

CASADIO GEOMETRA MARCELLO
Via Roma n. 6 - 48013 Brisighella (RA)
Tel/Fax 0546/80151 mobile 348/5257250
Email casadiogeometram@gmail.com

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: articolo 53 capo quinto procedimento unico per approvazione delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti: interventi di nuova costruzione di fabbricati di attività economiche già insediate.

Con la presente il sottoscritto Spada Fabio nato a Faenza il 07-04-1991 residente a Brisighella in Via siepi n. 27 C.F. SPDFBA91D07D458R legale rappresentante della CONVI Società Agricola avente sede legale in Brisighella Via siepi n. 29 P.I. / C.F. 01320910399, unitamente al Sig. Ossani Luciano rispettivamente affittuari e proprietario dei terreni interessati dalla proposta e censiti catastalmente al foglio 79 mappali 808 – 809 – 754 – 752 – 755 chiedono di promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dall'articolo 53 della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo per la costruzione di un capannone agricolo a Pontenono Via Orioli nel terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 79 Mappale 808, sulla base di quanto di seguito riportato.

Premesse

L'azienda agricola CONVI è insediata nel territorio di Brisighella ed attualmente vede operativa la propria attività nei fondi disciplinati dalla Scheda di RUE R.9 "Area di Via Siepi" e dalla Scheda di RUE U.5 "Area Pontenono", fisicamente distanti ma contraddistinti da unitarietà di conduzione e di funzionalità a scopi produttivi agricoli. La suddetta società ha per oggetto esclusivo l'esercizio in forma associata fra coltivatori diretti delle attività agricole previste dall'articolo 2135 Codice Civile e delle leggi speciali, e delle attività connesse svolte su fondi di proprietà affitto o comodato della società o dei singoli soci; in particolare le attività agricole svolte sono: la coltivazione del fondo (frutteto e vigneto) e la riproduzione di piante da frutto, actinidia e ulivi; lo svolgimento dell'attività agricola aziendale di coltivazione del fondo (frutteto) rende necessaria la realizzazione di magazzino sito in Via Orioli località Pontenono quale sede operativa di stoccaggio e confezionamento del nostro prodotto frutticolo, destinato alla vendita, attività agricola connessa a quella aziendale.

Entrambe le suddette schede prevedono una capacità edificatoria per lo sviluppo dell'attività, tuttavia è intenzione della Ditta proponente determinare i presupposti per realizzare nel sito di Pontenono un edificio di maggior superficie rispetto alla SUL oggi ammessa e per accedere ai fondi riguardanti i contributi agricoli, considerata

anche la migliore localizzazione del lotto in rapporto alle infrastrutture stradali di servizio esistenti, rinunciando contestualmente alla maggior parte della capacità edificatoria di Via Siepi in quanto ritenuta una posizione meno consona alle esigenze aziendali e al corretto inserimento nel territorio.

La proposta consiste nell'ampliamento dell'attività produttiva agricola CONVI nel lotto posto a distanza dalla sede aziendale, ma già utilizzato dalla medesima ditta, attraverso il procedimento unico art. 53 LR 24/2017.

Nell'ambito del procedimento di variante urbanistica viene chiesto pertanto di retrocedere a destinazione agricola la maggior parte della scheda U.5, ossia la porzione coincidente con l'area su cui realizzare il capannone agricolo, conservando per la quota di usi residenziali urbani oggi previsti solo la restante porzione, dell'altra proprietà (che firma per condivisione la proposta).

In estrema sintesi, la variante in questione, sulla base di un progetto definitivo, si prefigge di rivedere organicamente le previsioni di due aree funzionali allo sviluppo della Ditta CONVI al fine di:

- realizzare un edificio agricolo nella Scheda U.5 di SUL maggiore a quella oggi consentita per potenziare l'attività agricola della Ditta CONVI, che attualmente utilizza il fondo come deposito e che risulta insediata nel territorio comunale sull'area della Scheda R.9
- ridurre il volume potenzialmente realizzabile considerando unitariamente le due schede su cui opera la Ditta CONVI (R.9 e U.5), aumentando la potenzialità della Scheda U.5 e diminuendo quello della Scheda R.9 (da 5.000 mq di SUL a 750 mq di SUL);
- destinare ad usi esclusivamente agricoli la maggior parte della scheda U.5;
- rimodulare le condizioni alla trasformazione della stessa scheda U.5, suddividendola in due in base alle diverse proprietà.

A tali fini, si rende necessario variare il PSC per ciò che riguarda il perimetro del territorio urbanizzato, escludendo la parte di Scheda U.5 interessata dalle previsioni della Ditta CONVI e variare le citate schede di RUE.

Inquadramento delle aree interessate nella strumentazione urbanistica vigente

A livello di PSC le aree risultano così individuate:

- l'area di Pontenono risulta inclusa nel territorio urbanizzato, per la precisione è identificata come ambito urbano consolidato (articolo 4.3);
- l'area di Via Siepi è inclusa nel territorio agricolo, in particolare ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (articolo 6.7).

A livello di RUE intercomunale le medesime aree sono così classificate:

- la scheda del territorio rurale R.9 "Area di Via Siepi" prevede quote residenziali nella misura di 300 mq di SUL a servizio dell'attività agricola, con possibilità di aggiungere alla SUL esistente per servizi una ulteriore quota di SUL pari a 5.000 mq.

La scheda del territorio urbano U.5 "Area Pontenono" che prevede la possibilità di insediare diverse funzioni, comprese quelle agricole. La residenza libera è ammessa fino a 250 mq di SUL, mentre quella legata all'attività fino a 300 mq.

La SUL per l'attività è indicata in max 2.600 mq, elevabile a 6.500 in caso di serre.

E' inoltre possibile aggiungere 1.400 mq per servizi agricoli e ulteriori 1.000 mq di SUL per servizi agricoli derivanti dalla ricollocazione di superfici previste in altre schede progetto del territorio rurale. In totale, quindi, è teoricamente possibile edificare in loco quasi 5.500 mq di SUL.

Si allega alla presente:

- Cartografia e schede versione di progetto e comparata;
- Considerazioni (in relazione a risultanze di VALSAT, al quadro desumibile da Tavola vincoli etc);
- Elenco elaborati urbanistici.

OGGETTO: TAVOLE DEI VINCOLI – Art. 26 + 27 RUE – PdC per costruzione capannone agricolo

RICHIEDENTE: CONVI Società Agricola

UBICAZIONE: Comune di Brisighella Via Orioli località “Pontenono”

CATASTO TERRENI: Foglio 79 Mappali 132,752,808

In relazione alla pratica in oggetto (TAVOLA DEI VINCOLI) il sottoscritto Casadio geometra Marcello con studio tecnico in Brisighella in Via Roma n. 6 tecnico incaricato della CONVI dichiara che l'intervento ricade nei seguenti vincoli di RUE (Tav. P.3 Progetto art. 7):

L'intervento edilizio rispetta la Normativa dei vincoli.

Art. 26

Prestazioni minime nel centro urbano

1. Definizione

Fermo restando eventuali condizioni particolari nelle singole norme di zona, l'ammissibilità degli interventi è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo. Le prestazioni, idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità, costituiscono condizioni minime per l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento. Le presenti disposizioni, ad esclusione del centro storico, si applicano nel centro urbano e in tutte le zone in cui è esplicitamente previsto. Nei commi successivi sono indicati i casi per i quali la Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” contiene alcune specificazioni attuative.

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura un tantum superiore a 25 m². Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).

- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

PRESTAZIONE VERIFICATA. SI ALLEGA RELAZIONE DEL GEOLOGO ANDREATTA GIANCARLO: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE SULL' INVARIANZA IDRAULICA + TAVOLA FP BIS;

b. Sicurezza pertinenze stradali

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e - qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.

- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti: - aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali da parte dell'Amministrazione può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;

- aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.

PER QUANTO RIGUARDA LA VISIBILITÀ PRESTAZIONE VERIFICATA, IN QUANTO L'INTERVENTO VIENE ESEGUITO ALL'INTERNO DI UN LOTTO EDIFICABILE DISTANTE DALLA STRADA COMUNALE DI 10 ML: L'ACQUA DI PIOGGIA NON RIVERSA SUL SUOLO STRADALE.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica

Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [Centro storico - Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi].

SI ALLEGA LA TAVOLA RUE DEL VINCOLO.

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;

- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;
- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito, ricomprendendovi quelle eventualmente già esistenti.

Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.

- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono:

- a) residenziale..... 0,20 m² /m² Sul
- b) turistico ricettiva..... 1,00 m² /m² Sul
- c) produttiva..... 0,15 m² /m² Sul
- d) direzionale..... 1,00 m² /m² Sul
- e) commerciale..... 1,00 m² /m² Sul
- f) rurale..... 0,00 m² /m² Sul

Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.

Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria una equivalente quantità di area relativa a tale opera: qualora detta area non fosse già attrezzata, dovranno essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico. In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: qualora però la

quantità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 m² , dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00.

Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere c1) e c2) dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;
- per interventi per i quali l'Amministrazione riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

Negli ambiti residenziali misti consolidati di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], limitatamente ad attività fino a 150 m² di Sul, le dotazioni non sono richieste per i mutamenti di destinazione a favore di funzioni di servizio di tipo diffusivo e attività di servizio alle persone, farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, mercatini dell'usato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, acconciatori, estetisti, depositi: per tali

funzioni, qualora aventi Sul superiore a 150 m² , le prestazioni di base di cui al presente comma, lettera d, sono dimezzate con riferimento alla Sul complessiva. Gli stessi criteri sono applicati anche per le attività polifunzionali (così come definite nell'art. 9 della LR n. 14/1999).

L'assolvimento della presente prestazione richiede apposita convenzione trascritta limitatamente ai casi di effettivo uso pubblico delle aree.

PRESTAZIONE VERIFICATA IN QUANTO L'INTERVENTO RICADE IN ZONA AGRICOLA.

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m² , ristrutturazione edilizia, demolizione.

- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera.

Nei Comuni di collina, ferme restando diverse disposizioni derivanti da norme sovraordinate e limitatamente agli ambiti produttivi di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato] e 9 [Ambito produttivo misto], la presente prestazione può essere assolta mediante la piantumazione di fasce alberate -ove non sussistano oggettive cause di impedimento e comunque con un minimo del 50% del perimetro del lotto-lungo i confini di proprietà, con funzione di filtro ambientale.

In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.

PRESTAZIONE VERIFICATA. SI ALLEGA TAVOLA SF (SUPERFICE FONDIARIA) GIA' PRESENTATA IL 19 FEBBRAIO 2021.

b. Alberature (rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.

- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m² di Sf. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi], negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato] e 9 [Ambito produttivo misto] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.

PRESTAZIONE VERIFICATA IN QUANTO SARANNO PIANTATI NUMERO 41 ALBERI DI ULIVO; ALBERI ESISTENTI NUMERO 100 CIRCA.

c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m². Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.

- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

PRESTAZIONE VERIFICATA: POZZETTO DI PROGETTO: 5 x 5 x 3 = 75 MC > 50 MC (5000/100). SI ALLEGA INOLTRE TAVOLA FP BIS.

d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)

La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [Incentivi].

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "Indice di prestazione energetica totale" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:

- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio ex post (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio ex-ante, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente: meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;

- l'"Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio ex-post dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.

PRESTAZIONE VERIFICATA. L'INTERVENTO NON PREVEDE RICORSO AGLI INCENTIVI.

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.

- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno.

Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m² di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4. e C. dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.

NON SOGGETTA.

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.

- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc.

NON CI SONO ELEMENTI INCONGRUI.

c. Riqualificazione immobili esistenti

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.

- Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'unità di intervento, limitatamente all'area di proprietà, con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia.

NON SONO PRESENTI ELEMENTI DI PERICOLOSITA' AMBIENTALE.

d. Progetto del paesaggio

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.

- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospienza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato] e 9 [Ambito produttivo misto] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofici- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.

L'INTERVENTO RIGUARDA LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI IN RAPPORTO ALLE ALBERATURE DISPOSTE IN SPAZI ALBERATI UNITARI A COMPLETAMENTO DI QUELLI ESISTENTI.

5. Alternative al sistema prestazionale

(PRESTAZIONI RAGGIUNTE CON I PUNTI PRECEDENTI)

Nei casi di cui ai successivi punti, qualora non si riesca a raggiungere -nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:

2a. Trattenimento acqua

Qualora non si riesca ad assolvere integralmente all'obiettivo di trattenere l'acqua di pioggia, per i m³ di mancato accumulo, valgono in alternativa le seguenti equivalenze:

- 1 m³ di acqua non trattenuta = 5 m² di area da rendere permeabile;
- 1 m³ di acqua non trattenuta = 1 albero di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti;
- 2 alberi di alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica;
- trattenimento di acqua in aree limitrofe con progetto unitario.

2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)

L'Amministrazione, a seguito di una valutazione funzionale e di conformità a norme sovraordinate, può accettare la cessione di aree per assolvere la prestazione dei parcheggi al di fuori di quella d'intervento, nei seguenti termini:

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3;

- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [Attrezzature e spazi collettivi] e 20 [Dotazioni ecologiche e ambientali] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;
- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica:
 - 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m² di area per uso pubblico;
 - 2 alberi di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 4 alberi d'alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica = 1 m² di area per uso pubblico.

Le dotazioni richieste dall'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico] possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 [Compensazioni]: in questo caso, per ogni m² di Sul acquisito con incentivo si intende assolta 1 m² di dotazione richiesta.

In caso di cessione di area a distanza devono essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico, da calcolarsi sulla quantità di area non incrementata, qualora l'Amministrazione non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario.

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione.

Nel caso di quantificazione delle aree di uso pubblico inferiore a 25 m² è sempre possibile monetizzare in luogo dell'effettiva realizzazione, a seguito di istruttoria dell'UTC.

3a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

3b. Alberature

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = 2 alberi d'alto fusto in area pubblica o privata oppure 1 albero di alto fusto qualora piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro

urbano o che comportino la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili;

- 3 arbusti mancanti = 6 arbusti o 0,5 alberi d'alto fusto in area pubblica;
- 1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica o di siepe autoctona.

Art. 27

Prestazioni minime nel territorio rurale

PRESTAZIONI RAGGIUNTE CON I PUNTI PRECEDENTI.

Brisighella : 30 APRILE 2021