

# COMUNE di BAGNARA di ROMAGNA

## VARIANTE delle destinazioni d'uso degli immobili del centro storico



### - RELAZIONE - NORMATIVA -

**Il Tecnico**



Dott. Arch. Mecati Roberto

**Il Sindaco**

Sig. Emilio Bianchi

**Il Segretario Comunale**

Dott.ssa Valeria Villa

**L'Assessore all'Urbanistica**

Sig. Salvatore Micela

**Il Responsabile del procedimento**

Geom. Danilo Toni

- Definitivo -

**ADOTTATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 12 DEL 20/03/2001  
APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. .... DEL .... / .... / 2001**

PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO STORICO

# COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA

## VARIANTE al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

### DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

#### PREMESSA

E' stato effettuato un sopralluogo in tutti i fabbricati compresi nella perimetrazione del centro storico, rilevando un'età media della popolazione residente attorno ai 60-70-80 anni. Solo il 10-15% dei nuclei familiari è composto da persone giovani con età compresa tra i 25-45 anni.

Questo andamento demografico, di conseguenza, si rispecchia perfettamente nel tessuto urbano, soprattutto nel grado di conservazione degli immobili e nella mancata continuità degli esercizi commerciali, artigianato di servizio, attività terziarie, presenti entro il perimetro del centro storico.

La maggior parte dei fabbricati è stata ristrutturata negli anni 1950-65, senza aver tenuto conto di regolamenti edilizi o di qualsiasi altro regolamento che qualificasse gli immobili. I pochi fabbricati rimasti integri sono quelli i cui proprietari sono residenti in altre città; di conseguenza essi hanno limitato i lavori di ristrutturazione traendo il massimo profitto avendo lasciato nello stato di fatto gli stessi fabbricati.

Le persone che invece hanno proceduto, negli anni 50-65, alla ristrutturazione dei fabbricati ed all'insediamento di attività (bar tabaccheria, macellerie, forni, attività di commercio in genere), ora, per motivi di mancanza di continuità da parte dei figli o perché i fabbricati non erano più confacenti alle nuove esigenze di mercato per mancanza di superficie o nell'impossibilità di cambiarne la destinazione d'uso degli stessi, tali persone hanno preferito lasciare questi esercizi vuoti, innescando quel processo di degrado urbano che porta di conseguenza all'allontanamento delle persone più giovani dal centro storico e dal territorio comunale in genere.

Per incentivare la vita nel centro storico occorre quindi lasciare una certa libertà nella destinazione d'uso dei singoli immobili in modo da attirare quelle persone che hanno intenzione di insediare nuove attività, dal terziario al commerciale, dall'artigianato di servizio alle attività culturali, ricreative, informatiche, ecc.

## **ANALISI FILOLOGICA DELLE UNITA'**

Al fine di poter individuare la migliore destinazione d'uso a cui possono essere soggetti i singoli immobili o le singole unità, si è valutato attentamente il loro aspetto architettonico esterno ed interno, la superficie e l'altezza dei singoli vani, la facilità di accesso dalle strade prospicienti, l'ampiezza dell'intero fabbricato e la posizione urbanistica dello stesso nel contesto del centro storico.

E' impossibile dare una destinazione d'uso commerciale ad una unità con altezza inferiore a ml. 2.70, di modeste dimensioni o senza avere un'apertura adeguata sulla strada.

In quasi tutte le unità è possibile avere come destinazione d'uso la residenza e gli studi privati, nei fabbricati di certe dimensioni è possibile avere come destinazione d'uso la residenza, gli studi privati, gli uffici aperti al pubblico, le attività commerciali ed artigianali di piccole e medie dimensioni.

Nelle unità di grosse dimensioni è possibile avere come destinazione d'uso, oltre a quelle sopracitate, attività di commercio all'ingrosso, medie strutture, attività artigianali con esclusione delle attività insalubri.

## **NORMATIVA**

N.B. - Tutte le destinazioni sono ammesse salvo il rispetto delle norme urbanistiche locali - regionali - nazionali, delle norme d'igiene vigenti nel territorio comunale, regionale e nazionale.

Quando la destinazione d'uso è subordinata ad opere edilizie, queste dovranno essere rispondenti alle seguenti leggi: legge n.1089/39 - legge n.10/77 - legge regionale n.47/78 - legge n.23/80 - legge regionale n.20 del 24/03/2000.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

### RETINATURE

#### 1 - Quadretti in diagonale

Abitazioni e studi privati

#### 2 - Linee poste in diagonale

Tutte le destinazioni di cui al punto 1, ed inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni: Studi e uffici pubblici - artigianato di servizio - ambulatori e poliambulatori medici - sale mostre - attività culturali e ricreative - commercio di vicinato (max. mq.150) - ristorazione - piccolo artigianato in genere - banche - bar - pensionati.

#### 3 - Puntinatura

Tutte le destinazioni di cui al punto 1 e 2, ed inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

- commercio all'ingrosso limitatamente a uffici o ambienti direzionali, escludendo il locale di deposito che verrà posto al di fuori perimetro del centro storico

- medie strutture (commercio con sup. da mq.150 a mq.800)

- palestre private.

#### 4 - Linee poste in diagonale con barbettature

Per tali edifici di importanza architettonica si precisa che le possibili destinazioni d'uso ammesse saranno ad uffici, attività culturali e musei.

#### 5 - Fabbricati contraddistinti da una "D"

L'utilizzazione ammissibile per tali immobili è quella attualmente in essere.

## CARTOGRAFIA

Tav. n. 1 - Tavola delle destinazione d'uso -  
(tavola delle destinazione d'uso ammesse a seguito della **VARIANTE**  
al P.P. del centro storico)

Tav. n. 2 - Tavola comparativa -  
(tavola dove sono evidenziate le destinazioni d'uso del vigente P.P.  
del centro storico e le nuove destinazioni d'uso ammesse)



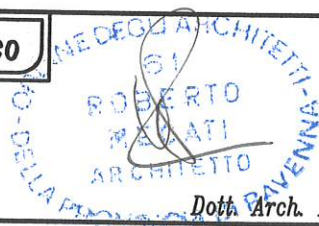
# COMUNE di BAGNARA di ROMAGNA

**VARIANTE** delle destinazioni d'uso degli immobili  
del centro storico



- OSSERVAZIONI e CONTRODEDUZIONI -

**Il Tecnico**



Dott. Arch. Mecati Roberto

**Il Sindaco**

Sig. Emilio Bianchi

**Il Segretario Comunale**

Dott.ssa Valeria Villa

**L'Assessore all'Urbanistica**

Sig. Salvatore Micela

**Il Responsabile del procedimento**

Geom. Danilo Toni

- Definitivo -

**ADOTTATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 12 DEL 20/03/2001**  
**APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. .... DEL .... / .... / 2001**

PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO STORICO

**OSSERVAZIONI di cui alla delibera della giunta provinciale di Ravenna n° 476 del 27/06/2001**

- 1 - In primo luogo si sottolinea che, pur condividendo la necessità di agire delle scelte sul sistema insediativo storico atte a implementare la qualificazione e lo sviluppo economico e sociale, non si ritiene compatibile l'ammissibilità di usi artigianali ed industriali, nettamente in antitesi sia con i caratteri tipologici e storico-artistici degli edifici, sia con la vivibilità e qualità ambientale. La specificazione che fra dette attività sono escluse quelle insalubri e rumorose non è certamente sufficiente a garantire la compatibilità delle stesse con il contesto storico ambientale. Al riguardo pertanto si invita l'Amministrazione di limitare l'ammissibilità al solo artigianato di servizio alle persone e per ciò che riguarda l'artigianato di produzione solo se di tipo laboratoriale e non ricadente tra le attività classificate insalubri di 1° classe, secondo il D.M. 05.09.1994 e sue successive modificazioni.
- 2 - Si osserva inoltre la necessità di ammettere nel centro storico le attività commerciali all'ingrosso solo se esistente e ciò deve valere anche per le medio piccole strutture di vendita al dettaglio in quanto, per queste ultime, si determinerebbe un incremento del carico urbanistico che la legge regionale (47/78) non ammette.
- 3 - Non si condivide la scelta operata per alcuni importanti complessi architettonici, quale ad esempio la "Rocca", di considerarli alla stessa stregua di generiche unità immobiliari ove sono ammesse varie e molteplici destinazioni d'uso. Per detti complessi sono necessarie specifiche e puntuali utilizzazioni a sottolineare la loro valenza pubblica.
- 4 - Si riscontra ancora la necessità, per gli immobili classificati da demolire (e di ciò occorre vi sia corrispondenza nelle tavole inerenti la disciplina particolareggiata) di specificare in normativa l'utilizzazione temporanea ammissibile in detti immobili. Ci si riferisce in particolare all'edificio oggi sede del "Comando Carabinieri".
- 5 - Infine si riscontra la necessità che il Comune in sede di controdeduzione e approvazione della variante in oggetto espliciti l'azione richiesta dell'art.10 della L.R. n.14 del 5 luglio 1999, che recita "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114", inerente alle possibili individuazioni di "botteghe storiche" per le quali sono necessarie disposizioni urbanistiche o regolamentari di salvaguardia.

## RECEPIMENTO - OSSERVAZIONI - DA PARTE DEL COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA

1 - si ammettono, come recita l'art. 2 comma 2, lettera f, punto 2 della L.R. n.46/88, le "funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali."

2 - in questo caso si intende permettere il mantenimento delle attuali destinazioni di commercio all'ingrosso (non presenti all'interno del centro storico); a tal fine si concede, per quanto riguarda tali attività, la possibilità di insediare uffici o ambienti direzionali, escludendo il locale di deposito che verrà posto al di fuori perimetro del centro storico.

3 - tali edifici di importanza architettonica (come la rocca, la chiesa e il torrioncello) sono stati individuati sulle tavole grafiche con una diversa retinatura e si precisa che le possibili destinazioni d'uso ammesse saranno ad uffici, attività culturali e musei.

4 - per quanto riguarda gli edifici classificati "da demolire", si precisa che l'utilizzazione ammissibile per tali immobili è quella attualmente in essere.

5- in risposta a questa osservazione, a seguito dei sopralluoghi effettuati nei singoli immobili, si precisa che, all'interno del perimetro del centro storico, non sono più presenti da diversi anni attività che si possano definire "botteghe storiche".