

## Art. 35 - Zone territoriali omogenee "A"

Sono definite come zone territoriali omogenee "A", ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 47/78, 23/80 e loro successive integrazioni e modificazioni, le parti del territorio "Centro Storico" che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante del centro storico stesso.

Tali zone "A" sono state delimitate in cartografia con un perimetro specifico secondo un'indagine storico - urbanistica apposita.

La conservazione e la tutela attiva nell'ambito delle zone A si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del centro storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

Nelle zone "A" il P.R.G. si attua sia per intervento diretto, sia per strumento urbanistico preventivo di attuazione, secondo quanto prescritto dal presente articolo; valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- a) Le superfetazioni edilizie saranno gradualmente eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.
- b) Non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per gli edifici da realizzare sulle aree pubbliche e di uso pubblico (destinati a servizi ed attrezzature); per i nuovi edifici privati consentiti, indicati nelle tavole di P.R.G., sottoclasse A5, nei quali è definita l'area coperta; per l'edificazione all'interno della zona soggetta a Piano Particolareggiato "La Rocca" nel quale Piano sarà indicata in modo normativo l'edificazione su tali spazi liberi.
- c) Sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo la prescrizione di Piano, la realizzazione di isole pedonali e percorsi pedonali.
- d) Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nel quadro degli interventi di cui al precedente punto c); né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
- e) È prescritta la conservazione delle alberature esistenti.
- f) Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, verificatisi dopo il 30.05.83 (adozione del Piano per il Centro Storico), potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito delle indicazioni di P.R.G. che interessino l'isolato in cui si è verificato il crollo nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.
- g) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, coperture, infissi, ecc.) tese a conseguire il decoro dell'ambiente stesso. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nel termine stabilito, e comunque non inferiore a mesi dodici, il Comune ha facoltà di procedere d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà, secondo le modalità previste dalla legge.
- h) Gli interventi nel Centro Storico che diano luogo a ritrovamenti archeologici debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi e di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti, che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo ed all'eventuale rimozione dei ritrovamenti.
- i) L'intervento edilizio diretto può avere per oggetto esclusivamente una singola unità edilizia così come indicata nelle planimetrie di P.R.G. per le sottozone A1 o per unità minima di intervento, "unità funzionale", per le altre sottozone.  
Per unità funzionale si intende quell'insieme di locali completo di servizi igienici nei quali viene svolta una attività, ovvero corrispondente ad una unità abitativa per la residenza.  
Gli interventi su unità immobiliari inferiori all'unità minima di intervento, sono consentiti solo per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Nel caso di intervento edilizio diretto su più di una unità minima di intervento è obbligatoria la progettazione unitaria su tutti gli immobili oggetto dell'intervento. È prevista la possibilità di una realizzazione per fasi degli interventi previsti sulle unità minime di intervento.
- l) Le soffitte possono essere recuperate nel rispetto degli interventi ammessi nelle singole sottozone, solo se inquadrate in un unico progetto unitario esteso all'intera unità edilizia.
- m) In deroga a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio agli Art. 59, ultimo comma, e Art. 63, quarto comma, Punto d), è consentita la destinazione ad uso abitativo di locali attualmente non residenziali col mantenimento delle aperture originali nei casi in cui il tipo di intervento ammesso vieti la modificazione delle aperture esterne. In particolare per l'uso abitativo delle soffitte sono consentite nuove aperture in falda. Sono ammesse nuove aperture in falda, in edifici soggetti a vincolo di interesse storico artistico, previo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

n) La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire nel rispetto delle categorie di intervento previste.

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in coperture a terrazzo.

o) La realizzazione di cantine interrato è ammessa nell'ambito dell'area coperta dell'edificio per le seguenti categorie di intervento: restauro e risanamento conservativo B2; ristrutturazione edilizia e ripristino edilizio.

p) Tutti i progetti relativi ad interventi nelle "zone omogenee A" devono essere completi degli elaborati previsti all'Art. 16 del Regolamento Edilizio.

Per gli edifici compresi nella sottozona A2 e contrassegnati con la lettera (A) nella cartografia di Piano, Elaborato Centro Storico, gli interventi ammessi devono essere documentati da una ricerca storico costruttiva che garantisca nella progettazione la valorizzazione ed il restauro degli aspetti architettonici e tipologici.

q) Per tutti gli interventi sugli edifici vincolati secondo la L. 1089/39 e individuati nella Tav. 7.6 dell'indagine storica, che costituisce parte integrante delle presenti norme, è necessario il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

r) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee A sono le seguenti:

1. Senza limitazione la residenza e inoltre: servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, sale per mostre e musei, attività commerciali al dettaglio, in conformità di quanto previsto all'Art. 33 delle presenti NTA, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.
2. Queste ultime attività saranno tuttavia normalmente inserite al piano terreno e al piano interrato. Limitatamente al 25% della superficie utile (Su) del fabbricato esistente: uffici e studi professionali.
3. In casi particolari (edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili con le successive destinazioni esclusivamente per gli ambienti che per caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico sanitarie non possono essere adibiti ad uso residenziale), sono ammessi:
  - a. ristoranti, bar, alberghi, pensioni, trattorie, osterie, ecc.
  - b. cinema - teatri;
  - c. uffici privati, professionali, ambulatoriali e simili anche oltre il 25%;
  - d. banche.

In tutti questi casi per le attività già esistenti è concessa la possibilità di scambio tra le varie destinazioni d'uso sopra elencate, mentre nel caso di attività di nuovo insediamento il richiedente dovrà presentare apposito atto unilaterale d'obbligo al Comune.

Sono invece sempre esclusi dalla zona territoriale omogenea A:

1. gli insediamenti di nuovi uffici privati con superficie superiore a 250 mq e quelli con più di 10 addetti;
2. l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.

Le unità immobiliari che vengono ad essere liberate in seguito a trasferimento di attività non residenziali già esistenti nella zona storica ed aventi caratteristiche tali da essere destinabili a residenza, debbono assumere tale destinazione d'uso o ad una delle attività di cui ai punti 1) e 2).

È sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazione d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica.

Sarà possibile mutare la posizione delle varie destinazioni sia sullo stesso piano, sia da piano a piano, purchè non ci sia aumento di superficie netta complessiva per attività di cui al punto 2) se non per la quantità sufficiente all'installazione di servizi igienici.

s) All'interno del centro Storico sono individuate le seguenti particolari destinazioni:

- a. verde pubblico attrezzato;
- b. verde privato;
- c. scuole;
- d. servizi pubblici;
- e. aree di parcheggio;
- f. aree per viabilità.

Le aree per il verde pubblico e attrezzato, per verde privato, per parcheggio e per viabilità, sono inedificabili.

Nelle aree destinate a scuole, servizi pubblici, uffici pubblici, si applica la normativa secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G.

t) Nelle Zone territoriali omogenee "A", Sottozona dalla "A1" alla "A6", non è ammessa l'installazione e/o la permanenza di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

### **Articolazione delle zone A in sottozone.**

Gli edifici e le aree libere compresi nelle zone A) sono stati classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti "categorie" che vengono indicate convenzionalmente come "sottozone":

**a) sottozone A1:** Esse riguardano gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di Ordinaria Manutenzione e di Restauro Scientifico definiti rispettivamente nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi".

**b) sottozone A2:** Esse riguardano gli edifici in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno parte tuttavia del patrimonio edilizio storico e presentano elementi di interesse tipologico ed ambientale.

Essi costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

In tale sottozona sono consentiti, oltre agli interventi di cui alla sottozona A1, interventi di Restauro e Risanamento Conservativo tipo B1 e di Manutenzione straordinaria definiti nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi".

**c) sottozone A3:** Esse riguardano gli edifici in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, pur tuttavia fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, anche se non presentano elementi di interesse tipologico particolare.

In tale sottozona sono consentiti oltre agli interventi di cui alla sottozona A2, interventi di Restauro e Risanamento conservativo tipo B2, così definiti dall'Art.11, Punto 4.3).

**d) sottozone A4:** Esse riguardano gli edifici con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Essi non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

In tale sottozona sono consentiti oltre agli interventi di cui alla sottozona A3, interventi di Ristrutturazione Edilizia, così come definiti nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi".

**e) sottozone A5:** Esse riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione, e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

In tale sottozona sono consentiti gli interventi di Ripristino Edilizio così definiti nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi".

**f) sottozone A6:** Esse riguardano gli immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione ambientale. Sono indicati nelle planimetrie della V.G. al P.R.G. con apposito perimetro e con numero d'ordine riferito alla propria scheda del Censimento dei fabbricati in zona agricola (Elaborato "D"):

Tav. 3 - Scheda 0443/1 - Oratorio di S. Antonio Foglio 2, Mappale A

Tav. 3 - Scheda 0443/2 - Palazzo Tassoni Foglio 2, Mappale 32

Tav. 4 - Scheda 0324 - Villa Ginnasi Foglio 24, Mappale 2

Tav. 4 - Scheda 0327 - Molino Scodellino Foglio 9, Mappale 21

Tav. 6 - Scheda 0124 - Chiesa della Natività, Serra Foglio 26, Mappale A

Tav. 6 - Scheda 0152 - Villa Zauli - Naldi Foglio 20, Mappali 16 - 62

Tav. 7 - Scheda 0104 - Villa Carolina, già Colombara Cereto Foglio 20, Mappale 19

Tav. 7 - Scheda 0131 - Villa Archi Foglio 29, Mappali 18 - 19

Tav. 8 - Scheda 0216 - Oratorio Rossi Foglio 24, Mappale C

Tav. 11 - Scheda 0621 - Chiesa e Canonica di San Michele Foglio 36, Mappale A

Tav. 11 - Scheda ---- - Chiusa del Canale dei Mulini Foglio 35

Rientrano inoltre nelle sottozone A6 i seguenti edifici all'interno del perimetro urbano, individuati con apposito perimetro:

Tav. 8 - Chiesa di S. Pietro, Biancanigo, via Biancanigo 35 Foglio 24, Mappale A

Tav. 13 - Oratorio Bragaldi, Castel Bolognese, via Cairoli 35 Foglio 15, Mappale P

Tav. 13 - Villa Centonara, Castel Bolognese, via Cairoli 3 Foglio 15, Mappali 626 - 300 - 489

Tav. 13 - Chiesa di S. Sebastiano, Castel Bolognese, via Emilia Ponente, Foglio 23, Mappale A

Tav. 13 - Ex Macello Comunale, Castel Bolognese, via Umberto I, Foglio 23, Mappali 65, 581, 582, 583

Essi sono sottoposti, così come catastalmente definiti, ad intervento di Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento conservativo tipo B1, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria. Zone di recupero.

All'interno del Centro Storico sono stati indicati perimetri relativi alla individuazione delle zone di recupero. Gli interventi all'interno di queste zone sono regolamentati secondo quanto previsto all'Art. 15 delle presenti N.T.A., e secondo le norme di legge regionali.

Le indicazioni di P.R.G. all'interno delle zone di recupero costituiscono solamente elemento di primo riferimento nell'elaborazione del progetto di Piano di Recupero che deve essere eseguito nel rispetto del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n. 457