. *Nelle nuove costruzioni le imposte delle botteghe e porte dovranno aprirsi verso l'interno e non potranno avere alcun sporto, risalto o gradino fuori della linea del muro, eccettuati gli sporti autorizzati per la decorazione delle medesime. Anche in caso di restauri o riparazioni di case od edifici, le porte dovranno essere sempre disposte in modo da aprirsi verso l'interno.*

*Art. 17°. Restano vietate le impannate di tela, di carta ecc, a chiusura delle botteghe e finestre verso le vie o piazze.  
[...]*

Questi due articoli ripropongono all'incirca le disposizioni già presenti nei vecchi regolamenti ma sono più incisivi per quanto riguarda il fatto di proibire ogni tipo di infisso che si apra verso l'esterno sia per le nuove costruzioni sia in caso di restauri, probabilmente per esigenze di pubblica sicurezza e di comodità di passaggio nelle strade e portici, inoltre vengono vietate le tende sia in tessuto che in carta come sistema di chiusura e quindi oscuramento per le botteghe e per le finestre.

Al CAPO IV° CAMINI E FUMAIOLI si vieta di far fuoriuscire il fumo dei focolari al di sotto della linea del tetto e anche di collocare tubi conduttori all'esterno delle facciate degli edifici prospicienti le pubbliche vie o piazze e, nel caso di restauri, i tubi già presenti dovranno essere rimossi.

Al CAPO V° è trattato l'argomento DELLE GRONDAIE E DEI PAVIMENTI DELLE VIE; all'articolo 19 infatti si afferma che ogni proprietario è tenuto a munire il tetto dei suoi edifici per la parte sporgente sulle vie e piazze pubbliche di gronde e pluviali a perfetta tenuta che dovranno convogliare unicamente le acque meteoriche negli appositi canali sotterranei, non essendo consentito di farle defluire a terra. Agli articoli seguenti, 20 e 21, si fa divieto di modificare o riparare i selciati senza il permesso della Giunta e a proposito dei selciati dei portici soggetti a servitù di pubblico passaggio si dichiara che la manutenzione è a carico dell'Azienda Municipale ma che i proprietari delle case sovrastanti dovranno contribuire alle spese con una somma pari al costo necessario per lastricare tali selciati con ciottoli comuni mentre il rimanente delle spese sarà sostenuto dal Comune al quale spetta di scegliere il tipo di pavimentazione.

Il CAPO VI° parla DELLE LATRINE e ne vieta sostanzialmente la costruzione esternamente ai muri verso le vie e piazze, inoltre prescrive la rimozione di quelle esistenti in caso di restauro, è proibita anche la costruzione di pozzi neri sul suolo pubblico.

Il CAPO VII° disciplina DELLE DEMOLIZIONI, DEI RESTAURI E DELLE COSTRUZIONI DI FABBRICATI e agli articoli 23, 24, 25 e 26 parla di ciò che riguarda le recinzioni dei cantieri, i ponteggi, lo smaltimento delle macerie e la ricollocazione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici in caso di loro deterioramento a causa dei lavori edili, mentre negli articoli seguenti da disposizioni per i lavori da eseguire su edifici di particolare pregio e in caso di ritrovamenti di resti di valore storico o artistico:

*Art. 27°. Salve le disposizioni degli articoli 10 e 11 della Legge 12 giugno 1902 n° 185, non potrà eseguirsi alcun lavoro negli edifici aventi pregio artistico e storico, senza darne avviso preventivo al Sindaco, presentando dove occorra il progetto. Il sindaco, udito il parere della Commissione Edilizia, può impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico ed alle regole dell'arte.*

*Art. 28°. Se nel restaurare o demolire un edificio qualsiasi si venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico, il proprietario o chi per esso dovrà darne insediata denuncia al Sindaco, il quale potrà ordinare i provvedimenti che siano richiesti dalla urgente necessità della conservazione dell'oggetto scoperto.*

L'ultimo CAPO riguarda DISPOSIZIONI SPECIALI, CONTRAVVENZIONI, ECC e all'articolo 29 impone che le opere per le quali è fissato un termine perentorio di esecuzione, se non ultimate in tempo potranno essere fatte eseguire dal Sindaco a spese dei proprietari e all'articolo 30 parla delle pene applicabili ai contravventori al Regolamento; infine l'articolo 33, ovvero l'ultimo, dichiara che “ *restano abrogate tutte le difformi o contrarie disposizioni contenute in altri regolamenti precedenti*”.

---



A.S.C.Bc, serie 12.3 "Carteggio Amministrativo", fascicolo 1915/59, titolo "Ornato", "Approvazione del Regolamento Edilizio 17 giugno 1914"

Il testo del primo Regolamento edilizio servì pochi anni dopo come base per la stesura di un secondo Regolamento deliberato da un successivo Commissario prefettizio in data 13 giugno 1919 che venne in seguito ampliato e modificato fino al 1947. Il testo del documento ritrovato presso l'Archivio Storico Comunale è composto da 9 capi suddivisi in 39 articoli e appare in gran parte molto simile se non uguale al precedente Regolamento, E' stata modificato il CAPO I° che ha sempre per oggetto la COMMISSIONE EDILIZIA in quanto evidentemente sono cambiati nel corso degli anni le caratteristiche di tale organo che appare infatti formato da sette membri anziché cinque ed alla riunione della quale interviene oltre al Sindaco e all'Ingegnere Comunale anche l'Ufficiale Sanitario; per il resto i compiti e i doveri della Commissione restano invariati.

Altre modifiche sono riscontrabili al CAPO II° che tratta DELLE NUOVE COSTRUZIONI E RESTAURI DEI FABBRICATI dove all'articolo 7 è ben specificato l'iter burocratico delle pratiche da presentare per ottenere il permesso di eseguire lavori su fabbricati esistenti o per costruire nuovi edifici: [...] *Chiunque voglia costruire, ricostruire o modificare sostanzialmente edifici entro il perimetro dell'abitato, dovrà darne denuncia al Sindaco presentandogli, ove occorra i disegni.*

*Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, entro un mese dalla denuncia, potrà fare conoscere all'interessato in quali parti il progetto debba essere modificato, perché tale da deturpare l'aspetto dell'abitato o contrario a disposizioni di legge e regolamenti.*

*Trascorso un mese senza osservazione, il privato sarà libero di eseguire i lavori denunciati salvo l'osservanza delle leggi e dei regolamenti e il rispetto del suolo pubblico. [...] L'articolo prosegue poi elencando dettagliatamente le zone nelle quali è applicato il nuovo Regolamento.*

La parte che mancava invece nel vecchio testo è quella del CAPO VIII° riguardante le COSTRUZIONI IN MURATURA che venne introdotta nel 1938 in relazione alle Norme Tecniche di Edilizia contenute nel Regio Decreto Legge 22 novembre 1937 n. 2105 ed era composta da 8 nuovi articoli:

#### *Art. 28*

*I normali fabbricati ad uso di comune abitazione ed ogni altro edificio che comprendono fino a cinque piani al di sopra del livello stradale, devono essere costruiti in muratura ordinaria.*

*Solo in casi eccezionali possono essere autorizzate deroghe totali o parziali alle disposizioni di cui al precedente comma, quando l'Amministrazione Comunale competente, con deliberazione da sottoporsi al visto dell'Autorità tutoria, riconosca che ricorrono speciali circostanze per concedere le deroghe stesse.*

#### *NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE*

#### *Art. 29*

*E' resa obbligatoria in qualsiasi opera edilizia l'osservanza delle buone regole dell'arte del costruire, in relazione anche ai materiali ed ai sistemi costruttivi adottati in questo territorio comunale.*

*Tra le norme tecniche prescritte debbono essere principalmente osservate quelle indicate nei seguenti paragrafi: è vietato costruire edifici sul ciglio o al piede dei dirupi, su terreni di eterogenea struttura, detritici e franosi o comunque atti a scoscendere;*

- a) *le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto recente o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure, eventualmente, queste debbono essere costituite da una platea generale;*
- b) *le murature debbono esser eseguite secondo le migliori regole d' arte, con buoni materiali e con accurata mano d' opera. Nelle fondazioni devono essere sempre impiegate malte cementizie o comunque idrauliche e queste debbono essere preferite anche nelle murature in elevazione. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari deve prescriversi che la muratura stessa venga interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari e da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a centimetri dodici estesi a tutta la larghezza del muro e che la distanza reciproca di tali corsi o fasce sia superiore a m. 1,50 da asse ad asse. Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione del vento;*
- c) *Nei piani superiori a quello del terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano munite di robuste catene. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;*
- d) *Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri almeno due terzi dello spessore di muri stessi ed essere ancorati ai medesimi. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni m. 2,50 rese solidali fra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;*
- e) *In tutti i fabbricati deve eseguirsi, ad ogni ripiano e al piano di gronda, un telaio di cemento armato sui muri perimetrali o su tutti gli altri muri interni portanti. Tali telai debbono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere una altezza minima di cm. 20, la loro armatura longitudinale deve essere costituita da quattro tondini del diametro non inferiore ai mm. 14 se di ferro omogeneo e a mm. 12 se di acciaio semiduro, mentre le legature trasversali debbono essere costituite da tondini del diametro non inferiore a mm. 5 e poste a distanza non superiore a cm. 30;*
- f) *I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi. Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere in muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè, al distacco del lavoro, vengano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno. Nelle strutture di cemento armato debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato vigenti al momento dell'inizio dei lavori. Per gli altri materiali da costruzione sono richiamate le norme fissate dal Ministero dei LL. PP. Per la loro accettazione.*

**Art. 30**

*E' vietato eseguire miglioramenti, lavori di riparazione e di grande manutenzione agli edifici non rispondenti per struttura, altezza e larghezza delle vie, alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, salvo che si tratti di fabbricati di eccezionale importanza artistica, storica, archeologica. Così pure è fatto obbligo ai proprietari, venuto il momento di rimediare ai guasti del tempo, di ridurre o ricostruire gli edifici secondo le norme contenute in questo medesimo regolamento.*

*Tutti i progetti che saranno presentati per opere di costruzioni o ricostruzioni debbono essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi del R. D. 29 luglio 1933, N. 1213, per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio.*

*Nella calcolazione delle membrature in conglomerato cementizie armato dovranno adottarsi i carichi di sicurezza di Kg. 1400 e di Kg. 2000 per centimetro quadrato rispettivamente per il ferro e per l'acciaio semiduro.*

*I lavori debbono essere diretti da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti di cui al precedente comma.*

**Art. 31**

*In relazione alle disposizioni contenute nella circolare della Prefettura in data 15 febbraio 1938, N. 1995, il divieto della costruzione di case civili a struttura di cemento armato è esteso anche agli altri edifici a più di cinque piani.*

**Art. 32**

*Non si dovranno costruire edifici di un numero di piani superiore a quello indicato nell'articolo precedente.*

**Art. 33**

*E' fatto divieto assoluto dell'uso del ferro nelle cancellate, infissi, chiostrini, ringhiere, pavimentazioni stradali e parapetti, ed in qualsiasi altra applicazione ove sia possibile sostituire il ferro con prodotti naturali o sintetici di fabbricazione nazionale.*

**Art. 34**

*Coloro che intendono fare nuove costruzioni nel territorio di questo Comune, ovvero modificare od ampliare quelle esistenti, debbono chiedere al Podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali.*

*La domanda di autorizzazione, che deve essere redatta su carta munita di competente bollo, similmente agli allegati se ve ne fossero, ed accompagnata da altro foglio pure in bollo per la concessione amministrativa corrispondente, deve contenere il cognome e nome e paternità del richiedente, l'indirizzo ed ogni altra indicazione necessaria, nonché la elezione di domicilio nel Comune dove si eseguono i lavori, oltre le altre formalità richieste dal presente regolamento. Qualora i lavori iniziati in base ad autorizzazione non siano condotti secondo le norme stabilite dal presente Regolamento Edilizio, il Podestà, fatti gli accertamenti del caso ne ordina la sospensione. Contro l'ordinanza del Podestà, che dovrà essere notificata al proprietario dello stabile nel domicilio eletto sulla domanda di autorizzazione, è ammesso ricorso al Prefetto, il quale decide con provvedimento definitivo. Il ricorso non ha effetto sospensivo.*

*Qualora vengano iniziati i lavori senza autorizzazione, ovvero vengano proseguiti quelli per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione, il Podestà ordina la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 106 del T. U. della legge Comunale e Provinciale di quelle maggiori contenute nel presente regolamento. L'ordinanza del Podestà ha carattere di provvedimento definitivo.*

**Art. 34 bis**

*La struttura in cemento armato è esclusa per edifici superiori a cinque piani i quali potranno essere eseguiti in muratura ordinaria in laterizio o con altri materiali il cui impiego garantisca la stabilità delle costruzioni stesse.*

*Per i solai, ove non si possono adottare altri sistemi, è consentito l'uso di solai misti con laterizi di alto spessore in modo da ridurre al minimo l'impiego del ferro resistente a tensione.*

*Nella costruzione di cordoli di marciapiede o di gronda può essere sostituito il cemento armato con ricorsi di quattro filari di mattoni e malta di cemento.*

*Gli architravi di cemento armato o di ferro potranno essere sostituiti con efficacia con architravi in legno con sovrapposti archi di scarico.*

*Gli infissi in ferro devono essere assolutamente vietati e per esse deve essere usato il legno od altri prodotti sintetici di produzione nazionale.*

*Le cancellate, le ringhiere di ferro, ecc devono parimenti essere sostituiti con altre strutture.*

Questi nuovi articoli in quanto derivati da un Decreto Legge sono di ordine più generale rispetto al resto del Regolamento poiché applicabili a tutto il territorio nazionale ed hanno per oggetto le norme tecniche di buona costruzione degli edifici; in particolare fanno riferimento alle opere di fondazione, alle strutture portanti in elevazione ed orizzontali e all'uso del cemento armato negli edifici di civile abitazione e del ferro sia per gli elementi strutturali che per tutti gli elementi in cui esso è vietato come cancellate, infissi, ringhiere, ecc.

A questo proposito, è particolarmente importante il contenuto dell'art. 34 bis in cui si precisa che l'uso delle strutture in cemento armato è vietato per gli edifici superiori a 5 piani per i quali è preferibile l'uso della muratura ordinaria in laterizio, mentre l'uso del ferro è vietato per infissi, cancellate e ringhiere. Per i solai si indica l'uso di strutture miste in laterizio per ridurre al massimo l'impiego del ferro così come viene indicata la sostituzione degli architravi in cemento armato con architravi lignei muniti di sovrastante arco di scarico.

L'art. 34 invece riguarda le nuove modalità di richiesta delle autorizzazioni ad eseguire lavori di modifica o di costruzione di edifici al Podestà e gli eventuali provvedimenti che l'Autorità può ordinare in caso di contravvenzioni al nuovo Regolamento Edilizio.

---

A.S.C.Bc, serie 2 "Regolamenti", pz. 47, "Regolamento Edilizio 13 giugno 1919"

### **LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA A BAGNACAVALLLO DAL DOPOGUERRA AD OGGI**

Fino alla seconda guerra mondiale, in Italia non era ancora stata approvata una legge che definisse le procedure e i contenuti della pianificazione urbanistica; la Legge Urbanistica 1150 fu infatti promulgata il 17 agosto 1942 e aveva come finalità la disciplina dell'assetto e dell'incremento edilizio dei centri abitati e dello sviluppo urbanistico del territorio in generale. Tale disciplina si attuava per mezzo degli strumenti di pianificazione quali i piani regolatori territoriali, comunale e delle norme sull'attività costruttiva.

A Bagnacavallo è solo con la fine degli anni '50 e inizio anni '60 del secolo scorso che si iniziano ad applicare le norme sulla pianificazione derivanti da detta legge; nei seguenti paragrafi verranno analizzati, cercando di rispettare il più possibile un corretto ordine cronologico, i documenti inerenti la disciplina urbanistica conservati presso l'Archivio Storico Comunale (fino al 1960) e presso l'Archivio Corrente (dal 1960 ad oggi).

#### ***I piani di ricostruzione***

Durante la seconda guerra mondiale la linea del fronte passò da Bagnacavallo nel periodo dal dicembre 1944 ad aprile 1945 e l'abitato fu ripetutamente bersagliato dai bombardamenti e dalle granate dell'artiglieria alleata che provocarono ingenti danni a gran parte degli edifici del centro urbano e quasi rasero al suolo le frazioni di Masiera, Rossetta e Boncellino.

Il Comune di Bagnacavallo in applicazione del Decreto Legislativo Luogotenenziale 1 marzo 1945 n. 154, fu iscritto negli elenchi dei Comuni più gravemente danneggiati dalla guerra e che perciò dovevano dotarsi di piani di ricostruzione. Questi piani costituivano in realtà uno strumento molto semplificato e avrebbero dovuto dar corso in breve tempo ai lavori edilizi più urgenti senza tuttavia compromettere il razionale sviluppo dei centri abitati. La procedura prevedeva che i Comuni compresi negli appositi elenchi approvati dal Ministero dei Lavori Pubblici adottassero entro tre mesi il piano di ricostruzione, mentre le spese

necessarie alla progettazione erano a carico del Ministero stesso. Per rendere più facile l'attuazione di detti piani erano inoltre previste procedure abbreviate per le espropriazioni e particolari agevolazioni fiscali oltre all'intervento diretto dello Stato o di privati attraverso concessione del Ministero. Con ulteriori provvedimenti legislativi erano poi previsti indennizzi e contributi per la ricostruzione o riparazione delle abitazioni distrutte o danneggiate durante il conflitto.

Secondo un documento conservato presso l'Archivio Storico Comunale di Bagnacavallo avente per oggetto proprio il piano di ricostruzione, in data 14 giugno 1946 il Sindaco comunicò alla Prefettura di Ravenna che "l'Ufficio Tecnico di questo Comune, d'accordo con il Genio Civile di Ravenna, ha ritenuto non necessario presentare un piano di ricostruzione del centro urbano o frazioni, dato che i danni arrecati dalla guerra non rivestono un carattere di totalità. Inoltre la presentazione di detto piano, ritarderebbe di parecchi mesi la continuazione dei lavori di riparazione, che procedono sotto la sorveglianza della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico Comunale."

Era comunque presente nel Comune già dal luglio del 1945 un Comitato per le riparazioni edilizie che, secondo l'art. 2 del D.L.L. 18 gennaio 1945, n. 4, era composto dal Sindaco e da due membri scelti in rappresentanza l'uno dei senza tetto e l'altro dei proprietari di case e, d'accordo con il Genio Civile, aveva l'incarico di attuare i compiti di legge relativi alle riparazioni dei fabbricati.

---

A.S.C.Bc, serie 12.3 "Carteggio Amministrativo", anno 1947, categoria 10, classe 13, fascicolo 2, "anni 1945, 1946, 1947, Piani di Ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra", n° prot. 851

A.S.C.Bc, serie 12.3 "Carteggio Amministrativo", anno 1947, categoria 10, classe 13, fascicolo 2, "anni 1945, 1946, 1947, Piani di Ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra", n° prot. 1263

## **Regolamento Edilizio e Piano di Fabbricazione**

Secondo la Legge Urbanistica 1150 del 1942 i Comuni che non sono dotati di P.R.G. devono adottare comunque un Regolamento Edilizio che costituisce lo strumento minimo di disciplina delle trasformazioni dettando le norme pratiche relative all'edificazione e che deve contenere un allegato cartografico detto Programma di Fabbricazione finalizzato alla regolamentazione operativa dell'assetto territoriale del Comune (uso del suolo).

Il P.d.F. ebbe una grande diffusione a partire dagli anni '50 e '60 soprattutto per la facilità di redazione e rapidità di approvazione, oltre che per la libertà pianificatoria che di fatto consentiva agli amministratori locali, soprattutto nelle zone di espansione.

Con delibera consiliare del 29 novembre 1958, il Comune di Bagnacavallo decise di dotarsi di un nuovo Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione che comprendeva, oltre al territorio di Bagnacavallo, anche quello degli abitati di Villanova, Traversara e Glorie.

Il nuovo Regolamento Edilizio formato da 105 articoli e l'unito Programma di Fabbricazione composto di quattro planimetrie in scala 1:2000 vennero adottati il 15 ottobre 1960 e successivamente approvati il 22 ottobre 1963 con decreto n. 1863 del Ministero dei Lavori Pubblici.

Questo nuovo strumento, come facilmente si può intuire anche dalla numero di articoli di cui si compone, è molto più completo dei precedenti in quanto fornisce prescrizioni in merito a svariati argomenti che vanno dalle norme che regolano l'edilizia ad altre che precedentemente erano contenute all'interno dei vecchi Regolamenti di Igiene e Sanità previsti dalla Legge n. 2248 del 1865.

Ripercorrendo l'indice del Regolamento, esso si compone di sette parti suddivise in diversi capitoli. La prima parte riguarda la DISPOSIZIONI GENERALI e si divide in due capitoli, il primo sulle NORME PRELIMINARI all'art. 1 dichiara che "il presente regolamento ha per suo scopo precipuo la disciplina delle costruzioni e l'ordinato sviluppo delle singole unità edilizie comprese in tutto il territorio comunale" e all'art. 2 disciplina le OPERE SOGGETTE A LICENZA comprendendo in esse anche:

"costruzioni, demolizioni, riattamenti, restauri, modificazioni sia esterne che interne od anche solo parziali, di edifici, costruzioni accessorie, muri di cinta, cancelli, recinzione di ogni tipo";

"coloriture e decorazioni esterne di fabbricati, dei muri di cinta, cancelli, recinzioni e strutture di qualsiasi genere visibile al pubblico";

"collocazione di insegne, mostre, vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade,, cartelloni ed ogni altro oggetto a scopo di pubblicità od a qualunque altro scopo, venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati, dei muri di cinta, delle cancellate [...] purchè visibili da vie o spazi pubblici";

"apposizione di tende sullo spiazzo pubblico, nelle arcate di portici e all'esterne delle vetrine, delle finestre, delle porte e delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico";

"collocazione o trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere";

"collocazione sul suolo pubblico [...] di verande, chioschi ecc [...]";

"costruzione dei pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in esse di paracarri"

All'art. 5 si parla dei LAVORI VIETATI O AMMESSI ECCEZIONALMENTE e in questo caso le eccezioni sono ammesse per gli edifici di importanza artistica, storica od archeologica previa autorizzazione della

Soprintendenza ai Monumenti ai sensi della Legge n. 1089 del 1939, ma anche per edifici non monumentali se facenti parte complessi caratteristici tradizionali.

L'art. 9 ha per oggetto ATTRIBUZIONI E COSTITUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA la quale deve dare il proprio giudizio "sulle opere soggette ad autorizzazione [...]" e in generale su quanto possa interessare il regime edilizio, l'igiene, e l'ornato, anche in riguardo agli interessi dell'arte e dell'archeologia". La Commissione verificherà il rispetto delle disposizioni del regolamento, oltre che il valore artistico e il decoro dei progetti da essa esaminati e dovrà "curare che gli edifici risultino intonati alle località in cui dovranno sorgere, con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica o artistica."

La seconda parte riguarda la DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE, ovvero quella parte che è graficizzata negli elaborati del Programma di Fabbricazione; il capitolo primo definisce così le zone edificabili, quelle non edificabili e le zone rurali nelle quali è diviso il territorio comunale. Il capitolo secondo è intitolato "ZONIZZAZIONE" e all'art. 22 descrive le CARATTERISTICHE DELLE ZONE E NORME CHE REGOLANO LA LORO FABBRICABILITA'; la prima in elenco è quella che comprende anche l'area del centro storico ovvero la "Zona residenziale urbana intensiva [...]" costituisce il nucleo centrale degli agglomerati urbani è costituita essenzialmente di edifici a carattere residenziale, commerciale e per uffici, da edifici pubblici o a carattere pubblico, laboratori e botteghe artigianali." All'interno di questa zona "le nuove costruzioni dovranno avere le caratteristiche sopra dette e dovranno in primo luogo uniformarsi all'edilizia esistente, inserendosi nell'ambiente senza originare disarmonie e contrasti dannosi." La zonizzazione definisce poi anche "Zone, edifici o complessi di notevole valore architettonico o paesistico. Queste aree o edifici si debbono ritenere vincolati cioè non ammessi in esse nessuna manomissione o modifica di sorta, se non autorizzata dalla Soprintendenza Provinciale ai Monumenti [...]"

Nella parte terza vengono fornite le prescrizioni relative alle CARATTERISTICHE EDILIZIE; al capitolo primo, art. 32 vengono disciplinati DECORAZIONI, SPORTI, GRONDE, AGGETTI, dichiarando che "Le decorazioni egli infissi di qualunque genere non potranno sporgere sull'area stradale se non superiormente all'altezza di metri 2 dal suolo e la loro sporgenza non potrà oltrepassare di cm. 10 l'allineamento stradale. Le gronde non potranno sporgere di oltre metri 1,20 dall'allineamento stradale. L'apposizione di tende aggettanti [...] non è consentita nelle strade prive di marciapiede, mentre la loro sporgenza massima non potrà superare quella del marciapiede [...]. In fregio a strade di larghezza superiore ai metri 10 potranno essere consentiti balconi e loggiati a sbalzo [...] e la loro sporgenza [...] non potrà superare i metri 1,20. In fregio a strade di larghezza compresa fra gli 8 e i 9,99 metri potranno essere consentiti balconi aperti con sporgenza massima di metri 1. In fregio a strade di larghezza compresa fra i 6 e i 7,99 metri potranno essere consentiti i balconcini aperti con la sporgenza massima di cm. 50. [...] Nelle strade di larghezza inferiore ai metri 6 sono assolutamente vietati i balconi di qualsiasi genere e misura. Tutte le aperture di porte e vetrine di botteghe verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprono verso esterno, Non sono comunque ammesse vetrine o vetrinette fisse o mobili sporgenti sul suolo pubblico. [...]"

L'art. 33 riguarda una materia molto importante per Bagnacavallo, ovvero i PORTICATI PUBBLICI: "I portici o porticati a carattere pubblico per transito pedonale, sono caratteristica saliente del centro abitato del capoluogo. Essi debbono ritenersi vincolati e per nessun motivo e in nessun caso i proprietari dei fabbricati dotati di portici potranno sopprimere i medesimi. In casi di ricostruzione di detti fabbricati, i proprietari sono tenuti al mantenimento di tale vincolo. Data la grande varietà di dimensioni e forma dei portici esistenti, non è possibile prescrivere norme generali sulla forma e dimensioni di nuovi portici nel caso di ricostruzione.

Valgono comunque anche per i portici le norme di igiene in merito all'altezza dei locali. Comunque essi non potranno essere di altezza e larghezza inferiori a quelli demoliti e quando ciò non arrechi disarmonia con l'ambiente [...] La pavimentazione dei portici dovrà essere eseguita con materiali durevoli come gres o pietra naturale granitoide. I materiali di rifinitura delle pareti, dei pilastri e delle colonne dovranno essi pure essere in gres, cotto greificato o pietra naturale. [...]

Il capitolo secondo della parte terza è quello più importante in quanto riguarda l'argomento dell'ASPETTO DEGLI EDIFICI e per questo si è deciso di riportarne per intero la trascrizione:

*“Art. 36 \_ (PROSPETTI DEGLI EDIFICI)*

*I prospetti degli edifici dovranno essere armonizzati nell'ambiente in cui sorgono, sia nelle linee architettoniche che nei materiali prescelti e nelle coloriture. Tutti i fabbricati dovranno avere i prospetti, sia verso le strade che verso i cortili, finiti decorosamente e con materiali adeguati e resistenti.”*

*Appare chiaro dunque l'intento di controllare che l'aspetto esteriore dei fabbricati non vada ad intaccare l'immagine storicizzata della scena urbana dal punto di vista sia architettonico che materico, inoltre rispetto a quanto era prescritto nei vecchi regolamenti, ora si dà importanza anche ai prospetti interni che affacciano sui cortili, ma rimane comunque la genericità nelle scelte di materiali e finiture che saranno posti essenzialmente al giudizio della sola Commissione Edilizia.*

*“Art. 37 \_ (MANUTENZIONE DEI PROSPETTI)*

*Tutte le fronti esterne dei muri prospicienti o risvoltanti verso spazi pubblici, o da questi comunque visibili, dovranno essere costantemente tenute pulite e conservate in buono stato. Allo stesso obbligo sono soggette le chiusure di qualunque genere delle case e dei negozi, finestre, persiane, gelosie, saracinesche, vetrate, cancellate, inferriate, ringhiere, parapetti di balconi e terrazze, gronde, canali di gronda e relativi pluviali, insegne e relative iscrizioni, ecc. L'Autorità Comunale potrà ordinare l'esecuzione, entro un congruo termine, dei necessari lavori per il rispetto di quanto sopra. In caso di inadempienza, verrà provveduto d'Ufficio a tutte le spese del proprietario dell'immobile.”*

*In questo articolo si afferma l'importanza di mantenere nel giusto stato di decoro e buona conservazione tutti quegli elementi che concorrono alla composizione delle facciate degli edifici visibili al pubblico e, nel caso in cui ciò non fosse rispettato, l'Autorità avrebbe comunque facoltà di prendere i dovuti provvedimenti al fine di mantenere un buon livello dell'immagine urbana.*

*“Art. 38 \_ (INSEGNE E ISCRIZIONI)*

*E' vietato esporre sui muri visibili da spazi pubblici qualunque insegna, iscrizione od affissione stabile, senza avere preventivamente ottenuta l'autorizzazione dall'Autorità Comunale, dietro presentazione del testo e del disegno esecutivo “*

*Come già disciplinato dall'art. 2 sulle opere soggette a licenza, viene nuovamente ribadita la necessità di ottenere l'autorizzazione dell'Autorità per l'apposizione di insegne, targhe ed affissioni sulle parti degli edifici che sono visibili al pubblico, previa la presentazione del disegno delle stesse.*

*“Art. 39 \_ (SERVITU' PUBBLICHE)*

*E' riservata all'Autorità Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di fare applicare alle costruzioni di qualsiasi natura prospicienti spazi pubblici, in modo da non turbare l'estetica, numeri civici, targhe, piastrine, e capisaldi, ganci e sostegni, segnali e cartelli indicatori, orologi, attacchi, lampade, idranti.*



*Il proprietario, che per necessità debba momentaneamente rimuovere o coprire nella facciata di un fabbricato uno degli oggetti sopra indicati, dovrà darne avviso all'Autorità Comunale, la quale prescriverà nel più breve tempo possibile i provvedimenti del caso."*

*Questo articolo è un'elencazione di tutti gli oggetti e strumenti che l'Autorità può ritenere di inserire nelle facciate degli edifici per scopi di pubblica utilità, ma anche se viene enunciato che detti oggetti sono da collocare in maniera da non turbare l'estetica dell'edificio, è comunque chiaro che alcuni di questi oggetti nel corso degli anni sono andati ad affollare letteralmente le facciate dei fabbricati, anche storici, in modo disordinato e spesso privo di ogni sensibilità verso le superfici che hanno contribuito a danneggiare esteticamente.*

**"Art. 40 \_ (NUMERI CIVICI)**

*I numeri civici saranno collocati a cura del Comune e i proprietari dello stabile avranno l'obbligo di rinnovarli quando si renda necessario, per fatti ad essi imputabili. [...]"*

**"Art. 41 \_ (CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE)**

*I cornicioni e i coronamenti degli edifici debbono essere muniti di canale di materiale impermeabile per lo scarico delle acque piovane. I tubi verticali di discesa, nella parte inferiore, sino all'altezza di metri 3,60 dal suolo, non debbono sporgere dal muro."*

*Viene qui prescritto l'obbligo di dotare le coperture degli edifici dei necessari pluviali e gronde per lo smaltimento delle acque meteoriche, oltre che il divieto di fare sporgere dette opere dalla muratura per 3,60 metri dal suolo in modo da proteggerle da eventuali danneggiamenti e allo stesso tempo di non intralciare il transito lungo le strade.*

**"Art. 42 \_ (SPAZI SCOPERTI PROSPICIENTI AREE PUBBLICHE)**

*I cortili, gli spazi pubblici e le aree private non edificabili o da edificare, comunicanti con uno spazio pubblico, dovranno essere chiusi con muri o cancellate, dovranno essere tenuti in maniera decorosa ed evitare che in essi si formino ristagni di acqua.*

*I progetti delle recinzioni dovranno avere l'approvazione dell'Autorità Comunale. Le zone di arretramento dei fabbricati rispetto al filo stradale e gli spazi di uso pubblico, dovranno essere sistemati decorosamente e recinti con mezzi adeguati alla località, a giudizio dell'Autorità Comunale. "*

*Gli spazi scoperti in generale, oltre ai cortili, giardini e parchi pubblici secondo questo articolo dovranno essere tenuti in maniera decorosa e adeguatamente recintati; il tipo di recinzione dovrà ovviamente essere approvato dall'Autorità Comunale.*

**"Art. 43 \_ (RIMOZIONE DI OPERE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO)**

*Nel caso in cui si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistono opere ed oggetti di interesse storico, artistico od archeologico, ed i relativi lavori possano mettere in pericolo l'incolumità o l'esistenza stessa di tali opere, prima di iniziare i lavori il proprietario ha l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime."*

*Questo articolo contiene le norme da seguire in caso si debbano compiere lavori su fabbricati che, in maniera generale, comprendono oggetti di valore storico, artistico o archeologico e le relative precauzioni affinché essi non vengano danneggiati, imponendo di fare riferimento in tal senso alle Autorità competenti.*

*Per le parti e i capitoli del Regolamento che qui non sono stati analizzati e commentati, è bene precisare che essi riguardano la compilazione e presentazione delle domande di autorizzazione, la disciplina delle lottizzazioni, i volumi e le altezze dei fabbricati, le norme igienico edilizie, le cautele da osservare*

nell'esecuzione delle opere edilizie, per la prevenzione degli incendi, per l'occupazione del suolo pubblico, la vigilanza sull'esecuzione dei lavori e per l'osservanza di leggi e regolamenti come prescritto dall'art. 33 della Legge Urbanistica 1150/1942.

---

La Legge n. 317/1966 ha esteso al Programma di Fabbricazione l'applicazione delle misure di salvaguardia e con la "Legge ponte" 765/1967 il P.d.F. è previsto come "annesso" al Regolamento Edilizio e non più come "incluso" in modo da facilitare eventuali varianti dell'uno o dell'altro strumento in quanto approvati distintamente.

Sulla base di alcuni pareri del Consiglio di Stato, il P.d.F. viene di fatto equiparato al P.R.G. nella sua struttura, capacità programmatica e ordinativa del territorio, per cui può essere considerato alternativo ad esso.

Nei tre anni trascorsi dall'adozione del vecchio P.d.F. (15/10/1960) alla successiva approvazione del 22 ottobre 1963, non disponendo il Comune di nessuno strumento di salvaguardia, ed essendosi la realtà sviluppata secondo parametri diversi da quelli previsti, la situazione urbanistica si andava concretando indipendentemente da tali piani, fino a renderli in molti casi, già al momento della loro entrata in vigore, sostanzialmente inattuabili.

Per quanto riguarda la situazione di Bagnacavallo, mentre da un lato si andavano parzialmente saturando le aree a destinazione residenziale previste dal P.d.F., dall'altro le aree agricole venivano investite da massicce lottizzazioni basate su criteri urbanistici meno che mediocri. Fortunatamente tale vistoso fenomeno non andò ad intaccare l'insediamento antico, per quanto fossero stati posti soltanto vincoli su alcuni edifici di carattere artistico ed invece lasciata la più ampia possibilità operativa in tutte le restanti zone dell'organismo urbano delimitato dalle vecchie mura, trascurando quindi completamente il problema della salvaguardia del centro storico.

A Bagnacavallo, come in altri comuni ad economia prevalentemente agricola, si era verificato, a partire dagli anni '50 in concomitanza al processo di razionalizzazione dell'economia agricola e di sviluppo delle attività industriali, un fenomeno di crescente inurbamento della popolazione che prima risiedeva nelle campagne. Tale fenomeno portò a nuove forme di insediamento periferico caratterizzate da lotti per case unifamiliari, favorendo la costruzione in tutto il Comune di circa 3500 vani. Nonostante questo decisivo incremento, la situazione edilizia era però tutt'altro che soddisfacente in quanto sul dato dell'indice medio di affollamento pesavano anche le migliaia di vani in stato di degrado localizzabili nell'ambito dei centri storici e delle case rurali. Il dato della popolazione agricola rappresentava un valore ancora alto in percentuale (51%) ma era destinato a diminuire in relazione all'industrializzazione dell'agricoltura e alla creazione di nuove attività industriali, artigianali, commerciali nei centri abitati e soprattutto a Bagnacavallo e ciò non consentiva un assetto stabile della struttura economica e della morfologia sociale nel territorio comunale.

Partendo da tali presupposti il Comune di Bagnacavallo, con delibera n. 157 del 29 luglio 1969, diede l'incarico per redigere la revisione e l'adeguamento del Programma di Fabbricazione, che doveva comprendere anche i centri di Masiera, Rossetta, Villa Prati e Boncellino, e la redazione di un nuovo Regolamento Edilizio, poi adottati il 10 marzo 1971 e approvati con decreto della Giunta Regionale il 25 giugno 1973. La suddetta rielaborazione è stata attuata, oltre che per i già citati motivi, anche per ragioni di conformità ai dettati della "Legge ponte" soprattutto in riferimento a quanto da essa previsto riguardo agli standard urbanistici, cioè le quantità minime di spazio che ogni piano deve riservare all'uso pubblico.

Leggendo le pagine della relazione appare chiaro l'intento di considerare i nuovi P.d.F e Regolamento Edilizio come strumenti urbanistici atti a razionalizzare lo stato di fatto, a consentire interventi limitati, a garantire agli abitanti presenti e nuovi le necessarie dotazioni di servizi e a salvaguardare il territorio per i futuri interventi.

Per quanto riguarda il centro storico di Bagnacavallo, definito di interesse storico-ambientale, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il Provveditorato alle Opere Pubbliche e la Soprintendenza, all'interno delle norme relative al P.d.F. vennero fissati inoltre rigidi criteri di salvaguardia che portassero di fatto alla cristallizzazione dello stato in cui esso si trovava, in attesa della formulazione di uno strumento con carattere di Piano Particolareggiato che ne definisse, in base ad una seria analisi, le norme per la conservazione.

Infatti analizzando i documenti relativi a questi nuovi strumenti, partendo dalle norme relative al Programma di Fabbricazione si può osservare che al TITOLO III esse trattano della divisione del territorio in zone, la cosiddetta ZONIZZAZIONE. Vengono distinte le ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE, le ZONE RESIDENZIALI, le ZONE PRODUTTIVE e le ZONE A VINCOLO SPECIALE; in particolare l'art. 20 riguarda le zone di interesse storico-ambientale nelle quali viene "assolutamente vietato modificare in alcun modo lo stato di fatto esistente [...] prima che sia stato elaborata ed approvata una variante al P.d.F. con caratteristiche di strumento urbanistico particolareggiato [...]. In casi di effettiva necessità può procedersi ad interventi di restauro e consolidamento con particolare riferimento agli edifici soggetti alla legge 1° giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico. Può procedersi ad intervento di demolizione in casi estremi [...] a difesa della incolumità pubblica, solo per edifici che non rivestono le caratteristiche di cui sopra. [...] per le superfetazioni esistenti (parti aggiuntive prive di valore storico e architettonico) è prescritta la demolizione ed esclusa la ricostruzione. In ogni caso non possono essere incrementate le volumetrie esistenti."

Per quanto è contenuto invece nel nuovo Regolamento Edilizio, la parte più interessante ai fini di eventuali interventi sugli edifici del centro storico appare quella compresa al CAPO VII e riguardante le OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI formata da tredici articoli di cui verranno trascritti i punti principali riguardanti le modifiche all'aspetto esteriore degli edifici esistenti:

*"Art. 73) Estetica degli edifici - Ambientamento*

*Tutte le parti degli edifici [...], le vetrine, le bacheche e simili e gli emblemi visibili da [...] spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce a materiali da impiegarsi che alle linee, tinte o decorazioni, con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica degli edifici vicini. I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono.*

*Tutti i prospetti esterni dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono. [...]"*

*Da questo articolo risulta ancora una volta indicata la volontà di mantenere un certo decoro per gli edifici che compongono la scena urbana, ma oltre ad esprimere linee di comportamento generiche, non viene detto nulla di più riguardo eventuali forme di tutela attiva quanto meno dell'aspetto esteriore dei fabbricati del centro storico.*

*"Art. 74) Restauro e varianti alle opere esterne dei fabbricati*

*Salve le eccezioni espressamente previste nel presente Regolamento,” (edifici di interesse storico artistico per i quali è previsto l'intervento della Soprintendenza) “le trasformazioni e i restauri dei fabbricati esistenti sono soggetti alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.*

*Il restauro e le coloriture parziali delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.*

*Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti [...] che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente [...].*

*L'esecuzione ex novo, il restauro o le variazioni figurative ed ornamentali di qualsiasi specie sui prospetti esterni dei fabbricati non potranno in nessun caso essere consentite se non previa autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia.*

*[...]*

*Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, [...] e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e storico [...], non potrà essere asportato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della Soprintendenza ai Monumenti.*

*[...]”*

In questo articolo si aggiunge qualcosa di più a livello metodologico per quello che concerne gli interventi sul costruito; viene detto infatti che per tali interventi, a meno che non si tratti di edifici di notevole pregio e quindi sottoposti al giudizio della Soprintendenza, valgono le stesse disposizioni relative agli edifici da costruire ex novo. Viene poi sottolineato il concetto di unitarietà degli edifici, anche se suddivisi in diverse proprietà, per quanto concerne gli interventi di restauro e di manutenzione delle finiture esterne; infine si ribadisce che sia gli interventi di restauro che di modifica dell'aspetto figurativo e ornamentale dei prospetti degli edifici possono effettuarsi soltanto previa autorizzazione dell'Autorità Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

Gli articoli successivi riguardano le coloriture, le decorazioni esterne, lucernari per illuminazione di scantinati, aggetti e sporgenze, inferriate, lampade, tende, vetrine, insegne, cornicioni, gronde, pluviali, scarichi, opere esistenti sul suolo pubblico, marciapiedi, portici e passaggi coperti, servitù di pubblica utilità, tabelle stradali e numeri civici, pozzi, vasche, cisterne, ma non dettano nessuna norma in particolare per l'edilizia storica. Come chiaramente espresso nella Relazione al nuovo P.d.F., l'intento era proprio quello di congelare il più possibile gli interventi in attesa della redazione di uno strumento particolareggiato specifico per il centro storico.

---

Dopo poco più di quattro anni trascorsi dall'adozione della prima variante al P.d.F., il 25 novembre 1975 il Consiglio Comunale deliberò di adottare una nuova variante di tale strumento allo scopo di rendere più specifica e puntuale, in ogni centro interessato, la corrispondenza tra le prescrizioni indicate nel Programma, soprattutto per quanto riguarda le aree residenziali, le aree per servizi e quelle produttive, rispetto alla realtà oggettiva del territorio. Venne modificata l'ubicazione delle aree per i servizi (scuole, verde pubblico, parcheggi, ecc.) specialmente nelle frazioni; in conseguenza della grande diffusione dei P.E.E.P che dopo il 1973 investirono quasi tutte le zone di espansione previste dal P.d.F., vennero innalzati gli indici territoriali nelle zone residenziali portandoli a 13000 mc/ha per il centro di Bagnacavallo e a 10000 mc/ha per le

frazioni; le zone produttive lontane dai servizi del capoluogo furono ricollocate in zone più funzionali; infine anche per le zone agricole fu elaborata una nuova normativa più confacente alla reale situazione.

La modifica più interessante fu la stesura di una vera e propria normativa transitoria per la zona di interesse storico-ambientale, per le quali fino a quel momento si poteva fare riferimento soltanto al sopra citato art. 20 delle norme del precedente Programma. Questa è senza dubbio la prima vera normativa che il Comune di Bagnacavallo ha ritenuto di redigere al fine di salvaguardare al meglio l'edilizia del suo centro storico giungendo ad una prima divisione degli immobili in categorie per le quali erano previste diverse e specifiche categorie d'intervento, nonché indicazioni più precise per quanto riguarda sia i materiali da impiegare o meno che le tecniche di finitura. Le nuove norme non trascurano inoltre di dare indicazioni sulle modalità d'intervento, sulla documentazione necessaria per la presentazione dei progetti e sulla nuova prassi da seguire per la concessione della licenza edilizia.

Innanzitutto la prima novità introdotta dalla nuova normativa fu quella di suddividere gli immobili della zona perimetrata di interesse storico artistico in 3 categorie:

- la A1, comprendeva gli immobili soggetti alla legge 1089/1939 e tutti quelli ritenuti di interesse storico per i quali erano previsti solamente interventi di restauro conservativo e manutenzione ordinaria.

Le categorie A2 e A3 invece comprendevano tutti i restanti edifici che costituivano la cosiddetta edilizia minore ed erano così differenziate:

- la A2, comprendeva l'edilizia "meno precaria" per la quale erano possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.
- la A3, comprendeva l'edilizia "del tutto precaria" per la quale erano possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e conservazione tipologica.

Di seguito vengono chiarite le varie operazioni ammesse per i diversi tipi di intervento:

1) Intervento di manutenzione ordinaria:

- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni di infissi e pavimenti interni;
- tinteggiature interne,
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;

2) Intervento di manutenzione straordinaria, oltre alle operazioni di cui al precedente punto prevede:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture);
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici e agli impianti tecnologici mancanti;
- sostituzione parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc;

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione delle rampe di scale.

3) Intervento di restauro conservativo.

- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici, e di impianti tecnici e idrici; la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti,
- la sostituzione di strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e del colmo, delle pendenze dei tetti; la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini interni;

4) Intervento di conservazione tipologica, oltre alle operazioni di cui ai precedenti punti comprende:

- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime di igiene;
- l'apertura di abbaini e lucernai a giorno o vetrate di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare in proiezione orizzontale la superficie di mq 1,40.

Negli interventi di conservazione tipologica non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali delle porte e finestre. Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni ed interni (escluse le superfetazioni che sono da demolire), la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe, la posizione di collegamenti orizzontali (atri, passaggi) compresi fra muri portanti.

Il documento prosegue con l'illustrazione delle modalità di intervento, indicando che per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e conservazione tipologica è richiesta una licenza edilizia il cui rilascio è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti. In questi casi il progetto dovrà dunque essere corredato dai seguenti elaborati:

- a) rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100;
- b) documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme e dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni;
- c) planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1:500;
- d) planimetria delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui;

Per gli interventi di manutenzione ordinaria è invece richiesta la normale licenza edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire corredata da fotografie dell'edificio.

Infine vengono fornite ulteriori specifiche in fatto di materiali ed elementi costruttivi:

*“Negli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, nell'ambito delle zone A, non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:*

- *intonaci a malta di cemento o plastici;*
- *rivestimenti di qualsiasi materiale;*

- *mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "da faccia vista";*
- *infissi in alluminio o in plastica;*
- *chiusure esterne avvolgibili in qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo a maglie romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;*
- *bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo. E' consentito solo l'uso di pietra d' Istria o calcare bianco compatto con esclusione del travertini, in spessori non inferiori a cm 8 per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti;*
- *manti di coperture in tegole marsigliesi e olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera.*

*E' consentito, nei casi di manutenzione straordinaria e conservazione tipologica, l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno.*

*Nei casi ove sia d'obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.*

*Tutte le quote relative alla copertura (linee di gronda, di colmo, pendenze delle falde) non potranno superare per quanto possibile i valori rilevati, in caso di comprovata necessità igienica potranno essere concordati i nuovi valori.*

*I paramenti murari in vista dovranno essere realizzati in mattoni ordinari stuccati alla cappuccina.*

*Gli intonaci dovranno essere a calce idraulica e gli infissi in legno verniciato.*

*Le coperture non praticabili dovranno essere rivestite in coppi."*

Alla fine dell'art. 20 viene inserito in nota la volontà di istituire, per il periodo transitorio in attesa della redazione dello strumento particolareggiato, una commissione consultiva con il compito di verificare lo stato di fatto dell'immobile al momento della richiesta di licenza edilizia. La prassi per la concessione della licenza era dunque la seguente:

*" 1) Presentazione del progetto di massima all'ufficio tecnico comunale.*

*2) Prima istruttoria dell'ufficio stesso.*

*3) Convocazione della Commissione Consultiva composta da uno o più membri dell'Ufficio di Piano comprensoriale, [...], da un membro dell'Ufficio Tecnico comunale, dal Sindaco o da un suo delegato, quale presidente, dal tecnico progettista degli elaborati stessi e da due membri del Consiglio Comunale, [...]. Dopo questa prima consultazione il progetto verrà sottoposto all'approvazione o no da parte della Commissione edilizia e degli organi previsti dalla Legge."*

---

### ***Piano Regolatore Generale e Piano Particolareggiato per la conservazione del Centro Storico***

Alla metà degli anni '70 il Comune di Bagnacavallo era quindi ancora privo sia di P.R.G. che di uno strumento particolareggiato per la tutela del centro storico, per i quali era comunque già stato stabilito, rispettivamente nel 1975 e 1974, di dare incarico per la redazione all'Ufficio di Piano del Comprensorio di Lugo.

Dei vari documenti reperiti presso l'Archivio Corrente del Comune riguardanti la pianificazione urbanistica di quegli anni, molto utile per capire le dinamiche e le tempistiche di elaborazione dei nuovi strumenti è sicuramente il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE ALLA STESURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO, redatto dall'Ufficio di Piano nel giugno 1975, il quale chiarisce che *"il Piano di Fabbricazione era [...] lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Bagnacavallo al momento della redazione del documento preliminare per il P.P.C.S. e in esso*

*venivano chiaramente definite le zone di interesse storico-ambientale che saranno quelle interessate dal successivo Piano Particolareggiato. [...]*

Alla voce "Riferimenti urbanistici" vengono poi chiarite le competenze ed eventuali interazioni degli strumenti urbanistici allora vigenti o in fase di definizione al fine di rendere esecutivi gli intenti programmatici espressi precedentemente: *"l'attuale [...] legge urbanistica ci permette di eseguire il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Bagnacavallo, in questo modo:*

- a) la Bozza programmatica del P.I.C. approvata in data 08/10/1973 stabilisce per tutto il comprensorio i criteri di intervento e l'individuazione delle vocazioni territoriali. In detto documento all'art. 3 è chiaramente espresso che i Centri Storici e tutti i valori ambientali devono essere tutelati;*
- b) il P.d.F. vigente ha delineato i limiti dell'intervento;*

*un P.R.G. di iniziativa comunale [...] interpreterà il P.d.F., ponendosi come intermediario fra il P.I.C. e tutti i piani settoriali [...] con priorità per il Centro Storico di Bagnacavallo quale perimetrato dal P.d.F.. [...] In sintesi il Piano Particolareggiato del Centro Storico diventerà parte integrante del P.R.G. e non del P.d.F. [...]."*

Il P.I.C., ovvero Piano Regolatore Intercomunale, la cui bozza programmatica era stata discussa ed approvata dalle singole Amministrazioni e dall'Assemblea Comprensoriale l'8 marzo 1973, costituiva la base per ogni futura pianificazione urbanistica comunale all'interno del Comprensorio; sugli intenti e sugli indirizzi che esso esprimeva vennero quindi redatte le linee della pianificazione comunale che costituiranno la premessa per il primo P.R.G. del Comune di Bagnacavallo.

All'interno del DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL P.R.G. datato novembre 1975 si fa infatti riferimento agli indirizzi comprensoriali in materia di organizzazione del territorio, difesa dell'ambiente, standard urbanistici, infrastrutture, ecc., ma anche di centri storici. A tale proposito è bene ricordare la grande rilevanza che proprio il dibattito sui centri storici aveva assumendo in quegli anni, basti pensare ad alcuni dei principi espressi nella "Carta italiana del restauro" del 1972 a proposito di centri storici: *"La coscienza che le opere d' arte, intese nell'accezione più vasta che va dall'ambiente urbano ai monumenti architettonici a quelli di pittura e scultura [...] debbano essere tutelate in modo organico e paritetico, porta necessariamente alla elaborazione di norme tecnico-giuridiche che sanciscono i limiti entro i quali va intesa la conservazione, sia come salvaguardia e prevenzione, sia come intervento di restauro propriamente detto."* Infatti il documento preliminare al P.R.G. sottolinea che: *"[...] devono essere individuati e perimetrati i centri storici del territorio [...] tutelandone la conservazione ed il patrimonio ambientale ed architettonico. Dovranno essere assicurate le caratteristiche del tessuto sociale esistente escludendo ogni attrezzatura o attività che [...] modificando la destinazione d' uso degli edifici tenda alla compromissione degli stessi. [...] Gli interventi saranno coordinati con una normativa che permetta interventi diretti e particolari manutenzioni [...] dell'ambiente."*

Negli anni successivi vi furono importanti cambiamenti a livello di legislazione sia nazionale (Legge 5 agosto 1978, n. 457) che regionale (Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47) che si rifletteranno in maniera sostanziale nella creazione dei nuovi strumenti urbanistici in quanto questi dovevano recepire nella loro struttura le nuove norme sulla pianificazione territoriale e sulla tutela del territorio.

Il P.R.G. fu adottato il 22 dicembre 1978 e poi approvato con delibera della Giunta Regionale il 14 ottobre 1980; nel documento contenente i CRITERI e la METODOLOGIA D' INTERVENTO si dice infatti chiaramente che la necessità di sostituire il precedente P.d.F. con il nuovo Piano Regolatore era stata



determinata dal bisogno di uno strumento più complesso e adeguato alle nuove leggi regionali e nazionali, oltre che da nuove esigenze della cittadinanza.

Le NORME DI ATTUAZIONE del P.R.G. sono state analizzate in riferimento agli articoli che interessano più o meno direttamente l'edilizia esistente e in special modo gli edifici del centro storico.

Il primo punto interessante a proposito è l'ART. 3 che tratta appunto dell'EDILIZIA ESISTENTE definendo come zone territoriali omogenee di tipo A, secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444, le aree con agglomerati urbani di valore storico, ambientale, artistico. In attesa del piano di conservazione per dette zone, si afferma che la disciplina particolareggiata espressa in seguito costituisce la disciplina normativa per i piani particolareggiati di iniziativa privata e per eventuali P.E.E.P. in zona A.

All'interno delle zone A non è ammesso l'incremento dei volumi, della superficie utile lorda e della superficie coperta, senza tener conto delle superfetazioni, ovvero le aggiunte non autorizzate agli edifici prive di valore ambientale o architettonico; non è ammessa l'occupazione degli spazi liberi esistenti con costruzioni in elevazione o interrate; non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino e l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto ed è prescritta la conservazione delle alberature esistenti; non sono ammesse demolizioni anche parziali allo scopo di modificare gli esistenti tracciati viari; l'intervento edilizio diretto può avere per oggetto una singola unità immobiliare composta anche da più proprietà catastali costituenti attualmente o storicamente un'unica unità funzionale; è ammesso il completamento di immobili classificati di tipo monumentale, storico monumentale, di notevole valore architettonico che risultano incompleti rispetto al progetto originario e lo stesso vale per il recupero di antichi tracciati stradali e per la ricomposizione di unità tipologiche originali non più esistenti.

In seguito si parla dei MODI DI INTERVENTO per i quali vengono previsti :

- interventi di manutenzione ordinaria, limitato alle operazioni di:
  - 1) ritinteggiatura, puliture esterna e rifacimento totale o parziale degli intonaci
  - 2) riparazione o sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di coperture, pavimentazioni esterne
  - 3) rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni
  - 4) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici
  - 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni
  - 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie
  - 7) riparazione di pavimenti interni

Di esse va richiesta l'autorizzazione al Sindaco soltanto per i primi tre punti.

- Interventi di manutenzione straordinaria, ovvero quegli interventi non compresi nella manutenzione ordinaria né negli interventi classificati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, purchè non comportanti modifiche sia interne che esterne degli edifici e delle relative destinazioni d'uso; in particolare costituiscono manutenzione straordinaria le operazioni di:
  - 1) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne, con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne
  - 2) sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture
  - 3) demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti

4) la destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti

5) rifacimento degli elementi architettonici esterni quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature ecc.

Negli interventi di manutenzione straordinaria inoltre non rientra la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre esterne e scale esterne nonché la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle coperture.

Fino a questo punto il P.R.G. rispetta quasi alla lettera le prescrizioni già previste dal P.d.F., ma la parte che mancava totalmente al precedente piano era quella relativa alle nuove categorie d' intervento che erano state infatti introdotte dalla L.R. 47/1978:

"Ogni unità edilizia comprendente gli edifici e le aree scoperte di pertinenza sarà individuata in sede di Piano di Conservazione del Centro Storico attraverso una classificazione tipologica secondo le seguenti categorie d' intervento:

#### **A1 \_ RESTAURO SCIENTIFICO**

*Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per sacrifici, pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089.*

*Il tipo di intervento prevede:*

*a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:*

*\_ il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;*

*\_ il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*

*\_ la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*

*\_ la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;*

*\_ la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;*

*b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:*

*\_ murature portanti sia interne che esterne;*

*\_ solai e volte;*

*\_ scale;*

*\_ tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*

*c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario o agli ampliamenti organici del medesimo;*

*d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

#### **A2 \_ RISANAMENTO CONSERVATIVO**

*Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ecc.*

*Il tipo di intervento prevede:*

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:  
\_ il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

\_ il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) la conservazione o il ripristino tipologico mediante:

\_ interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

\_ interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;

c) tutte le operazioni previste ai punti b, c, d del restauro scientifico.

### **A3 \_ INTERVENTI DI RIPRISTINO TIPOLOGICO**

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie completamente fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nei tipi di intervento A1 e A2 e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico si attua mediante:

\_ interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici, ecc.)

\_ interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte (corti, chiostri, ecc.)

\_ interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito (partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura, ecc.)

### **A4 \_ INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano di servizi previsto dalla legge regionale "Tutela ed uso del territorio".

Il tipo di intervento prevede la demolizione e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme, nonché delle aree destinate a verde pubblico.

### **A5 \_ INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Il tipo di intervento prevede:

\_ la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati con una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore ai 2/3 del volume esistente.

[...] Per gli interventi classificati A5 è facoltà del Comune, in attesa del piano particolareggiato di limitare l'attività edilizia alla sola manutenzione ordinaria.

### **A6 \_ RISTRUTTURAZIONE**

*Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, sono compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.*

*Tale ristrutturazione si attua attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché i servizi, tenendo conto dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia [...].*

#### **A7 \_ AREE E SPAZI LIBERI**

*Sono le particelle da destinare all'inedificabilità, a servizi pubblici e eventualmente a edilizia economica e popolare.*

*Le particelle edilizie da destinare a vincolo di inedificabilità sono le aree e gli spazi liberi di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento, nonché le aree e gli spazi liberi di pertinenza dei complessi insediativi."*

All'art. 4 è specificato che per tutti gli interventi sopra elencati, tranne che per quelli di manutenzione ordinaria, è richiesta la concessione edilizia; la domanda di concessione per interventi di manutenzione straordinaria, e per gli interventi classificati A2, A3, A4, A5 e A6 deve essere corredata da un rilievo quotato di tutte le parti dell'immobile in scala 1:50 compreso di piante di tutti i livelli, prospetti e sezioni, dalla documentazione fotografica relativa all'immobile e al suo intorno, e dalla planimetria dell'isolato con stralci del P.R.G. e estratto catastale.

Per gli interventi di restauro scientifico invece occorre presentare una documentazione molto più dettagliata e comprensiva ad esempio anche dei particolari architettonici costruttivi, del rilievo e descrizione delle finiture, della documentazione storica, ecc.

All'Art. 14 il P.R.G. si tratta degli EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE, ovvero quelli individuati come soggetti a restauro scientifico (A1) e a ripristino tipologico (A2); essi vengono considerati unici e irripetibili tanto che, in caso di demolizione o grave danneggiamento, ne è proibita la riedificazione.

L'intervento su detti edifici deve essere finalizzato alla conservazione dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi che concorrono a determinare il contesto ambientale, perciò sono state stabilite le seguenti prescrizioni:

*" a) \_ è prescritto il mantenimento o ripristino delle tradizionali coperture a tetto con le tegole a canale in cotto (coppi ; non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altri materiali o di copertura a terrazzo. Assieme alle coperture deve essere ripristinato e conservato il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda, quali camini, torriotti, abbaini, altane, ecc.);*

*b) \_ è prescritta la conservazione delle alberature e dei giardini [...];*

*c) \_ è prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, [...], lapidi, edicole, numeri civici, ecc;*

*d) \_ la realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici può avvenire quando la loro installazione non comprometta la tipologia dell'edificio o la struttura portante o il profilo altimetrico delle coperture. Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture a tetto trasformandole in coperture a terrazzo.*

*Non sono ammessi:*

*\_ intonaco in malta di cemento, colori sintetici, lavabili e rivestimenti a base di resine eccetto quelli accettati dalla Soprintendenza;*

*\_ il colore deve essere riferito al recupero di tracce di tinteggiature reperibili sull'immobile, ovvero alla valutazione globale dell'ambiente edificato circostante;*

*\_ per edifici che presentino la tinteggiatura ad affresco può essere richiesta tale tipo di tinteggiatura;  
\_ è vietata in tutti i casi la sostituzione di scuri o persiane, con avvolgibili di qualsiasi tipo o tende alla veneziana.”*

L'Art. 15 tratta invece degli elementi di ARREDO URBANO precisando che per essi è necessaria l'autorizzazione del Sindaco; possono infatti considerarsi elementi di arredo urbano:

*\_ tinteggiatura, zoccolatura, e rivestimenti esterni di edifici e di impianti;  
\_ nuove aperture e modificazione delle aperture esistenti;  
\_ modifica degli elementi architettonici;  
\_ finestre, serrande, vetrine;  
\_ tende e frangisole;  
\_ Insegne, targhe, tabelle, iscrizioni;  
\_ verande, balconi, ringhiere.*

Viene poi detto che le modalità da seguire per l'esecuzione di tali opere e le procedure per la modificazione o la rimozione degli arredi e delle finiture in contrasto con l'ambiente, verranno specificate in uno speciale regolamento per l'arredo urbano; in attesa di tale strumento, per le zone A sarebbero state valide le seguenti prescrizioni:

*“\_ devono essere mantenute vetrine e insegne che costituiscono significativi documenti di costume o di vita locale;*

*\_ possono essere concesse insegne di edifici solo a carattere temporaneo;  
\_ le tende esterne, destinate a proteggere botteghe e negozi, devono essere progettate ed applicate in armonia con le linee architettoniche degli edifici. Sono vietate le tende rigide di qualsiasi materiale.”*

Al capo VII ZONIZZAZIONE all'interno della classificazione delle zone residenziali vengono specificate le caratteristiche delle zone residenziali storiche; esse ricadono nell'ambito delle zone A e al loro interno sono consentite le attività assimilate alla residenza, quali alberghi, pensioni, locande, sempre nel rispetto dell'assetto tipologico degli edifici e comunque secondo le prescrizioni del futuro Piano Particolareggiato di conservazione del Centro Storico. Attività commerciali, para-commerciali e attività artigianali possono essere consentite al piano terra ed eventualmente al piano primo degli edifici.

---

L'iter che portò il Comune di Bagnacavallo a dotarsi di un Piano Particolareggiato per la conservazione del Centro Storico iniziò con la convenzione di incarico per la progettazione all'Ufficio di Piano del Comprensorio di Lugo che fu approvata con delibera consiliare il 22 marzo 1974.

Dopo quella data l'Ufficio di Piano elaborò un primo documento nel quale era riportata la metodologia per la realizzazione del nuovo strumento che innanzitutto chiariva le diverse fasi che avrebbero portato alla sua redazione distinguendo i compiti che spettavano all'ufficio stesso, all'Amministrazione Comunale e ai professionisti incaricati. La prima fase riguardava il reperimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune delle cartografie del territorio comunale, dello stato di fatto urbanistico-edilizio del centro storico al 1973 e delle infrastrutture esistenti. La seconda fase, che comprendeva il rilievo planivolumetrico di tutti i fabbricati del centro storico, fu affidata a tecnici esterni con un incarico a termine; mentre la terza fase prevedeva, da parte degli architetti responsabili dell'Ufficio di Piano, attività di coordinamento e di discussione ai vari livelli, politici, amministrativi, con le categorie sindacali ed economiche interessate.

Infine veniva inserita una prima proposta di metodologia di intervento che prevedeva i seguenti punti:

- 1) Lettura del centro antico con individuazione delle tipologie edilizie
- 2) Individuazione delle superfetazioni.
- 3) Individuazione degli edifici di nuova costruzione da considerare liberi da ogni vincolo storico ambientale.
- 4) Individuazione di quei fabbricati che pur se di aspetto modesto contribuiscono a formare il valore ambientale del centro storico e dei quali dovrà essere salvaguardata la facciata, il profilo di sezione e le giaciture planimetriche.
- 5) Individuazione degli edifici di notevole valore ambientale dei quali andranno salvaguardati gli elementi architettonici caratterizzanti come cornicioni, finestre, balconi, portoni, ecc. e dei quali saranno mantenute le principali strutture interne e le tipologie soprattutto in riferimento alle destinazioni d'uso degli ambienti.
- 6) Individuazione degli edifici di rilevante valore architettonico per i quali sarà proposto il restauro conservativo.

E' chiara quale fosse l'importanza data alle operazioni di lettura critica del costruito che tramite un rilievo oggettivo anche di tutte le manomissioni subite dal tessuto fosse in grado di condurre, attraverso la metodologia sopra indicata, ad un recupero generale di quei valori storici, architettonici e ambientali che lo avevano generato.

Successivamente, nel giugno 1975 fu compilato il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE PER LA STESURA DEL PIANO il quale era suddiviso in tre capitoli riguardanti:

- a) Impostazione del piano
- b) Criteri della progettazione
- c) Norme transitorie

Il documento chiariva che esse venivano introdotte per consentire la continuità dell'attività edilizia e al contempo per impedire, nel periodo di redazione del P.P.C.S., un'attività edificatoria che avrebbe potuto stravolgere in maniera irrecuperabile il patrimonio edilizio esistente. Alla voce "Normativa transitoria di salvaguardia" si propone infatti un regolamento provvisorio come previsto dall'art. 13 della Legge 1150 e Circolare n. 2495 esplicativa di detto articolo e sentenza del Consiglio di stato, V Sez. 17/5/1968 n. 615 che così recita: *"La mancanza di piani particolareggiati non può costituire ostacolo all'edificazione privata che nel frattempo dovrà essere vincolata al rispetto degli allineamenti stradali e delle prescrizioni di zona contenute nel P.R.G. o nel P.d.F.. Quindi, in mancanza di P.R.G. ed in presenza di P.d.F. che demanda al Piano Particolareggiato del Centro Storico, si prevede che gli edifici di valore monumentale ed a restauro conservativo continueranno ad essere soggetti alla tutela della Sovrintendenza, mentre gli edifici di notevole valore ambientale, qualora siano oggetto di richiesta di trasformazione dovranno essere esaminati da una commissione, aggiuntiva alla commissione edilizia."*

In particolare, come si è già detto nella sezione riguardante "Regolamento edilizio e Piano di fabbricazione", le "Norme regolatrici degli interventi edilizi secondo le varie classificazioni", furono poi introdotte come parte integrativa della variante al P.d.F. del 1976.

Le parti più interessanti di tale documento sono le prime due poiché toccano da vicino le tematiche che proprio in quegli anni erano al centro di un dibattito molto importante sui centri storici e trattano l'argomento sia dal punto di vista dell'approccio metodologico alla tutela del costruito ma anche delle istanze sociali in esso presenti.

All'interno del paragrafo sui "Riferimenti Giuridici" che apre la parte riguardante l'IMPOSTAZIONE DEL PIANO si fa fin da subito un importante rimando al documento che era stato recentemente elaborato dal Ministero per la Pubblica Istruzione a proposito della conservazione del patrimonio artistico e dell'amministrazione dell'antichità e delle belle arti noto come "Carta Italiana del Restauro" del 1972 che per la prima volta prendeva in considerazione il centro storico come un fatto unitario ed integrato al territorio e ne dettava i principi per la tutela: *"Il carattere storico va riferito all'interesse che detti insediamenti presentano quali testimonianze di civiltà del passato e quali documenti di cultura urbana, anche indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico o formale o dal loro particolare aspetto ambientale, che ne possono arricchire o esaltare ulteriormente il valore in quanto non solo l'architettura ma anche la struttura urbana possiede, di per se stessa, significato e valore. Gli interventi di restauro nei centri storici hanno il fine di garantire [...] il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi. Il restauro[...] va [...] esteso alla sostanziale conservazione delle caratteristiche di insieme dell'intero organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire dette caratteristiche."*

Il documento programmatico prosegue poi con la parte riguardante i "CRITERI DELLA PROGETTAZIONE" all'inizio della quale si fa riferimento alle riflessioni sulla problematica dei centri storici così come erano state espresse da Carlo Aymonino nella relazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Pesaro, in quanto totalmente condivise dai professionisti incaricati della redazione del P.P.C.S. di Bagnacavallo.

*"Il problema dei centri storici [...] è divenuto problema politico che investe strati crescenti di lavoratori e forze politiche. Le ragioni di questo nuovo interesse stanno nella presa di coscienza dei due elementi di grande importanza. Da un lato il giustificato timore che la speculazione [...] intervenga ancor più massicciamente nei Centri Storici, abbandonati al degrado sociale, edilizio ed ambientale, che riduce alcune zone dei centri a ghetti per le classi popolari [...] provocando nel momento del risanamento o della trasformazione, l'esodo della popolazione a più basso reddito. Da un altro lato la non utilizzazione o la sotto utilizzazione del grande patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici [...]. E' necessario combattere tali distorsioni, con una politica di intervento nei Centri Storici [...] che non rappresentano solo un bene naturale inalienabile, ma un notevole patrimonio economico, [...] che deve essere recuperato ad una residenza di tipo nuovo[...]. Inoltre il Centro Storico deve mantenere quella funzione di area produttiva che oggi li caratterizza. E' necessario perciò porsi obiettivi di trasformazione e rinnovamento economico e sociale [...]"*

- a) *arrestare gli squilibri economici-territoriali che impoveriscono le campagne e determinano la congestione delle città [...]*
- b) *arrestare il degrado sociale ed edilizio dei Centri Storici attraverso interventi che mentre mantengono e sviluppano i ceti popolari in essi presenti, risolvendo anche il problema della casa per questi ceti, conservino anche le attività produttive specie in quelle parti ( che possono essere anche l'intero centro storico ) che svolgono funzioni di centro città.*

*Per raggiungere questi obiettivi è necessario un ampio dibattito attraverso le più varie iniziative, prima, durante e dopo il Piano Particolareggiato del Centro Storico. [...]"*

Questi concetti, recepiti e fatti propri dall'Ufficio di Piano, venivano interpretati nella metodologia per il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Bagnacavallo attraverso i seguenti punti:

- lettura del territorio ed analisi di tutte le strutture esistenti, intendendo per strutture non solo quelle murarie, ma anche quelle funzionali, sociologiche ed economiche individuandone utilità ed eventuali carenze

- individuazione grafica degli interventi necessari a riportare l'aspetto puramente fisico della città a condizioni ambientali più consone
- analisi riguardanti l'abitazione, i servizi, il lavoro e più in generale gli aspetti riguardanti la vita nel centro storico che non viene più considerato una zona bianca, ma è considerato parte integrante del territorio e come tale non deve essere svuotato di contenuti o stravolto nelle funzioni.
- Localizzazione spaziale dei servizi in rapporto al calcolo delle possibilità insediative del centro storico e dell'immediata periferia.
- Intenzione di volgere l'intervento pubblico non necessariamente al solo recupero di vani di abitazione o alla costruzione di servizi sociali, ma anche al recupero ambientale di interi brani del centro storico.
- Proposta di un programma decennale articolato in piani parziali pluriennali di programmazione economica integrata a quella urbanistica.

Infine viene specificato che il Piano non rappresenterà uno strumento statico e inamovibile, ma la comunità, unica vera interprete del Piano e delle relative norme, potrà, a seguito di comprovate necessità, elaborarne delle altre a parziale o totale modifica delle precedenti, ovviamente sempre in relazione ad un reale interesse pubblico.

Da questi intenti alla effettiva creazione del Piano Particolareggiato per la conservazione del Centro Storico passarono anni perché lo strumento particolareggiato fu adottato il 15 gennaio 1981 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale il 5 maggio 1981 come variante al P.R.G.; era infatti stato introdotto dalla Legge 457/1978 che il piano regolatore generale prevedesse di sottoporre alcune zone a speciali norme ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il P.P.C.S. è dunque posteriore all'emanazione della Legge Regionale 47/1978 "Tutela e uso del territorio", come del resto lo era il P.R.G., ma anche alla Legge Regionale 29 marzo 1980 n. 23 che apportava modifiche e integrazioni alla precedente.

Il Piano è formato da elaborati grafici sia di analisi che di progetto, molti dei quali non sono altro che le stesse tavole elaborate per il P.R.G., altre invece sono strettamente funzionali alla elaborazione della normativa per il centro storico e da un documento inserito come allegato n. 19 bis che costituisce la DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA D'INTERVENTO della quale verranno di seguito analizzati i più importanti articoli.

L'art. 1 stabilisce che l'oggetto della variante, ovvero del P.P.C.S., sarà tutto il centro storico come indicato dalla tavola 1 in scala 1:2000 e precisato nella tavola 2 in scala 1:1000.

L'art. 2 definisce il centro storico, ai sensi della L.R. 47/1978 e della L.R. 23/1980, come zona territoriale omogenea A.

All'art. 4 è prescritta per tutti gli edifici facenti parte del centro storico la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto; è comunque ammesso anche l'uso di tegole alla marsigliese in cotto, ma non di altri materiali o delle coperture a terrazzo.

L'art. 5 vincola ogni lavoro da eseguire in zona A sulle facciate esterne degli edifici, al loro interno o nel sottosuolo all'ottenimento della preventiva autorizzazione comunale, fatta eccezione per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 che sono competenza della Soprintendenza ai Monumenti.

Infine l'art. 6 parla degli interventi che possono portare a eventuali ritrovamenti archeologici, e per essi è prevista la diretta responsabilità e controllo da parte degli organi competenti.



L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio oggetto del piano particolareggiato sono regolate dagli Indici territoriali, fondiari e di urbanizzazione esplicitati nell'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'art. 10 si occupa degli elementi definiti di arredo urbano, i quali pure sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco sentita la Commissione Edilizia e che già erano stati individuati dal P.R.G.; il P.P.C.S. però aggiunge la parte riguardante le modalità di esecuzione e le procedure per la rimozione o la modificazione degli arredi e delle finiture in contrasto con l'ambiente. Vengono infatti elencate le seguenti prescrizioni:

\_ non è ammessa l'utilizzazione di paramenti murari stradali per pannelli pubblicitari nuovi; anche per gli esistenti va previsto lo spostamento in elementi a terra la cui posizione va individuata dalla Commissione Edilizia;

\_ devono essere mantenute vetrine e insegne solo di tipo con scritta luminosa o no senza tabellone di fondo d' appoggio alla scritta suddetta;

\_ le tende esterne, destinate a proteggere botteghe e negozi, dovranno essere progettate ed applicate in armonia con le linee architettoniche degli edifici. Sono vietate le tende rigide di qualsiasi materiale.

L'art 11 spiega che ogni unità edilizia, compresa l'area scoperta di pertinenza, è stata individuata attraverso una classificazione cui corrispondono precise categorie di intervento poi riportate nella tavola n. 17 in scala 1:1000 secondo la classificazione suddetta.

Vengono poi elencati i possibili modi di intervento individuati dalla L.R. 47/1978, come agli articoli 42 e 43, che prevedono INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA già espressi nel P.R.G. e suddividono le varie unità edilizie nelle seguenti categorie d' intervento secondo l'art. 36 della stessa Legge come modificata dalla successiva L.R. 23/1980:

- A1 \_ RESTAURO SCIENTIFICO
- A2 \_ RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (di tipo "A", di tipo "B", RIPRISTINO TIPOLOGICO, DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE, RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE)
- A3 \_ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RISTRUTTURAZIONE, RIPRISTINO EDILIZIO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SPECIALE sottocategoria eliminata dalla variante al P.R.G. del 1995)
- A4 \_ RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sulla base di tale classificazione, sono assoggettate a **Restauro scientifico** le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate (fronti esterni ed interni, ambienti interni, ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite);
- Il consolidamento, con sostituzione solo delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota di murature portanti, solai e volte, scale, tetto;

- L'eliminazione delle superfetazioni definite dal Piano come parti dell'edificio incongrue rispetto all'impianto originario;
- L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Sono invece comprese nelle categorie soggette a **Restauro e Risanamento conservativo** quelle Unità Edilizie, o loro parti, in buono o mediocre stato di conservazione, che costituiscano comunque parte integrante del patrimonio edilizio, sia perché significative dal punto di vista tipologico, sia perché elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico. Gli interventi sono rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio ed alla sua funzionalità mediante un sistema di opere che consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili.

I tipi di intervento sono specificati all'interno di sottocategorie:

1) Restauro e Risanamento conservativo di tipo A riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originali mediante il restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, con eventuali parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto, degli ambienti in terni in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento di murature portanti, solai e volte, scale e tetto;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;

2) Restauro e Risanamento conservativo di tipo B riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originali mediante il restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni sui quali però sono ammesse nuove aperture purchè sia rispettata l'unitarietà del prospetto, il restauro degli ambienti interni lasciando fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;

3) Ripristino Tipologico riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nel restauro scientifico e di cui è possibile reperire un'adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi
- b) Il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte
- c) Il ripristino di tutti gli elementi costruttivi del tipo edilizio

4) Demolizione senza ricostruzione riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione

concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

5) Recupero e risanamento delle aree libere riguarda le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme, di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

Sono soggette a **Ristrutturazione Edilizia** quelle unità edilizie che pur non presentando alcuna caratteristica storico-ambientale sono comunque compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Questa categoria comprende gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi con opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, come il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume preesistente o l'aggiunta di piani. E' inoltre possibile la nuova destinazione d'uso se prevista dalla relativa quota di standard urbanistici (come aggiunto dalla variante al P.R.G. del 1995)

I tipi di intervento sono specificati all'interno di sottocategorie:

1) Ristrutturazione riguarda le unità edilizie con elementi o parti ancora conservati nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante il restauro e ripristino delle fronti esterne, interne e degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b) Il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e dei servizi;
- c) L'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

2) Ripristino Edilizio riguarda gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria. Il tipo di intervento prevede:

- a) La ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato

3) Ristrutturazione Edilizia Speciale (sottocategoria eliminata dalla variante al P.R.G. del 1995) riguardava le unità edilizie che pur se inserite in un contesto urbanistico dotato di caratteristiche storico ambientali risultano dissonanti da tale contesto per lo più in seguito a demolizioni e ricostruzioni dovute a eventi bellici.

La **Ristrutturazione urbanistica** riguarda le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. Comprende interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con uno diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi tra cui anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Secondo l'art. 13, in tutta la zona omogenea A è inoltre richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti e l'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui risulti inevitabile, deve comunque essere autorizzato dal Sindaco.

L'art. 14 parla delle unità minime d'intervento così come sono riportate nella tavola 18, esse nel caso di interventi edilizi diretti coincidono con le superfici minime di intervento; per le unità edilizie nella cui area non

è stata fondamentale alterata o è riconoscibile la scansione particellare, quest'ultima va riproposta in sede di riutilizzo. Per le unità minime d' intervento è inoltre prescritta la presentazione di un progetto unitario. Infine l'art. 15 si occupa delle funzioni compatibili e delle possibili destinazioni d'uso. Per individuare la destinazione d'uso, bisogna rapportarsi alle forme edilizie e alle tipologie esistenti ritenendo come fondamentale l'esigenza di restituire efficienza funzionale al manufatto. Per gli edifici soggetti alle categorie d' intervento A1 e A 2 le destinazioni d'uso possono essere di tipo pubblico, come scuole, biblioteche, musei, circoli culturali, ecc., e di tipo privato come residenza, attività commerciali, professionali e artigianali. Per gli edifici interessati dalle categorie A3 e A4 invece oltre alla normale residenza, sono ammesse tutte le attrezzature o funzioni commerciali, artigianali, ricreative e turistiche di tipo differenziato e qualificato.