

COMUNE DI BRISIGHELLA  
Provincia di Ravenna

# Schema di Inquadramento Operativo scheda U3 tavola 1 RUE "Area ex opificio gesso"

"Progetto di recupero ed ampliamento degli  
edifici residenziali e delle relative pertinenze"

COMMITTENZA: Sig. DOMENICO Ing. MALPEZZI

UBICAZIONE: Via Monticino Limisano, Brisighella - Ravenna

DATI CATASTALI: Foglio 59 Mappale 83-88

DATA: Giugno 2021

PROGETTAZIONE: Studio TIZIANO CONTI architetto

Via Salvolini 15, 48018 Faenza (RA)  
Telefono 0546 26440

e-mail: tizconti1@gmail.com

RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**S.I.O.** - Scheda progetto U.3 "Area ex Opificio Gesso" individuata alla Tav. P1 del RUE vigente dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo.

**Dati Catastali:** L'area oggetto d'intervento comprende i terreni distinti al C.F. al Fg. 59 Mapp. 434, 82 (parte), 83 (parte), 88

### **N.d.A del Vigente RUE 2017:**

L'area oggetto di richiesta di S.I.O. è disciplinata dalla scheda progetto U.3 "Area ex Opificio Gesso", regolamentata dal RUE 2017 vigente.

### **Proposta di S.I.O.:**

In relazione a quanto previsto dalla scheda U.3, il presente SIO si propone di intervenire su un'area estesa, di circa 1800 mq. che interessa sia l'ex opificio del gesso (Molinone) che i fabbricati prospicienti la via Rontana (S.P. Monticino Limisano) al fine di garantire una riqualificazione coerente dell'intero complesso.

Nella fattispecie si procederà **nell'esecuzione delle opere in due fasi temporali distinte, corrispondenti alle sub-aree A e B della scheda di RUE.**

Nello specifico nel SIO si prevede la **possibilità di intervenire con due diversi titoli edilizi** rispettivamente per l'attuazione degli interventi previsti nelle due sub-aree della scheda.

**Il primo sarà un Permesso di Costruire riferito alle opere indicate nella Sub Area B),** comprendente anche tutti gli interventi infrastrutturali (nuove dorsali impiantistiche, allacciamenti, sistemazione dei percorsi...) secondo le condizioni sotto riportate, per poter garantire l'ottenimento dell'agibilità delle nuove unità edilizie.

Successivamente, un diverso titolo edilizio ovvero un altro Permesso di Costruire Convenzionato permetterà il recupero dell'ex opificio (ristrutturazione del Molinone previa perizia giurata sull'impossibilità di recuperare in sicurezza il rudere esistente). Nella convenzione, in relazione alla funzione proposta, dovranno

prevedersi le dotazioni e le modalità di cessione della quota dei parcheggi pubblici, la loro sistemazione e le relative aree pubbliche.

**Nella prima fase i fabbricati compresi all'interno della sub\_Area B** saranno interessati da un **intervento di ristrutturazione per gli edifici privi di valore** con recupero dei volumi esistenti nel rispetto delle modalità descritte nella scheda al punto "*Capacità insediativa*", **mentre per l'edificio prospiciente la strada provinciale si prevede un intervento di "Restauro e Risanamento conservativo"**, per la realizzazione di complessive cinque unità abitative. (nella sola Sub-Area B)

L'obiettivo è quello di ricreare un piccolo borgo residenziale in prossimità della Rocca e degli ex opifici del gesso, nel rispetto della tradizione insediativa storica, con la riproposizione di tipologie e materiali locali.

Le unità residenziali saranno ricavate in parte nel fabbricato padronale prospiciente la Via Provinciale, che sarà restaurato e conservato nella sua attuale conformazione edilizia, e **parte nel fabbricato che sarà ricavato sul retro del complesso, come recupero volumetrico dei diversi proservizi e annessi di scarso pregio architettonico.** Per meglio perseguire l'obiettivo della valorizzazione degli aspetti naturalistici ed identitari del complesso, l'intervento prevede una serie di interventi di miglioramento ambientale (rimozione dei proservizi incongrui, recupero dei materiali e delle tipologie originarie...) che permetterà di ammettere l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 (Incentivi) e all'art. 30 (Compensazioni) delle NtA.

**Rispetto all'attuale conformazione urbanistica si prevede il recupero dell'area cortilizia che caratterizza l'intero complesso, conservando altresì il giardino pensile posto sopra al terrapieno del Molinone.**

**La piazzetta – corte con accesso dalla strada della Rocca, sarà pavimentata con elementi in pietra del luogo,** su di essa si affacceranno il fabbricato padronale e il nuovo edificio posto sul fondale in luogo dell'attuale interrato, caratterizzato dalla loggia e dal balchìo di accesso raggiungibile dal giardino pensile. Su retro, lato monte, gli edifici saranno raggiungibili dalla viabilità che sarà ripristinata a servizio del Molinone, ove potranno essere ricavati i parcheggi pertinenziali e i giardini privati. Nella parte più a ridosso dell'area del Molinone, con le modalità di recupero

volumetrico e nel rispetto della scheda si prevede infine la realizzazione di un piccolo corpo edilizio posto sul dislivello del terreno così da permettere il collegamento all'esterno di ognuno dei due piani proposti. Ogni unità abitativa potrà godere altresì di un'area a verde di pertinenza esclusiva che permetterà di conservare una grande dotazione di verde piantumato intorno al complesso.

La piazzetta proposta, proprio per la sua particolare ubicazione in prospicenza della Rocca potrà costituire un importante punto di incontro, un riferimento identificativo del luogo già così denso di significati storici e culturali.

**I materiali utilizzati, tutti coerenti con quelli della tradizione locale, saranno specificati nelle tavole del progetto architettonico.**

### **Dotazioni territoriali e spazi collettivi**

**Nella prima fase esecutiva** (Sub Area B) in ottemperanza a quanto previsto dall'Allegato A della delibera del C.C. 11 del 18/01/2010, e in virtù delle nuove residenze così realizzate, verranno ceduti 108 mq per parcheggi ad uso pubblico individuati in una porzione del Mapp.le 171 prospiciente l'attuale area di parcheggio della Rocca di Brisighella, a fronte di un indice richiesto di mq. 33.40.

**Nella seconda fase esecutiva** (Sub Area A) si procederà al restauro/ricostruzione dell'ex-opificio, in parte demolito nel 2018 per motivi di pubblica sicurezza, per il quale si prevedono le destinazioni d'uso di cui all'Art. 3.1, comprese quelle previste alla lettera d1, delle Norme di Attuazione del RUE approvato dal Consiglio dell'URF con Deliberazione n. 48 del 06/12/2017.

Con il recupero del Molinone nella sua configurazione volumetrica originaria si propone di valorizzare l'intero complesso storico architettonico legato alla presenza della Rocca e degli ex opifici connessi ad una delle più significative attività economiche presenti nel territorio sino al secondo dopoguerra, ovvero alla estrazione, cottura e lavorazione del gesso.

A tal proposito sarà opportuno permettere di ammettere l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 (Incentivi) e all'art. 30 (Compensazioni) delle NtA come per la sub Area B).

Nel quadro più ampio delle diverse iniziative finalizzate alla ridefinizione di uno dei luoghi più significativi della Brisighella storica, ci si propone di dare maggior significato ed assetto definitivo da un lato agli spazi pubblici dell'intorno della Rocca e dall'altro alle aree private ad essi afferenti per il loro risanamento architettonico e funzionale.

Il progetto si articola nei seguenti punti:

a) recupero degli aspetti storici e monumentali dei luoghi e degli ex opifici. In particolare questo tema è già stato affrontato dal Comune di Brisighella che, avendo ottenuto uno specifico contributo sulla misura 3.2.2. del Piano di Sviluppo Rurale, negli anni scorsi ha ultimato un importante intervento per il recupero della Fornacella del gesso come punto di accesso preferenziale e privilegiato alla Rocca.

b) L'intervento privato garantirà la continuità del progetto di valorizzazione già avviato dal Comune, proponendo soluzioni urbanistiche ed architettoniche tese al riordino e alla valorizzazione dei volumi e degli spazi esistenti, con interventi rispettosi della tradizione storica locale e di alta qualità progettuale e per garantire il riassetto più corretto dell'intera area;

c) Il progetto di recupero e valorizzazione si pone alcuni obiettivi qualificanti nel merito delle scelte di compatibilità e sostenibilità ambientale, in particolare nella scelta dei materiali e della possibilità di autoproduzione energetica.

d) nel rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di RUE ed in continuità con quanto previsto nel PSC, all'interno del volume dell'ex opificio verrà ricavato uno spazio non superiore a 4 mq. di Sul da destinare a funzioni di interesse generale come spazio di promozione turistica da concordare con l'Amministrazione.

### **Sistemazione aree esterne – Fase 1)**

Per ciò che concerne la sistemazione delle aree esterne, si prevede il recupero del percorso carrabile in stabilizzato di colore chiaro di accesso all'area di scarico del Molinone a monte e sul retro dell'ex opificio. Detto percorso ben raggiungibile dalla strada della Rocca, permetterà di servire anche il complesso privato dell'area

Malpezzi con un sentiero di grande suggestione poiché compreso tra la macchia selvaggia sull'antica cava e il fabbricato del Molinone, sino a raggiungere il pianoro sovrastante particolarmente interessante per la spettacolarità della vista sul bastione Ovest della Rocca e sull'ingresso dalla Porta della Gabelle. In prossimità e su tutto il perimetro dell'ex Opificio, ora ridotto a rudere, sarà ricavata un'area "off limits" non agibile per motivi di sicurezza, che fungerà da area di cantiere nella successiva fase di recupero dell'ex Molinone, permettendo così sin dalla prima fase qui prevista, l'accesso carrabile in sicurezza per le nuove unità residenziali.

Il pianoro suddetto dovrà rappresentare un punto di eccellenza del progetto poiché da qui si potrà godere la vista sull'intero comparto, si potrà poi attrezzare per attività all'aperto (non escluse quelle ricettive e di ristorazione nella parte di pertinenza dell'ex Molinone) nonché per servire dall'alto gli accessi carrabili degli edifici del complesso residenziale privato sottostante.

**Il presente SIO prevede la possibilità di destinare quota parte di detto pianoro a parcheggi pertinenziali, finiti con stabilizzato di colore chiaro, e a verde privato, in una porzione di terreno della medesima proprietà,** posto a monte e in adiacenza al perimetro della scheda, già privo di qualsiasi vocazione agricola poiché interposto tra gli edifici esistenti e la curva a gomito della strada provinciale...

A tal proposito è utile sottolineare che la previsione di utilizzare quota parte del terreno agricolo del mapp.le 83 adiacente la sub-Area B) come area pertinenziale degli edifici residenziali per percorsi carrabili e parcheggi privati è da ritenersi corretta poiché era già contenuta nel progetto di riqualificazione del complesso edilizio presentato con Prat. Ed. n. 456 del 12/01/2012. Infatti negli "Aspetti puntuali" in calce alla Scheda progetto U.3 "Area ex opificio gesso" approvata, si considera che ***"In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nelle controdeduzioni all'osservazione n. 45 dell'Elaborato generale di Controdeduzione al RUE Intercomunale"***

Nelle “Controdeduzioni all’osservazione n. 45” approvate, al punto c) si specificava quanto segue:

*“Per quanto alle richieste inerenti la riorganizzazione dell’intera area di proprietà del sig. Malpezzi, con particolare riferimento al progetto presentato teso al recupero e alla valorizzazione del complesso edilizio adiacente all’ex opificio Malpezzi e prospiciente il complesso della “Rocca Manfrediana” di Brisighella di cui al Prot. n. 456 del 12/01/2012 e riguardante i mapp.li 88 (fabbricati), 83 e 90 (aree di pertinenza) del Fg. 59, l’osservazione è accolta.”*

Lo spazio pertinenziale degli edifici residenziali del complesso Malpezzi prospicienti la strada della Rocca dovrà invece trasformarsi in una piccola piazzetta attrezzata non necessariamente fruibile dal pubblico ma sicuramente necessaria per conferire maggior qualità e definizione al complesso architettonico che sarà proposto.

Il fabbricato dell’ex Molinone, dopo una prima fase di messa in sicurezza che ha comportato la demolizione da parte del Comune di Brisighella delle coperture semidiroccate e di recente delle murature del piano superiore, sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione con l’inevitabile demolizione e successiva fedele ricostruzione, utilizzando per quanto possibile, i materiali di recupero delle murature portanti per riproporre il manufatto architettonico in linea con le sue peculiarità originarie ma garantendo la sicurezza strutturale e le prestazioni energetiche previste dalle legge vigenti.

#### Dotazioni territoriali e spazi collettivi (seconda fase esecutiva)

**Nella seconda fase**, ipotizzando di destinare l’intero ex opificio restaurato per tutte le possibili funzioni ammesse dal vigente RUE, ovvero dalla funzione residenziale sino a quella turistico ricettiva (o direzionale/commerciale) che comporterebbero un indice di dotazione a parcheggi di 1,00 mq/1,00 mq di Sul., e considerando che la Sul dell’ex opificio potrebbe raggiungere 572 mq., nel presente SIO si è previsto di raggiungere detta superficie con le seguenti modalità:

a) cessione di 166,5 mq (porzione residua del Mapp.le 171) da destinare a parcheggi di uso pubblico. Detta dotazione, pur trattandosi di area verde e boscata, potrà comunque essere considerata come quota di parcheggio pubblico poiché area verde a servizio e a mitigazione del parcheggio medesimo, per perseguire con coerenza l'obiettivo della massima integrazione ambientale.

**b)** individuazione di una superficie di 330.7 mq di area privata attualmente utilizzati come strada carrabile di accesso ai parcheggi della Rocca (Mapp.le 388 e porzione di Mapp.le 82) che, sommati ai 74.60 mq (108 mq. – 33.4 mq) in esubero, ceduti con la Delibera di Giunta sopra citata, porterà la dotazione di parcheggio pubblico ad un totale di mq. 571,8.

Ciò significa che, dovendo stralciare dalla superficie del Molinone una piccola quota di Sul ad uso pubblico (come previsto dalla scheda di RUE), la dotazione prevista risulta dall'applicazione dell'art. 26.2.d) delle norme Tecniche del RUE - elaborato P2.

Nell'eventualità non si potesse raggiungere l'accordo per l'acquisto e la conseguente cessione di detta area (infrastruttura già di uso pubblico) il SIO prevede la possibilità di monetizzare integralmente le quote di parcheggio pubblico non reperibili nelle aree comprese nella scheda già a disposizione della proprietà.

### **Dotazioni tecnologiche**

Con riferimento ai servizi di reti tecnologiche quali acquedotto, rete distribuzione del gas, allacciamento elettrico, telefonico e pubblica illuminazione, si prevede la realizzazione di reti in estensione a quelle esistenti.

Per quanto riguarda la rete fognante, saranno realizzate nuove linee e saranno adottate opportune soluzioni tecniche al fine di poter convogliare le acque nell'infrastruttura esistente sotto la via Rontana. Per una migliore interpretazione di quanto descritto si allegano le tavole tecniche facenti parte integrante del presente SIO.