



**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia, Zola Predosa

Città Metropolitana di Bologna



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO  
DEI COMUNI DELL'AREA BAZZANESE**

*(aggiornato e coordinato alla Variante 2016 approvata nel Novembre 2017)*

**AB.RUE  
NORME  
BAZZANO**

**Disciplina particolareggiata  
relativa al Centro Storico**

**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

**Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: STEFANO FIORINI**

Comuni	Sindaci	Assessori
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Stefano RIZZOLI
Valsamoggia	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

**Responsabile di progetto (Redazione RUE 2013)**

*Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)*

**Ufficio di Piano**

*Marco LENZI (Coordinamento)*



## GRUPPO DI LAVORO

### Responsabile di progetto (Redazione RUE 2013)

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)  
Alessandra CARINI (OIKOS Ricerche srl)

### Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)  
Elisa NOCETTI  
Simona CILIBERTO  
Gianluca GENTILINI

### Associazione Temporanea di Imprese (Redazione RUE 2013)

OIKOS Ricerche S.r.l.  
Studio Tecnico Progettisti Associati  
Studio Samuel Sangiorgi (Aspetti geologici)  
SISPLAN S.r.l. (Mobilità e traffico)  
NOMISMA S.P.A. (Aspetti socio-economici)

### Commissione di Coordinamento

Roberto LOMBARDI (Monte San Pietro)  
Alberto CAULA (Monte San Pietro)  
Federica BALDI (Valsamoggia)  
Simonetta BERNARDI (Zola Predosa)

### Consulenza dell'ATI

CREN Soc.Coop. a r.l. (Reti Ecologiche)  
Gian Paolo Pieri (Sistemi Informativi Territoriali)  
GETEC S.a.s. (Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.)

<b>Delibere dei Consigli Comunali relative al RUE (2013)</b>		
<b>Comune</b>	<b>Adozione</b>	<b>Approvazione</b>
Bazzano	25/03/2013 n. 17	19/12/2013 n. 102
Castello di Serravalle	20/03/2013 n. 10	20/12/2013 n. 100
Crespellano	27/03/2013 n. 26	19/12/2013 n. 120
Monte San Pietro	26/03/2013 n. 17	18/12/2013 n. 79
Monteveglia	26/03/2013 n. 18	16/12/2013 n. 70
Savigno	21/03/2013 n. 8	17/12/2013 n. 106
Zola Predosa	27/03/2013 n. 25	23/12/2013 n. 112
<b>Delibere dei Consigli Comunali relative alla Variante 2014 al RUE</b>		
Monte San Pietro	17/06/2015 n. 40	29/01/2016 n. 3
Valsamoggia	18/06/2015 n. 69	28/01/2016 n. 5
Zola Predosa	17/06/2015 n. 33	27/01/2016 n. 3
<b>Delibere dei Consigli Comunali relative alla Variante 2016 al RUE</b>		
Monte San Pietro	28/12/2016 n. 100	28/11/2017 n. 72
Valsamoggia	20/12/2016 n. 123	16/11/2017 n. 85
Zola Predosa	28/12/2016 n. 90	15/11/2017 n. 66

Gli elaborati sono inoltre conformi alle seguenti varianti specifiche al RUE:

<b>Procedimento di Variante</b>	<b>Approvazione</b>
<b>Comune di Valsamoggia</b>	<b>Delibera CC</b>
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 per l'autorizzazione all'ampliamento e riqualificazione dello stabilimento I.L.P.A. divisione I.L.I.P. con ubicazione in località Bazzano, via Castelfranco 52	16/09/2015 n. 93
Procedimento art. 8 comma 1 D.P.R. 160/2010 da parte delle ditte Immobiliare Stiore Srl, PneuSetti Srl e Setti Pneumatici Srl per nuova costruzione di fabbricato produttivo per attività di deposito e officina per sostituzione pneumatici in veicoli operativi nell'area sita in località Bazzano – denominata Sirena Nord	28/01/2016 n. 4
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 16 (bis) per la ristrutturazione e l'ampliamento di edificio industriale della ditta SATI SPA in loc. Crespellano, Via 2 Agosto 1980 5/A	25/02/2016 n. 12
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 17 per la ristrutturazione con parziale demolizione ed ampliamento di edificio industriale della ditta G.T. LINE Srl in loc. Crespellano, Via del Lavoro 50-52	06/09/2016 n. 80

<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 18 per l'ampliamento di edificio produttivo e la nuova costruzione in aderenza all'esistente di ulteriore edificio industriale della ditta LA ROCCA Srl in loc. Crespellano, Via di Vittorio 29-31</i>	25/07/2017 n. 63
<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente la realizzazione di nuovo fabbricato industriale nell'IUC.P CR 1 dalla ditta FATA RICAMBI S.p.A. in loc. Crespellano, Via Chiesaccia nn. 5, 7, 8, 20, 21, 23, 24, 27/2</i>	26/09/2017 n. 76
<b>Comune di Zola Predosa</b>	<b>Delibera CC</b>
<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 relativo all'IUC.P ZP 2 Via dei Lombardi angolo Via Roma relativo all'Azienda V.R.M. SPA – Proprietà Società Industriale Bolognese Srl</i>	13/07/2016 n. 55

## **Art. 28 Zone di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A) - Centro Storico (Zona omogenea A)**

Queste zone sono costituite dalle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi che, in virtù delle loro caratteristiche morfologiche e funzionali, costituiscono parte integrante degli insediamenti stessi.

Oltre agli edifici esse comprendono zone non edificate di pertinenza degli edifici, aree libere per la sosta e la viabilità e aree utilizzate a verde costituenti unità organica con l'edificato.

In queste zone, attraverso le norme del presente articolo, sono assicurati prioritariamente: la salvaguardia funzionale fisico-morfologica degli elementi architettonici e ambientali, la salvaguardia funzionale e delle destinazioni d'uso e il mantenimento della popolazione residente e delle attività produttive e di servizio esistenti.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle legittimamente in essere, purché non nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza, sono le seguenti:

Residenza: U1.1, U1.2

Terziario diffuso di piccola dimensione: U2.1, U2.2, U2.5, U2.6, U2.7, U2.8, U2.9, U2.12, U2.13

Terziario a maggior carico urbanistico: U3.11, U3.13, U3.16

Funzioni di servizio: U5.1, U5.2, U5.9, U5.10, U5.13, U5.14, U5.15

Funzioni turistico-ricettive: U7.1.1, U7.1.2, U7.3.5, U7.3.6, U7.4.1, U7.4.4.....

Il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione di quello verso la residenza, non è consentito per piani diversi dal piano terra e piano primo.

### Modalità d'intervento:

Il Piano si attua mediante lo strumento urbanistico "Variante al piano regolatore generale - Disciplina particolareggiata per le zone omogenee A", approvato con deliberazione n.179 del 22.5.86, e più precisamente con i seguenti tipi di intervento:

- intervento edilizio diretto su unità minime di intervento edilizio, costituite da edifici e dalle aree scoperte di pertinenza, così come individuate nella tav. 11 della "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee A";
- intervento urbanistico preventivo, di cui ai punti 1), 2), 4) e 5) dell'art. 18 della L.R. 47/85, sulle unità minime d'intervento urbanistico, così come individuate nella tav. 11 della citata "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee A".

### Standard urbanistici

Relativamente agli interventi edilizi diretti che comportano incrementi di carico urbanistico negli edifici esistenti, si applicano gli standard di parcheggio pubblico P1 e di verde pubblico V1 previsti dall'art. 48 delle presenti norme.

Non si richiedono standard urbanistici nel caso di cambio di destinazione d'uso da uno dei gruppi di destinazioni 1, 2, 3, così come definiti dalla normativa tecnica della disciplina particolareggiata per le zone omogenee A, al gruppo 4 (parcheggio di uso pubblico). Relativamente agli interventi edilizi diretti che comportano nuove costruzioni ed agli interventi urbanistici preventivi previsti dalla disciplina particolareggiata per le zone A, si applicano gli standard di parcheggio pubblico P1, di verde pubblico V1 e di parcheggio pertinenziale P3 previsti all'art. 48 delle presenti norme.

Con la finalità di incentivare il potere di attrazione commerciale della zona di interesse storico di cui al presente articolo, si dispone che nei cambi di destinazione d'uso di porzioni di immobili poste al piano terreno da destinarsi a U2.1, U2.2, U2.5, U2.7, U2.8, U2.11, U2.12, le dotazioni di parcheggio pertinenziale previste dal successivo art. 48, dalle deliberazioni di C.C. 47/00 e 4/06, possono essere coincidenti con le quote di P1 pre- esistenti, le quali se già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, potranno essere da essa messe a disposizione per tale scopo con lo strumento della monetizzazione.

#### Classificazione tipologica dell'edilizia storica

La classificazione tipologica dell'edilizia storica fa riferimento al citato elaborato tav.11, scala 1:1.000.

##### **1a** - Edifici e/o complessi monumentali (A.1)

Sono compresi tutti quegli edifici e/o complessi monumentali classificati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 22/1/2004 n.42 (codice dei beni culturali) e/o gli edifici e/o complessi di edifici che presentino caratteristiche di pregio storico e architettonico tali da essere sottoposti a tutela integrale.

In tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e restauro scientifico come previsti nelle presenti norme.

Negli edifici e/o complessi monumentali vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/1/2004 n.42, tutti gli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono subordinati a preventivo nulla-osta della Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali edifici sono quelle previste dal presente articolo.

##### **1b** - Edifici di pregio storico, architettonico e ambientale (A.2)

Sono compresi gli edifici che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali tali da identificare gli stessi come estremamente significativi nel contesto della zona storica.

In questi edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo di tipo A.

Se dalle analisi storico-critiche presentate contestualmente alla richiesta di permesso di costruire risulta dimostrata la applicabilità è possibile, sentita la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio consentire interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle previste dal presente articolo.

##### **2a** - Edifici caratteristici del tessuto insediativo del centro storico (A.3)

Sono compresi gli edifici che, pur non presentando particolari caratteristiche di pregio, architettonico e/o documentario, risultano costituire la prevalenza del tessuto insediativo del Centro Storico.

In tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia riferita alle sole parti di edificio non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni, da verificarsi mediante la presentazione di un'analisi storico-critica che riguardi l'edificio dal punto di vista storico, architettonico e funzionale.

L'analisi critica può dimostrare l'ammissibilità di interventi per la realizzazione di nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d'uso e riuso e interventi di demolizione di parti strutturali con ricostruzione sempre all'interno della sagoma del fabbricato originario oltre che inserimento di collegamenti interni tra ambienti che non determinino la perdita della riconoscibilità della tipologia originaria e non interessino l'intero fabbricato sia dal punto di vista spaziale che funzionale. Per l'applicazione dell'intervento RE l'analisi critica deve dimostrare l'ammissibilità di eventuali interventi di ricomposizione delle facciate e ridefinizione dei materiali volti a un migliore inserimento

nel contesto storico, anche attraverso interventi riferiti alle parti di edificio non più recuperabili e a quelle che hanno subito evidenti trasformazioni.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle previste dal presente articolo.

### **2b** - Edifici di recente edificazione e/o privi di pregio architettonico e ambientale (A.4)

Sono compresi tutti gli edifici realizzati in epoca recente e/o privi di pregio architettonico e ambientale, sia singoli che inseriti nel tessuto insediato.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con successiva ricostruzione.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, nel caso in cui l'edificio sul quale si chiede di intervenire sia inserito sul fronte stradale prospiciente un asse viario facente parte della maglia viaria storica, la ricostruzione dell'edificio dovrà rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

Nella definizione delle facciate si dovrà inoltre tenere conto degli elementi formali caratterizzanti la costruzioni limitrofe (proporzioni, rapporto pieni/vuoti, sporti di gronda, materiali, ecc.) al fine di pervenire ad una edificazione coerente con il contesto ambientale in cui è inserito.

La volumetria lorda (ai sensi dell'art. 4 REC) ricostruibile non potrà comunque superare quella preesistente e in ogni caso il rapporto di 5 mc/mq di superficie fondiaria e comunque non dovrà essere superiore al 50% della densità fondiaria media della zona.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione interessanti edifici isolati è consentita la riedificazione con altezze diverse dalle preesistenti e con un diverso rapporto di copertura a condizione che non venga superata la volumetria preesistente e in ogni caso non venga superato il rapporto di 5 mc/mq di superficie fondiaria.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle di cui al presente articolo.

### **3a** - Edifici da demolire (A.5)

Sono compresi tutti gli edifici che sono incongruenti con il tessuto insediativo del centro storico, evidenziati nella cartografia di piano.

In questi edifici è consentita la sola manutenzione ordinaria.

In questa categoria sono compresi tutti gli edifici che insistono su aree a destinazione d'uso pubblico.

#### Prescrizioni generali:

1. Le superfetazioni, intendendo con questo termine tutte le porzioni edili che non risultino regolarmente accatastate e che comunque non siano organicamente connesse agli edifici di cui risultano essere ampliamenti, quali: baracche, servizi igienici esterni, volumi aggiunti od ottenuti con la chiusura di portici, ecc., devono essere eliminate. Il loro eventuale volume o superficie non possono in nessun caso essere considerati in caso di ricostruzione.

2. Gli spazi liberi esistenti non possono essere occupati da costruzioni. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato alla condizione che esse non costituiscano elemento di compromissione dell'ambiente circostante.

In particolare gli spazi liberi con destinazione verde/ortivo di pregio devono essere conservati nella destinazione attuale.

3. Nelle aree soggette a strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica è consentito un diverso uso delle aree libere, anche con alterazione delle attuali destinazioni d'uso.

4. L'apertura di nuovi accessi carrai è consentita, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità e la funzionalità per l'accesso in aree di pertinenza di

edifici che possono svolgere funzioni di sosta interna a veicoli di residenti negli edifici e/o a veicoli operativi per attività lavorative compatibili con la residenza ed ubicate negli stessi edifici.

5. Nel caso che le strutture dell'edificio lo consentano è possibile realizzare locali interrati purché le destinazioni d'uso degli stessi siano a servizio della residenza e/o delle attività ubicate ai piani superiori. Negli edifici classificati A1 e A2 sono inoltre ammissibili, nel rispetto dei Requisiti Cogenti stabiliti dal REC, le destinazioni d'uso del presente articolo, con esclusione di quelle residenziali e turistico-ricettive.

6. Negli edifici classificati A4 è sempre consentito il recupero, esclusivamente a fini abitativi, dei sottotetti secondo quanto previsto dagli artt. 1, 2 e 3 della L.R. 6 aprile 1998 n.11 e nel rispetto dei parametri igienico edilizi prescritti dal vigente Regolamento. Negli edifici classificati A2 e A3 è consentito il recupero abitativo dei sottotetti purché gli interventi risultino compatibili con la categoria di intervento conservativa assegnata e non determinino un incremento delle unità immobiliari.

7. E' ammessa la realizzazione di superfici finestrate, anche realizzate in falda, purché non aggettanti.

Nel caso di utilizzo di lucernai occorre che la dimensione degli stessi non sia tale da pregiudicare la veduta dall'alto del contesto storico.

Non sono ammesse superfici terrazzate realizzate anche con asole sui coperti.

8. Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, per la realizzazione delle facciate non è consentito l'utilizzo di materiali e finiture diverse da quelli originali o comunque tradizionali.

In particolare è da escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiali;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
- infissi in plastica, alluminio;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, con la sola eccezione di quelli a maglie; per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi situati a piano terra nel caso non sia possibile il ricorso a portoni di tipo tradizionale ad ante in legno e ferro, è consentito l'uso di avvolgibili in metallo tradizionali che comunque permettano la visuale interna. La opportunità di tale alternativa dovrà comunque essere verificata dai tecnici comunali e sottoposta all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato;
- manti di copertura in tegole marsigliesi, olandesi e portoghesi, tegole in cemento, fibrocemento, lamiera.

I colori delle facciate intonacate dovranno riprendere, nelle tonalità, quelli tradizionali.

9. Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo il ripristino degli elementi architettonici tradizionali preesistenti potrà essere realizzato solo in pietra serena, calcare bianco compatto o cemento, con la esclusione del travertino.

Qualora il materiale con cui sono realizzati gli elementi da ripristinare faccia parte dell'elenco di cui sopra si dovrà utilizzare il materiale preesistente, in caso contrario si potrà scegliere fra uno dei materiali suindicati.

Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo la sostituzione di elementi architettonici esistenti aventi valore artistico o documentario (per esempio: portoni, soglie, bancali, ferramenta, ecc.) potrà farsi solo nel caso in cui risulti impossibile consolidare le preesistenze. La



opportunità di tali sostituzioni dovrà comunque essere verificata dai tecnici comunali ed eventualmente sottoposta all'esame della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .

10. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, artistico o storico. La opportunità di tali sostituzioni dovrà comunque essere verificata dai tecnici comunali ed eventualmente sottoposta all'esame della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Nel caso di interventi di restauro scientifico, le sostituzioni con ricorso alle tecnologie di cui sopra ed altre similari potranno essere autorizzate solo in caso di comprovata necessità successivamente alla verifica dei tecnici comunali ed eventualmente all'esame della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio o della Soprintendenza competente alla tutela del vincolo;

I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero similari, stuccati o sagramati;

Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo per il rifacimento dei coperti, soprattutto nel caso di sottotetti abitabili, si dovrà di preferenza ricorrere a strutture lignee, sia di tipo tradizionale che realizzate con le tecnologie attuali. Qualora sussistano comprovate difficoltà di ordine tecnico, accertate dai tecnici comunali e dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, si potranno utilizzare strutture con materiali diversi. In tutti i casi si dovranno ricostruire gli sporti del coperto con le soluzioni e i materiali esistenti in precedenza.

La sostituzione di gronde e pluviali dovrà farsi utilizzando elementi di forma tradizionale di rame o lamiera in lega verniciata.

Per la realizzazione di camini si potranno utilizzare elementi prefabbricati esclusivamente in cotto, oppure si dovrà procedere con la costruzione in opera con materiali tradizionali. Negli interventi di demolizione con ricostruzione, per la realizzazione di nuovi edifici è da escludersi l'uso di:

- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili in qualsiasi materiale, salvo per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi situati a piano terra per i quali è consentito l'uso di avvolgibili in metallo a maglie;
- serramenti per vetrine e negozi in alluminio anodizzato;
- gronde e pluviali in plastica;

Negli interventi di demolizione con ricostruzione:

- i tetti dovranno essere di tipo "a falde" e i manti di copertura dovranno essere realizzati con coppi o tegole alla portoghese in laterizio;
- i colori delle facciate intonacate e degli infissi dovranno riprendere le tonalità di quelli tradizionali.

E' vietato l'inserimento sulle facciate degli edifici fronteggianti spazi di pubblico accesso e/o di visuale pubblica di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne TV o parabole.

L'installazione degli apparecchi di ricezione è regolamentata dall'art. 126 del Regolamento Edilizio.

Nelle more di approvazione di uno specifico regolamento, all'interno del centro storico sono ammesse solo le insegne di esercizio.

E' vietata la collocazione di insegne a pannelli su palina, fatta eccezione per quelle riguardanti la segnaletica stradale e monumentale e quelle relative a servizi pubblici.

E' vietata altresì la collocazione di insegne a bandiera orizzontale e verticale, fatta eccezione per orologi e per quelle regolamentari riferentisi a farmacie, rivendite di tabacchi, telefoni e pronto soccorso.

Le insegne frontali dovranno di norma essere contenute nello spazio compreso fra gli stipiti e l'architrave delle aperture dell'esercizio; qualora ciò non sia possibile é consentita la collocazione delle stesse a lettere singole (cioé scatolari o illuminate posteriormente con esclusione di plafoni o cassonetti) al di sopra del vano di esercizio a condizione che tale opera sia contenuta entro la porzione di facciata corrispondente all'estensione del vano interno del negozio.

Le tende e i tendoni dovranno per forme, materiali e dimensione essere coerenti con il contesto ambientale e utilizzare colori tipici dell'ambiente locale.

11. Nell'eventualità di crolli di edifici o parti di essi, sia causati da calamità sia avvenuti durante la esecuzione di lavori autorizzati, é fatto obbligo nel primo caso il ripristino della volumetria e delle superfici preesistenti previo rilascio del permesso di costruire; nel secondo caso é fatto obbligo di rispettare le prescrizioni contenute nel progetto presentato per il rilascio del titolo abilitativo.

12. Con la finalità di mantenere un rapporto appropriato tra unità immobiliari a destinazione residenziale e dotazioni pubbliche (parcheggi , verde ...) nell'intera zona omogenea di cui al presente articolo sono vietate divisioni/frazionamenti di unità immobiliari che determinino una superficie utile netta di ciascuna unità inferiore a 59 mq.