

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
SETTORE INNOVAZIONE DIGITALE, COMUNICAZIONE
PATRIMONIO E PROVVEDITORATO
via Zamboni 13 40126 Bologna

**SCHEDA IMMOBILE
DELLA
EX CASA CANTONIERA SP 65 "FUTA", LOCALITÀ SANT'ANTONIO, VIA
SANT'ANTONIO N.5, LOIANO
DI PROPRIETÀ DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

COD. INV. D073



UBICAZIONE

Il complesso si trova fuori dal centro abitato, nel comune di Loiano, località Sant'Antonio in via Sant'Antonio 5, raggiungibile attraverso la principale direttrice stradale S.P.65 della "Futa". Si compone di tre fabbricati autonomi posti in linea e da altrettanti fabbricati accessori. Il fabbricato, già di proprietà A.N.A.S., è entrato a far parte del patrimonio dell'Amministrazione Provinciale in forza del D.P.C.M: del 12/12/2000 in data 1/10/2001 ed attualmente è libero da persone e cose.

DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare è censito al Catasto terreni al fg. 25 mappali 106, 817, 820 e al Catasto Fabbricati al fg.25 mapp. 106 sub. 3-4-5-6-10-11-12 e al fg. 25 mapp. 820 sub. 1-2;

Catasto Terreni del Comune di Loiano

Foglio	Mappale	Sub	Qualità	Sup
25	106		ENTE URBANO	1364 mq
25	817		prato	726 mq
25	820		ENTE URBANO	876 mq
25	819		ENTE URBANO	86 mq

Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub	Cat	Cl.	Cons	Sup. Cat	
25	106	3	C/2	1	46 mq	80 mq	
25	106	4	A/3	2	3,5	101 mq	
25	106	5	A/3	2	3,5	92 mq	
25	106	6	A/3	2	5	126 mq	
25	106	7					BCNC
25	106	9					BCNC
25	106	10	C/2	1	4 mq	5 mq	
25	106	11	C/2	1	60 mq	63 mq	
25	106	12	C/2	1	9 mq	10 mq	
25	820	1	A/4	5	11	261 mq	
25	820	2	C/6	2	84 mq	101 mq	

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione Provinciale di Bologna realizzò il fabbricato nei primi del 900, senza alcun atto autorizzativo, come alloggio di servizio per il personale della Provincia di Bologna quindi per scopi istituzionali, come risulta anche dalla verifica delle cartografie storiche, ed Loiano (Bo) – Località Sant'Antonio via Sant'Antonio 5

essendo quindi considerata un'opera pubblica, come tale non necessitava dell'allora licenza di costruzione. Alla realizzazione seguì l'aggiornamento catastale nel 1940.

Nel 1972 la Provincia di Bologna, per dar seguito al D.M. 20.10.1967, che variò la classificazione delle allora Strade Provinciali in Strade Statali, imponendo anche la cessione del patrimonio immobiliare destinato a servizio della strada stessa, cedette al Demanio dello Stato (ramo strade) il fabbricato e l'area di pertinenza, rientrandone in possesso, successivamente, in forza del D.P.C.M del 12/12/2000, in data 1/10/2001, con verbale di consegna (P.G. n. 140256 del 12/10/2001 Fasc. 9.2.1.1/38/2001), in applicazione del Decreto Legislativo n. 112/98, con il quale si è provveduto al trasferimento di alcune strade statali e dei relativi immobili strumentali dal Ministero delle Finanze - Agenzia del Demanio- Filiale di Bologna alla Amministrazione Provinciale di Bologna. Successivamente al trasferimento il fabbricato ha mantenuto la condizione di fabbricato strumentale alla gestione della viabilità, fino al cambio di categoria inventariale avvenuto nel 2004 da bene immobile demaniale a bene immobile disponibile, momento a partire dal quale non sono più intervenute modifiche alla sua consistenza edilizia.

Nel 2003 è stata autorizzata una DIA per la realizzazione di un servizio igienico nel corpo centrale e l'apertura di una porta da questo fabbricato al magazzino/deposito. Altre difformità riscontrate rispetto all'accatastamento originario, non hanno alterato forma, volume e superfici ed essendo riferibili ad un periodo precedente al 1967 e sono state legittimate con la SCIA in sanatoria n°54/2013 del 2013 PG.4470 del 27/06/2013 e successive modifiche ed integrazioni, con il nuovo accatastamento del 20/03/2015 protocollo n. BO0069816 in atti dal 20/03/2015 presentato il 20/03/2015 (n.69816.1/2015).

Il complesso immobiliare è posto all'interno della zona individuata nel vigente PSC del Comune di Loiano negli "Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato o in corso di attuazione (AC)" e tra gli "Edifici e aree soggetti a tutela ai sensi D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'Art. 17 NTA PSC" e nel RUE in "Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)".

Il complesso è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt.10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, Prot. n.1092 in data 21/01/2009 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

CONFINI

I confini sono:

- a Nord: altre proprietà private part. 353;
- a Sud: Strada Provinciale S.P. n. 65 "Futa";
- a Est: altra proprietà privata, part. 671-819;
- a Ovest: altra proprietà privata part 353 e 75.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso si trova nel comune di Loiano (Bo), Località Sant'Antonio, lungo la SP 65 Futa, e si compone di tre corpi di fabbrica principali, che per brevità individuamo come fabbricato A, fabbricato B, e fabbricato C e tre fabbricati accessori.

Il primo corpo di fabbrica, denominato per brevità fabbricato A, presenta 4 livelli fuori terra con la porta principale archivoltata posta al centro del prospetto lungo il suo asse di simmetria con due finestre rettangolari ai lati, i livelli sono evidenziati dalle fasce marcapiano orizzontali.

La facciata del corpo principale, rigorosamente simmetrica e con una competizione dei fori regolari, spicca per la presenza, al piano terra, di bugne angolari rettangolari e per la presenza di un cornicione sottogronda sagomato raccordato a un tetto a padiglione. Un androne passante centrale distribuisce le stanze ai lati mentre una scala interna a due rampe contrapposte collega i vari piani, si può considerare tre alloggi uno al piano terra, uno al piano primo, uno al piano secondo, e zona comune al piano interrato ed al sottotetto.

Il secondo corpo di fabbrica, denominato per brevità fabbricato B, ha tre piani fuori terra, presenta una volumetria minore ed è ultimato da un coperto a due falde, i piani sono evidenziati dalle fasce marcapiano. Anche questo si può considerare un alloggio unico pluripiano, piano terra, piano primo, piano sottotetto, piano interrato e sottotetto.

Il terzo corpo di fabbrica, denominato per brevità fabbricato C, è il più piccolo dal punto di vista volumetrico ed utilizzato come fabbricato di servizio - autorimessa: la sua facciata è scandita soltanto dalle due grandi aperture arcuate del prospetto fronte strada.

Strutturalmente i tre corpi risultano realizzati con pareti portanti in muratura e solai misti in latero cemento.

Il coperto è in legno, le facciate sono intonacate e tinteggiate color amaranto, gli infissi sono in legno tinteggiati color verde.

I tre fabbricati, presentano una pianta regolare rettangolare, la composizione architettonica del complesso accorpa i fabbricati secondo una disposizione in linea con una precisa gerarchia. Le fabbriche sono munite di apparati strutturali: bugne angolari, fasce marcapiano che qualificano i valori architettonici del complesso. Le facciate sono caratterizzate dal rapporto pieni vuoti improntato alla simmetria ed alla regolarità.

I 2 appartamenti, si sviluppano entrambi da cielo a terra, sono posti unitamente in vendita comprese le loro parti accessorie e l'area di pertinenza.

Il fabbricato A (foglio 25 mapp.106 sub 3-4-5-6), è composto da un'ampia cantina al seminterrato, una cucina, due camere e bagno al piano terra, tre camere e bagno al piano primo e secondo, ed un ampio sottotetto.

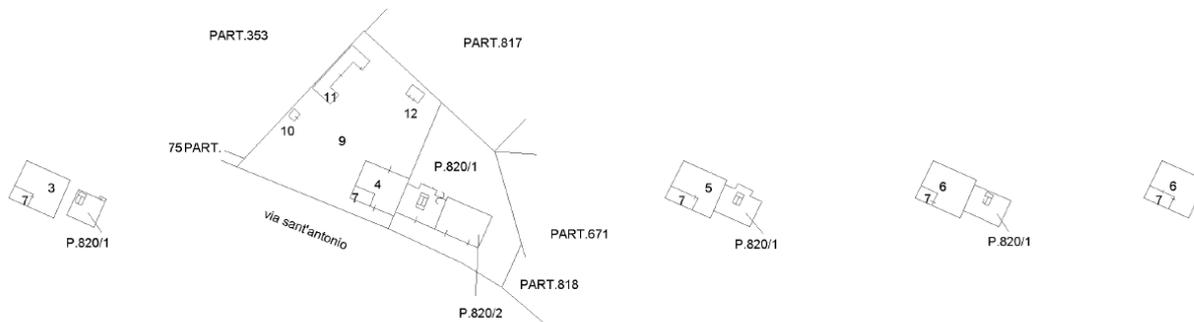
Il fabbricato si compone anche di tre corpi accessori in muratura posti sull'area di pertinenza: il più grande è individuato come magazzino (foglio 25 mapp.106 sub 11), il secondo è il pollaio proservizio (foglio 25 mapp.106 sub 10), il terzo individuato come magazzino legnaia (foglio 25 mapp.106 sub 12).

La superficie catastale del lotto di pertinenza esclusiva è di mq 1364.

Il fabbricato B, (foglio 25 mapp.820 sub 1) è composto anch'esso da un'ampia cantina al seminterrato, una cucina, due camere e bagno al piano terra, collegato col fabbricato C attraverso una porta, e si compone di quattro camere al piano primo ed altrettante al sottotetto.

Il fabbricato C (foglio 25 mapp.820 sub 2) è un unico vano con funzione autorimessa/deposito. La superficie catastale del lotto di pertinenza esclusiva dei due corpi di fabbrica B e C è di mq 876.

Attualmente l'u.i. è libera da persone e cose, e lo stato di conservazione è mediocre.



SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO SOTTOTETTO

Il complesso risulta sottoposto alla “Dichiarazione di interesse ai sensi dell’art. 15 C. 1 del decreto legislativo 42/2004”, Pg. 34213 del 26/01/2009 da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali, di cui si allega notifica e successiva autorizzazione alla vendita Prot. n.6665 del 28/05/2012.

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
Impianto elettrico e parafulmini	impianto presente ma non è disponibile la dichiarazione di conformità – la dichiarazione di conformità risulta presente per la sola porzione adibita a magazzino e spogliatoio
Impianto di riscaldamento (caldaia a gas)	impianto presente ma non è disponibile la dichiarazione di conformità – la dichiarazione di conformità risulta presente per la sola porzione adibita a magazzino e spogliatoio
Impianto per la distribuzione del gas	impianto presente ma non è disponibile la dichiarazione di conformità

Il Valore che si propone quale prezzo a base della nuova asta è **€ 284.500,00 (euro duecentottantaquattromilacinquecento/00)** da considerarsi valore “a corpo”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e le misurazioni svolte sono da considerarsi svolte a titolo di analitico e di studio, non sono da ritenersi dati assoluti.

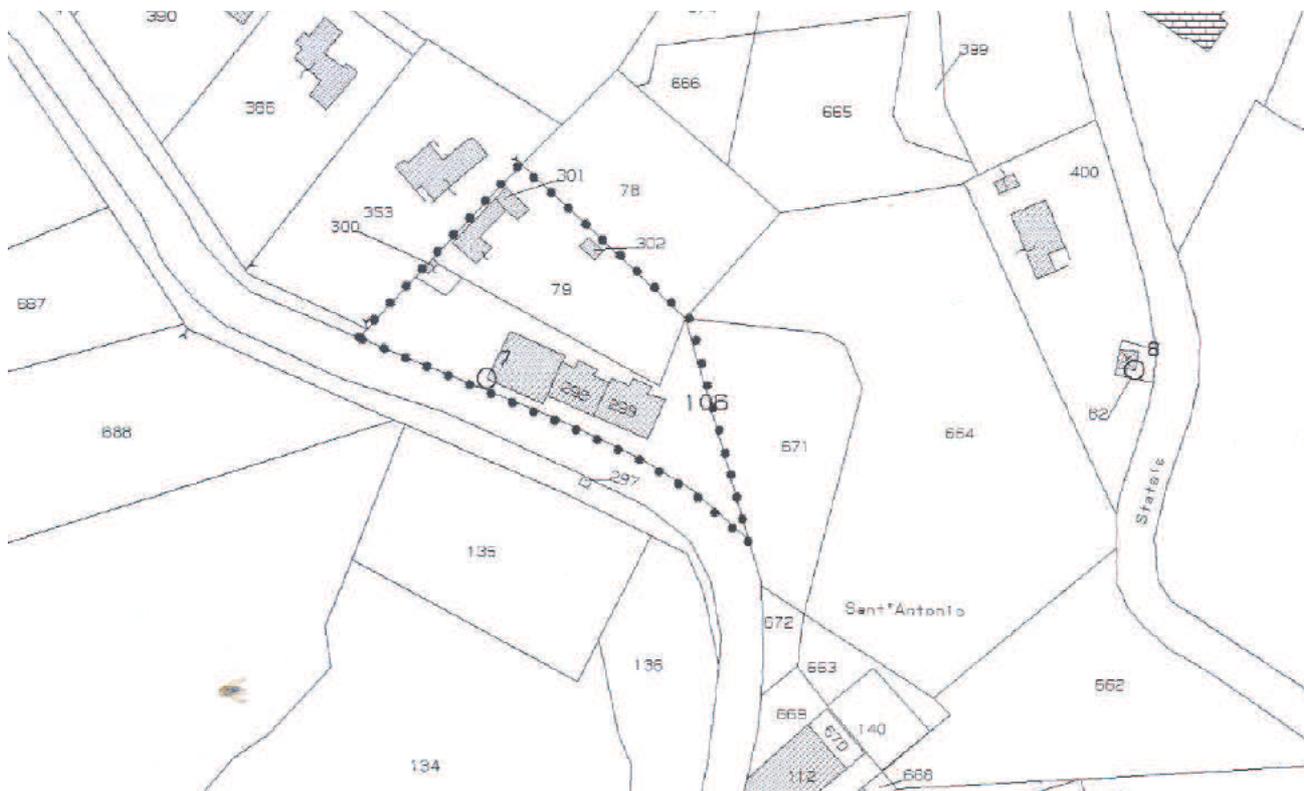
ALLEGATI:

- Ortofoto
- Estratto di mappa catastale
- Dati PSC - RUE Comune Loiano (Bo)
- Decreto di vincolo e Autorizzazione alla alienazione

ALLEGATO N°1
Ortofoto



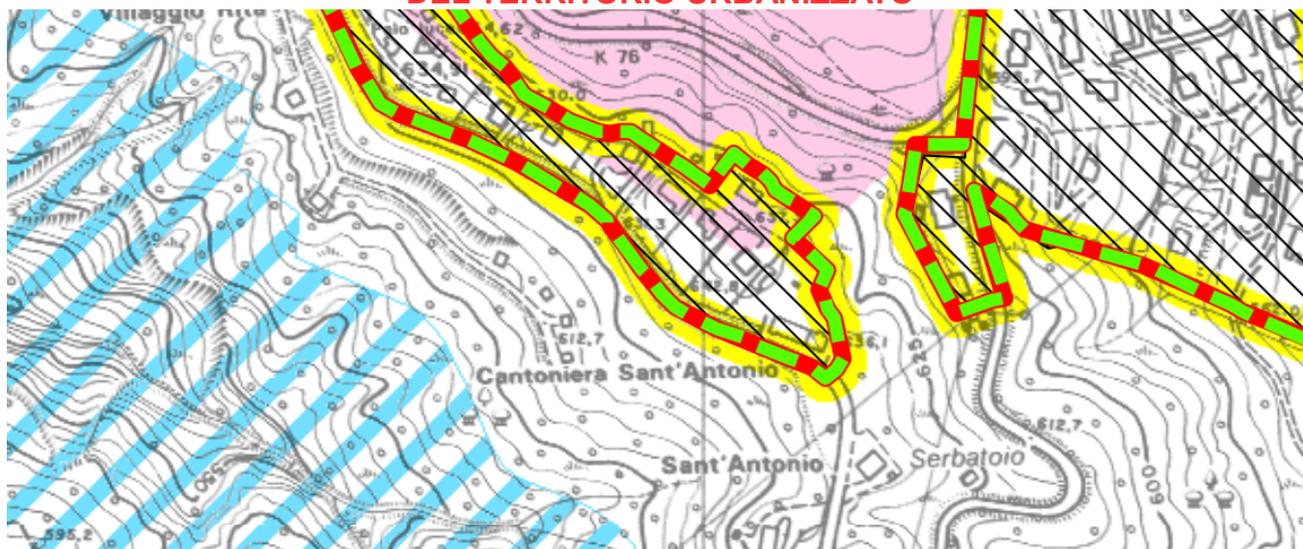
ALLEGATO N°2
Estratto di mappa



ALLEGATO N° 3
Dati PSC - RUE Comune Loiano (Bo)

Gli immobili sono situati all'interno della zona individuata nel vigente PSC del Comune di Loiano negli "Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato o in corso di attuazione (AC)" e tra gli "Edifici e aree soggetti a tutela ai sensi D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'Art. 17 NTA PSC" e nel RUE in "Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)" .

**ESTRATTO PSC
TAVOLA PSC.L/T.1/3b CONFRONTO TRA I PERIMETRI
DEL TERRITORIO URBANIZZATO**



Legenda

TERRITORIO URBANIZZATO

-  Territorio Urbanizzato al 29/06/1989 (adozione PTPR)
-  Territorio Urbanizzato al 27/06/2001 (adozione del PSAI Reno)
-  Territorio Urbanizzato al 11/02/2003 (adozione PTCP Bologna)

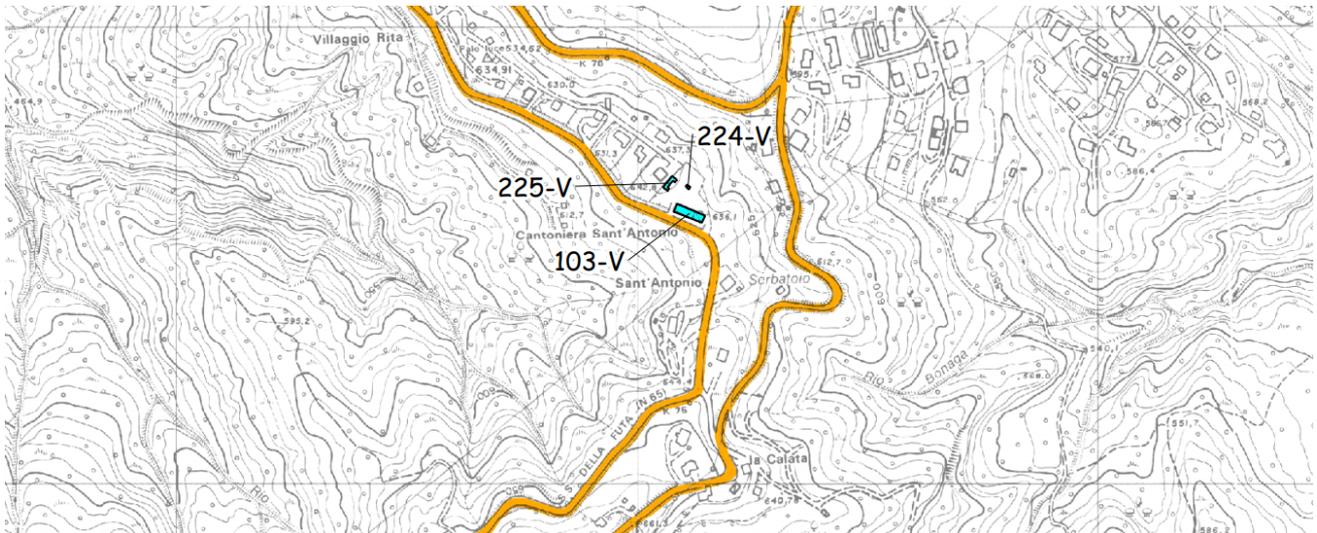
Territorio urbanizzato da PSC

-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato o in corso di attuazione (AC)
-  Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato o in corso di attuazione (AP)
-  Aree ricadenti nelle seguenti zone di tutela del PSC (da PTCP):
 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
 - Fasce di tutela fluviale
 - Fasce di pertinenza fluviale

-  Aree ricadenti nelle seguenti zone da PSAI:
 - Zonizzazione Carta delle Attitudini alle Trasformazioni Edilizio-Urbanistiche, zone 1, 2, 3 e 4
 - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno, U.I.E. non idonee ad usi urbanistici e U.I.E. da sottoporre a verifica

-  Confini comunali

Tavola PSC_L_T2a



Legenda

-  Viabilità storica (Art. 21 NTA PSC)
-  Ambiti urbani storici (Art. 16 NTA PSC)
-  Principali complessi architettonici storici non urbani (Art. 20 NTA PSC)



EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE

000 Riferimento alla scheda di classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico
Categoria di intervento:



V (D.Lgs.42/2004) - Edifici e aree soggetti a tutela ai sensi D.Lgs. 42/2004 (Art. 17 NTA PSC)



RS - Restauro Scientifico (Art. 18 NTA PSC)



RCA - Restauro e risanamento Conservativo di tipo A (Art. 18 NTA PSC)



RCB - Restauro e risanamento Conservativo di tipo B (Art. 18 NTA PSC)



RCC - Restauro e risanamento Conservativo di tipo C (Art. 18 NTA PSC)

Art. 17

Edifici ed aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

1. Il PSC individua, nell'ambito della "Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico" (schede PSC/C), le aree e gli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, classificandoli con la sigla:
RS (D.Lgs 42/2004) - Edifici e aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
Tali aree ed edifici sono individuati nelle tavole T.1/1 e T.2 del PSC.
2. Gli interventi ammessi su tali edifici sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, comunque nel rispetto dei provvedimenti di tutela definiti dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004.
3. Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo si attuano per intervento diretto.
4. Nei limiti definiti dall'art. 20, comma 1, del D.Lgs 42/2004, gli usi ammessi dal PSC sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti. Sono inoltre ammessi dal PSC, in assenza di specifiche prescrizioni formulate dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali e garantendo, in sede progettuale, il rispetto dell'impianto tipologico originario, i seguenti usi:
 - U.1 Residenza
 - U.2 Attività ricettive
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.10 Locali per lo spettacolo, limitatamente a teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.), ove compatibili con le tipologie insediate
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionali
 - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali
- A.1 Residenza agricola
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche.

5. Ove la competente Soprintendenza revocasse la dichiarazione di interesse culturale dell'immobile, l'Amministrazione comunale dovrà verificare le condizioni per il riconoscimento dell'interesse storico-architettonico ai sensi del successivo art. 18 al fine di attribuire una specifica categoria di intervento ai sensi del presente PSC. Ai fini cautelativi, sino alla conclusione della verifica in parola, sull'immobile sono ammessi solamente interventi edilizi di tipo RCB (restauro e risanamento conservativo di tipo B).
6. Nell'ambito del territorio urbanizzato e urbanizzabile, per gli edifici esistenti di cui al presente articolo e di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, il numero degli alloggi insediabili è definito in sede progettuale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Il recupero ad uso abitativo, per gli edifici di cui al presente articolo, deve prevedere la realizzazione di una SA non inferiore al 15% della SU, da ricavare all'interno della sagoma esistente.
7. Negli ambiti agricoli ARP e nelle aree AVN, per gli edifici esistenti di cui al presente articolo e di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 3 alloggi, purché l'intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro. Il recupero ad uso abitativo, per gli edifici di cui al presente articolo, deve prevedere la realizzazione di una SA non inferiore al 15% della SU, da ricavare all'interno della sagoma esistente.
Per gli edifici di cui al presente articolo, il cui volume sia superiore a 2.400 mc, è ammesso l'insediamento di un numero maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente.
E' ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del presente PSC, in base al titolo abilitativo relativo all'ultimo intervento legittimato o ad altri documenti probanti.

PSC.L/C – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

Comune di Loiano
 Piano Strutturale Comunale
 Classificazione degli edifici di interesse storico - architettonico

Scheda n. 103



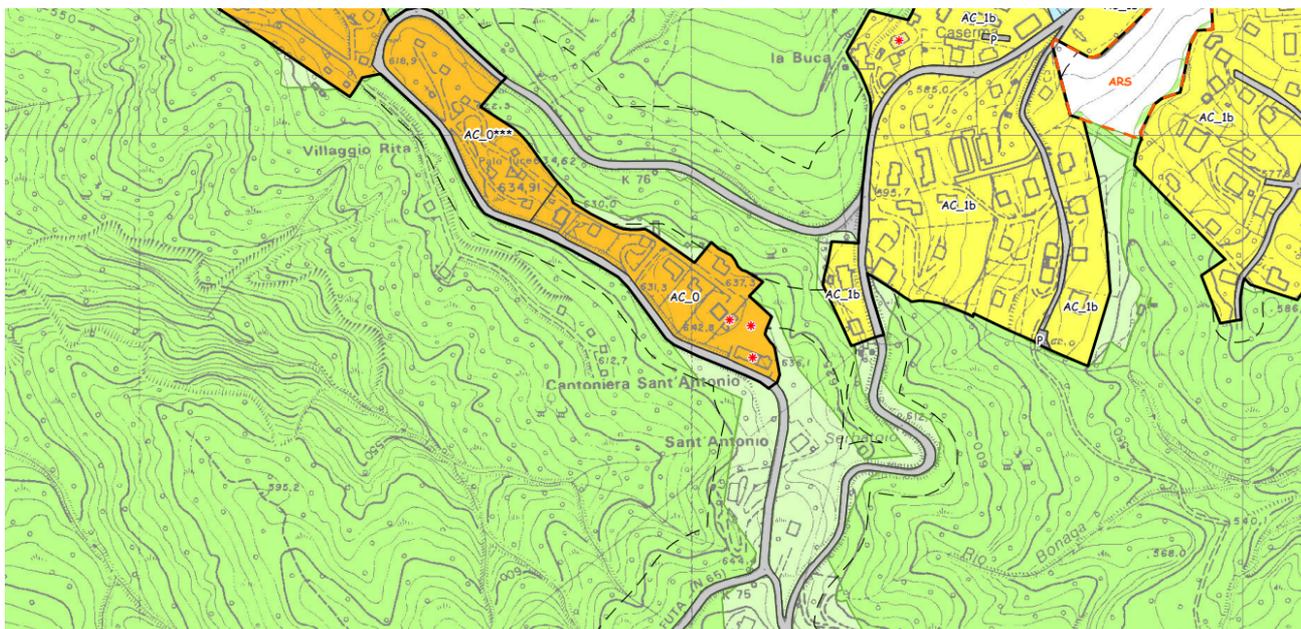
Comune **LOIANO**
Indirizzo **VIA SANT' ANTONIO, 5**
Rif. catastali **F. 25 mapp. 106/298/299**
Toponimo **catasto gregoriano 1835:
 IGM 1888:**

Edificio soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004

<u>Tipologia</u>	CASA CIVILE													
<u>Epoca di costruzione</u>	post 1835													
<u>El. arch/dec di pregio</u>	Portale rastremato ad arco a tutto sesto													
<u>Stato di conservazione dei caratteri originali</u>	<table border="1"> <tr> <td>Conservato</td> <td>Parzialmente modificato</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Conservato	Parzialmente modificato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Conservato	Parzialmente modificato													
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
<u>Tipologia dell'insediamento</u>	<table border="1"> <tr> <td>Edificio singolo</td> <td>Parte di una corte originale</td> <td>Parte di una corte modificata</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			Edificio singolo	Parte di una corte originale	Parte di una corte modificata	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Edificio singolo	Parte di una corte originale	Parte di una corte modificata												
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
<u>Accessibilità</u>	<table border="1"> <tr> <td>Strada comunale o provinciale</td> <td>Strada privata asfaltata</td> <td>Strada privata non asfaltata</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			Strada comunale o provinciale	Strada privata asfaltata	Strada privata non asfaltata	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Strada comunale o provinciale	Strada privata asfaltata	Strada privata non asfaltata												
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>												
<u>Note</u>	<p>Casa cantoniera d'impianto novecentesco, su tre livelli separati da fasce marcapiano. Cornice a denti di sega e dentelli nel sottogronda. Bugnato piatto al primo livello. Superfettazione lato est.</p>													
<u>CATEGORIA DI INTERVENTO</u>	<table border="1"> <tr> <td>V(Dlgs. 42/04)</td> <td>RS</td> <td>RCA</td> <td>RCB</td> <td>RCC</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				V(Dlgs. 42/04)	RS	RCA	RCB	RCC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
V(Dlgs. 42/04)	RS	RCA	RCB	RCC										
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										

RUE

TAVOLA RUE.L/Ta- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEL TERRITORIO RURALE



Legenda

TERRITORIO URBANIZZATO

- Ambiti urbani storici (Art. 36 RUE)
- AS_1, Tessuti urbani storici (Art. 36 RUE)
- AS_2, Tessuti urbani di impianto storico (Art. 36 RUE)
- AC_0, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 37 RUE)
- AC_1a, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità (Art. 38 RUE)
- AC_1b, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità (Art. 38 RUE)
- AC_2, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (Art. 39 RUE)
- AC_3, Aree di riqualificazione per usi residenziali (Art. 40 RUE)
- AP_0, Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (Art. 41 RUE)
- AP_1a, Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato ad alta densità (Art. 42 RUE)
- AP_1b, Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato a bassa densità (Art. 42 RUE)
- AP_2, Aree con destinazione terziaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato (Art. 43 RUE)
- AP_3, Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (Art. 44 RUE)
- AP_4, Aree di trasformazione per usi produttivi (Art. 45 RUE)
- AP_5, Aree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti (Art. 46 RUE)
- DOT_V, Verde pubblico esistente (Art. 61 RUE)
- DOT_S, Attrezzature di servizio esistenti (Art. 62 RUE)
- P, Parcheggi pubblici esistenti (Art. 64 RUE)
- PRI - Piano di riqualificazione industriale "Pian di Macina"
- Centro Abitato (Art. 67 NTA PSC)

* Edifici di interesse storico-architettonico (Artt. 17, 18 NTA PSC)

Art. 37

Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_0)

1. **Definizione:**

Le aree AC_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti residenziali per le quali si ritiene opportuno ammettere esclusivamente modesti interventi di adeguamento funzionale, per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche, ovvero caratterizzate dalla presenza di pertinenze di valore ambientale che si rende necessario mantenere libere da edificazione per ragioni ambientali e per salvaguardare le alberature eventualmente presenti.

Le aree AC_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree a giardino o pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate, se non ai fini di ricavare le autorimesse di pertinenza, nei limiti definiti al successivo comma 4.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC_0, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_0, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,20 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio.

Nelle aree AC_0 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento, oltre agli esercizi di vicinato e alle strutture commerciali medio-piccole, anche di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio - POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC.

3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC_0, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
 - U.1 Residenza
 - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
 - U.2 Attività ricettive
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
 - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
 - U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionali
 - U.13a Artigianato di servizio non produttivo
 - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
 - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
 - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
 - U.29 Attrezzature culturali.

Le attività già insediate alla data di adozione del PSC e del RUE, ancorché occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) o di Demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AC_0 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC_0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
	Categorie di intervento	=	<p>MS -manutenzione straordinaria</p> <p>RS -restauro scientifico</p> <p>RCA -restauro e risanamento conservativo di tipo A</p> <p>RCB -restauro e risanamento conservativo di tipo B</p> <p>RCC -restauro e risanamento conservativo di tipo C</p> <p>RE -ristrutturazione edilizia</p> <p>RT- ripristino tipologico</p> <p>D -demolizione</p> <p>D/NC -demolizione e contestuale nuova costruzione</p> <p>NC -nuova costruzione solo per la realizzazione di nuova Superficie Accessoria</p> <p>MU -modifica di destinazione d'uso.</p>
SU	Superficie utile massima	=	<p>SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Nelle aree AC_0 il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse.</p> <p>Nelle aree AC_0, interessate da fabbricati soggetti a tutela dal PSC, le autorimesse non potranno essere fisicamente accostate agli edifici esistenti tutelati. Le autorimesse dovranno essere realizzate sulla base di un progetto di inserimento nell'area di pertinenza che dimostri la non compromissione degli eventuali giardini di impianto storico.</p> <p>Nelle aree AC_0, per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) di SU+SA, per ciascun fabbricato, da realizzare in forma accorpata al fabbricato esistente, fino al 20% della SU+SA esistenti alla data di adozione del PSC. Gli interventi dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che assicurino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per quanto riguarda l'ampliamento fuori sagoma: sia garantito il rispetto della normativa sismica e

			<p>il raggiungimento dei livelli minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i,</p> <p>- per quanto riguarda l'intero edificio, comprensivo di ampliamento: sia garantito il miglioramento delle prestazioni di efficienza energetica corrispondente ad una percentuale pari ad almeno il 25% delle prestazioni di efficienza energetica esistenti. Quest'ultima condizione non vale per gli edifici che presentino già prestazioni di efficienza energetica di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i</p> <p>e con l'obbligo che sia mantenuta una superficie permeabile minima pari al 30% della SF al netto della sup. coperta.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area identificata con la sigla AC_0*** in recepimento di quanto previsto dal previgente PRG per la zona B301, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi: SU max = mq 1.201,6, compresa la SU esistente. H max = esistente. Per nuove costruzioni Ha max = 6,50 m.</p>
SA	Superficie accessoria	=	Minimo 15% massimo come da art. 15
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	20 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	30% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: altezza media degli edifici al contorno e comunque non superiore a mt 9,00
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = cfr. art. 16 RUE
D2	Distanze da confini urbanistici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE
D3	Distanze tra edifici	=	- esistente; - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = cfr. art. 16 RUE
D4	Distanza dalle strade	=	cfr. art. 16 e art. 65 RUE

ALLEGATO N° 4
Decreto di Vincolo e
Autorizzazione alla alienazione



Bologna li

21 GEN. 2009

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI
dell'EMILIA-ROMAGNA
Via S. Isaia, 20 - 40123 BOLOGNA
Tel. 0513397011 - Fax 0513397077
E-mail: dir-er@beniculturali.it

→ RACC. A.R. Alla Provincia di Bologna
Servizio Patrimonio
Via Zamboni, 13
40126 BOLOGNA

RACC. A.R. Alla Agenzia del Demanio -
Direzione Generale
Via Barberini 38
00187 ROMA

RACC. A.R. Al Comune di Loiano
Via Roma 55
40050 LOIANO (BO)

Alla Agenzia del Demanio -
Filiale Emilia Romagna
Piazza Malpighi 11
40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e
Paesaggistici per le
province di Bologna,
Modena e Reggio Emilia
Via IV Novembre, 5
40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici dell'Emilia
Romagna
Via Belle Arti, 52
40100 BOLOGNA

P.G. n. 34213 del 26/01/09.
Classifica n. 6332/1/2006.....



Class: 34.07.07/180-3
Prot. n. 1022

LOIANO(BO) - Immobile denominato Ex casa cantoniera S.P. n. 65 "Futa" località S. Antonio, sito via Loiano n. 5, località Sant'Antonio, distinto al catasto al foglio 25 particelle 79, 106, 298, 299, 300, 301, 302.

Decreto D.R. del 29/12/2008 emesso ai sensi degli artt. 10-12 del Decreto Legislativo 42/2004. **NOTIFICA DELLA DICHIARAZIONE D'INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 15 C. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 42/2004.**

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 15 -comma 1- del D.Lgs. 42/2004, un esemplare del provvedimento di tutela, emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt.10-12 a carico dell'immobile in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Viene escluso dal presente decreto l'immobile identificato al catasto al **folio 25 part. 297** in quanto, essendo collocato sull'altro lato della strada provinciale è separato di fatto dal complesso della casa cantoniera e non ne costituisce diretta pertinenza, non presentando

pertanto i requisiti di interesse culturale ai sensi ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004.

La presente comunicazione, con il decreto allegato, viene notificata anche al Comune di ubicazione dell'immobile in oggetto affinché questi aggiorni, per quanto di competenza, l'elenco degli immobili tutelati nel territorio di pertinenza.

Copie del provvedimento in oggetto, vengono inviate alle Soprintendenze in indirizzo per l'aggiornamento dei loro elenchi.

PM

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco





**Ministero per i Beni e le Attività
Culturali**

Bologna n 21/05/2012

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI
dell'EMILIA-ROMAGNA
Strada Maggiore, 50 - 40125 BOLOGNA
Tel. 051 4298211 - Fax 051 4298277
E-mail: dr-ero@beniculturali.it
mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it
www.emiliaromagna.beniculturali.it

RACCOMANDATA Alla PROVINCIA DI BOLOGNA
A.R. Via Zamboni, 13
40126 Bologna

RACCOMANDATA Al COMUNE DI LOIANO
A.R. Via Roma, 55
40050 Loiano (Bo)



RACCOMANDATA Alla SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E
PAESAGGISTICI PER LE
PROVINCE DI BOLOGNA
MODENA E REGGIO- EMILIA
Via Quattro Novembre, 5
40123 Bologna

Prot. N. 6665

Allegati: nr. 1
provvedimento

Class. 34.25.03/111.3

**OGGETTO: LOIANO (BO) – “Ex casa cantoniera S.P. n. 65 “Futa” località S. Antonio”
in via Loiano, N.C.T. Foglio 25, particelle 79, 106, 298, 299, 300, 301, 302. Tutelato con
D.D.R. del 29/12/2008. Proprietà: Provincia di Bologna.**

Autorizzazione alla alienazione del 03/05/2012 emessa ai sensi dell'art. 55 del Decreto
Legislativo 42/2004.

Notifica alla proprietà e richiesta alla Soprintendenza di trascrizione dell' autorizzazione
ai sensi del Decreto Legislativo 42 del 2004.

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dal D.Lgs. 42/2004, un
esemplare del provvedimento in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

La presente viene notificata anche al Comune di Loiano ove è ubicato l'immobile
interessato.

Si invia, inoltre, alla Soprintendenza in indirizzo un originale del provvedimento in
oggetto affinché possa provvedere, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, alla trascrizione
del provvedimento presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Questa Amministrazione provvederà a trasmettere, in seguito e a parte, le ricevute attestanti l'avvenuta notifica del provvedimento alla proprietà.

Sarà cura della suddetta Soprintendenza trasmettere due copie della nota di trascrizione a questo Ufficio e vigilare sul rispetto dell'applicazione delle prescrizioni contenute nel provvedimento.

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carlo Di Francesco



MG/PZ
MG &