

COMUNE DI BRISIGHELLA
Provincia di Ravenna

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

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

COMMITTENZA: Sig. DOMENICO Ing. MALPEZZI

UBICAZIONE: Via Monticino Limisano, Brisighella - Ravenna

DATI CATASTALI: Foglio 59 Mappale 83-88

DATA: Giugno 2021

PROGETTAZIONE: Studio TIZIANO CONTI architetto

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

e-mail: tizconti1@gmail.com

NORMATIVA VIGENTE

R_4

Scheda progetto U.3 "Area ex opificio gesso"

Brisighella 1/2

(*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Rontana n. 64 Tavole RUE: (P3)_Tavola 19.1
Estensione dell'area	circa 1.800 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

Sub area A

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5. (*) L'attuazione della presente Scheda comporta l'utilizzo di parte della Sul per funzioni di interesse generale (quali sale espositive o spazi di promozione turistica) da concordare con l'Amministrazione.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La capacità insediativa ammessa corrisponde alla Sul dell'edificio esistente.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della scheda come edifici di valore storico - architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. Spazi pertinenziali degli edifici (*) Le corti di pertinenza dell'edificio esistente devono rimanere nella configurazione visiva attuale (assenza di recinzioni in strada, pavimenti in gesso, assenza di ogni elemento di disturbo). (*) L'intervento deve porsi in totale coerenza con il contesto ambientale e paesaggistico dell'area.

Sub area B

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
----------------------------	--

Scheda progetto U.3 "Area ex officio gesso"

Brisighella 2/2

Capacità insediativa	<p>(*) E' possibile recuperare il volume degli spazi esistenti sul Mapp.le 88 (compresi quelli interrati) potendoli riconfigurare in un unico corpo di fabbrica posto in continuità paesaggistica con l'edificio esistente prospiciente la SP n. 23 Monticino-Limisano. A tali spazi recuperati è possibile aggiungere un incremento volumetrico di max 100 mc, una superficie lorda interrata (intendendo per tale uno spazio completamente al di sotto della linea del terreno per almeno tre lati) di max 90 mq oltre a porticati/logge per una percentuale pari a max 20% della Sul di progetto.</p> <p>(*) Al fine di assicurare una maggior libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica dell'intervento in rapporto al contesto, la nuova costruzione potrà attestarsi anche ad una distanza inferiore da quella prescritta dal RUE Intercomunale per gli interventi posti in adiacenza del perimetro del Centro urbano (5 m), superando pertanto il vincolo della distanza dai confini di zona.</p>
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

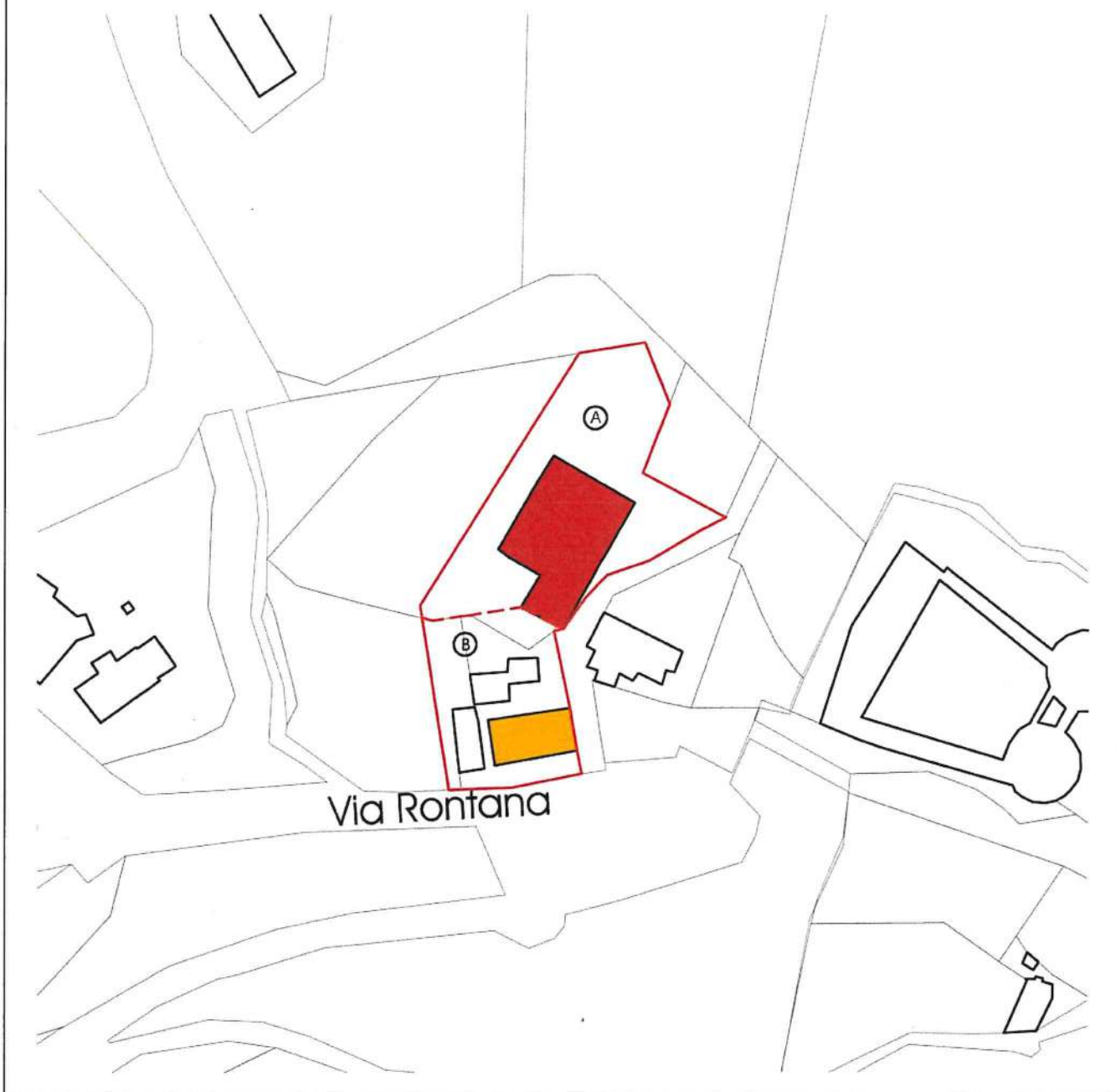
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p>Mobilità</p> <p>(-) L'accesso al comparto potrà avvenire dal percorso esistente di accesso carrabile al mapp.le 83 che attraversa una porzione di area all'interno della Sub area A a condizione che tale percorso sia caratterizzato da un'elevata integrazione ambientale mediante l'utilizzo di stabilizzanti di colore chiaro o altri materiali ritenuti compatibili con divieto assoluto di asfalto.</p> <p>(-) I parcheggi privati di uso pubblico esistenti di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], lettera d potranno essere realizzati sull'area agricola di proprietà (Fg. 59, Mapp.le 171) a condizione che l'inserimento dei suddetti spazi a parcheggio risponda a criteri di massima integrazione con il contesto da verificarsi mediante progetto specifico.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p>




ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

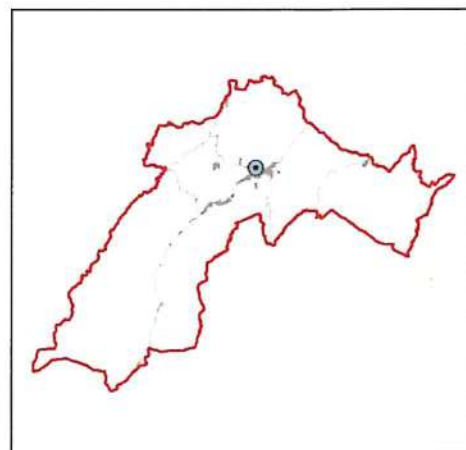
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 45 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Edificio di valore culturale - testimoniale



Dotazioni parcheggi		
RUE P2 NdA		
Titolo VII Art.26 p.2 d.		
residenziale	0,20	mq/mq SUL
turistico ricettiva	1,00	mq/mq SUL
produttiva	0,15	mq/mq SUL
direzionale	1,00	mq/mq SUL
commerciale	1,00	mq/mq SUL
rurale	0,00	mq/mq SUL

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- [...];
- 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.

Titolo I Art.3 d1 funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), i servizi pubblici e gli impianti di interesse generale, le attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica

SUL molinone da progetto "Studio di fattibilità 2009.dwg"		
PT	296,00	mq
P1	276,00	mq
TOT	572,00	mq

Requisito PK come definito da Atto d'obbligo Allegato A a delibera C.C. 11 del 21/01/2010	33 mq
Cessione PK come definito da Atto d'obbligo Allegato A a delibera C.C. 11 del 21/01/2010	108 mq

Superficie PK pubblici richiesta		
componente Molinone con funzioni turistico, direzionale, commerciale	572	mq
componente progetto residenze	33	mq
TOTALE	605	mq

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

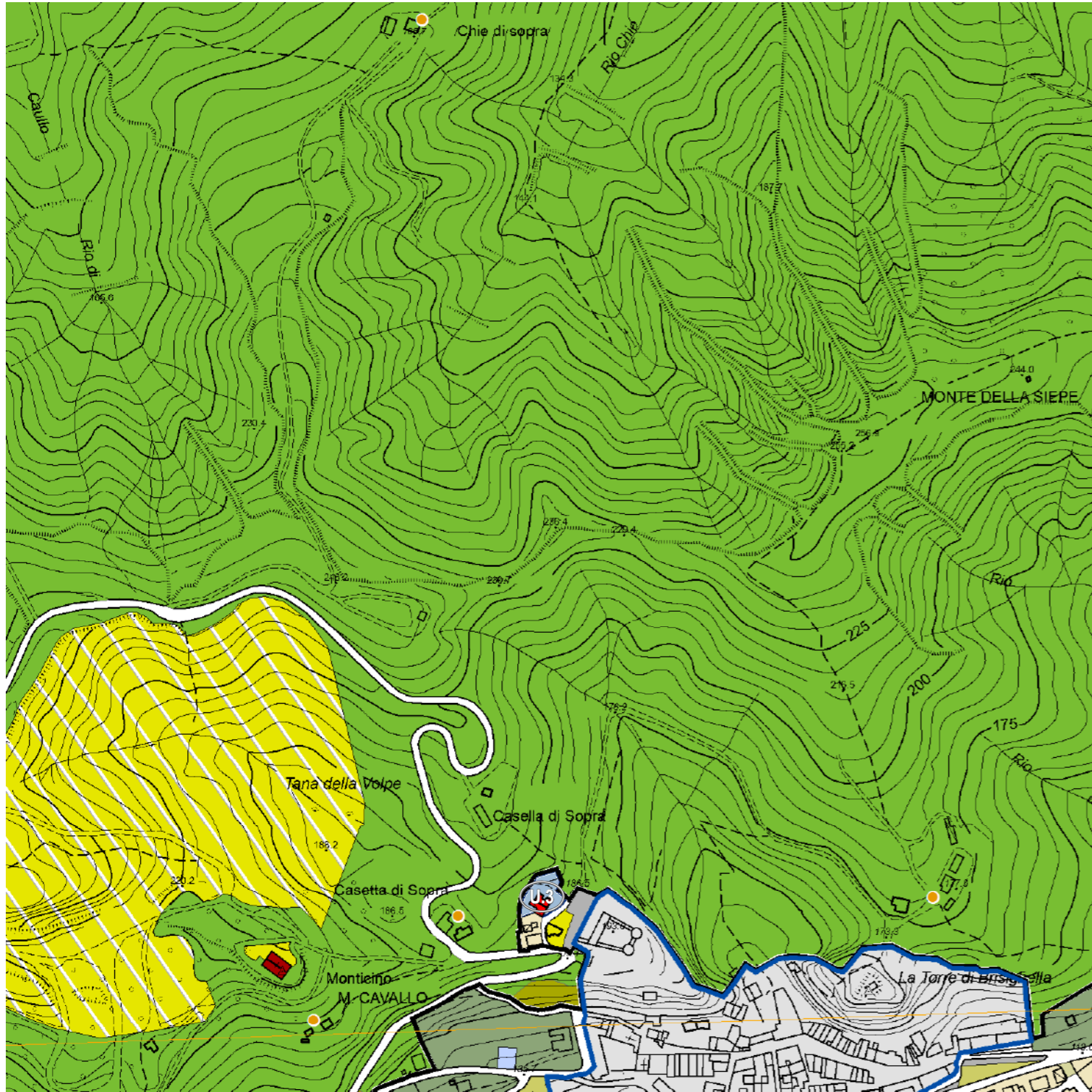
Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

(P.3)_Tavola 19.1

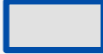





RUE

PROGETTO

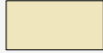

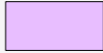



Scala 1:5000






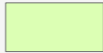


Tessuti storici

-  Centro storico (art. 5)
- Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico**
-  Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
-  Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
-  Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)
-  Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
-  Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)








Centro urbano

-  Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)
-  Ambito produttivo specializzato (art. 8)
-  Ambito turistico-ricettivo (art. 9 bis) Sottobambito turistico-ricettivo termale
-  Ambito residenziale misto Tessuti spontanei (art. 7)
-  Ambito produttivo misto (art. 9)
-  Ambito turistico-ricettivo (art. 9 bis) Sottobambito prevalentemente turistico-ricettivo
- Aree urbane a disciplina specifica**
-  Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
-  Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)

Territorio rurale

-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)
-  Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina (art. 15)
-  Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (art. 13)
-  Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)
-  Ambiti agricoli periurbani (art. 16)

Dotazioni territoriali

- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**
-  Zone per la viabilità (art. 18.2)
-  Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi (art. 18.4)
-  Zone ferroviarie (art. 18.3)
- Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale**
-  Aree per l'istruzione (art. 19.3)
-  Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)
-  Aree per il verde e lo sport (art. 19.3)
-  Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

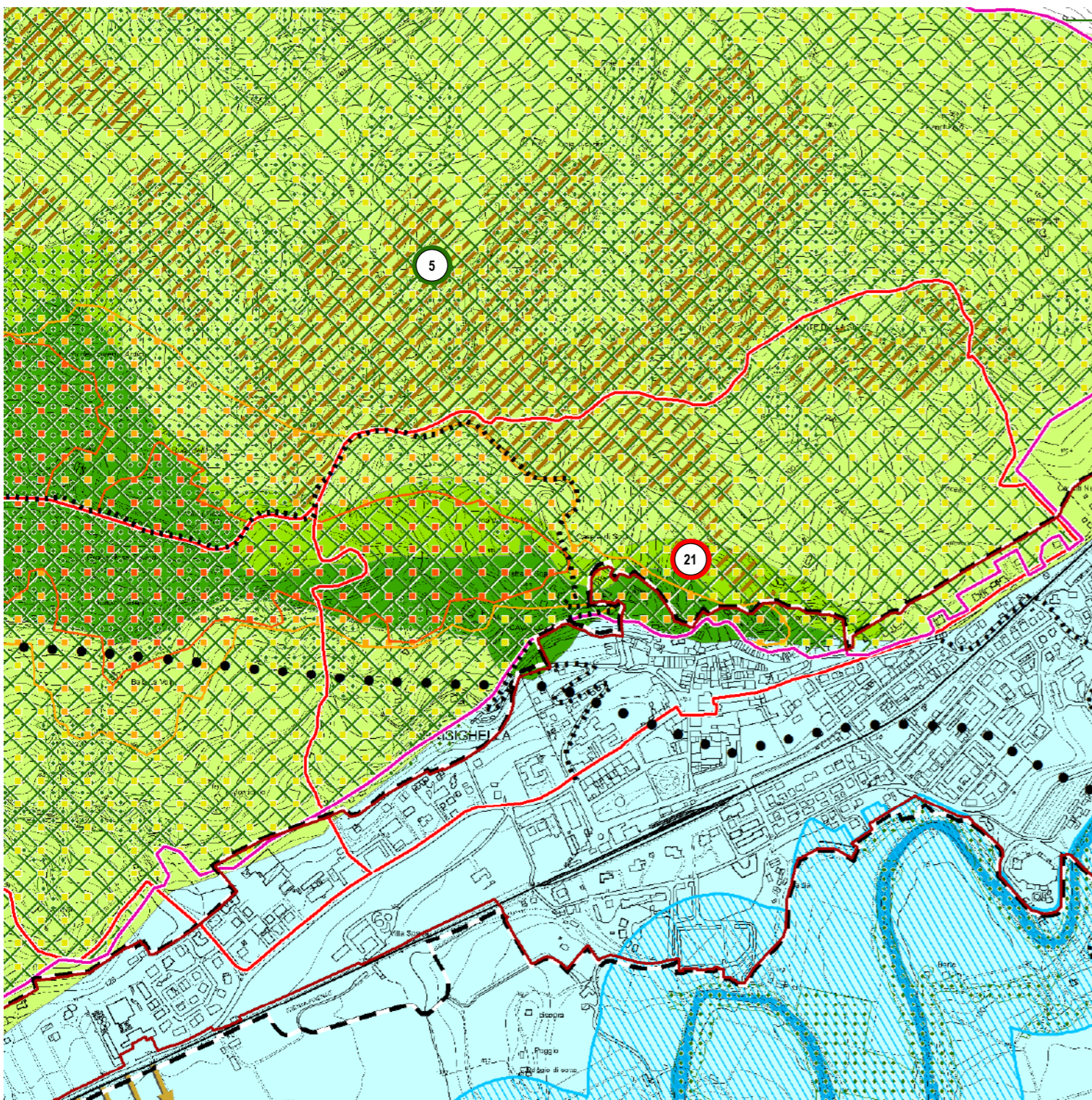
Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

(C.2)_Tavola A19

RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: natura e paesaggio

Scala 1:10000



Siti Rete Natura 2000



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)

1_ Alta valle del torrente Sintria

2_ Alto Senio

3_ Pietramora, Ceparano, Rio Cozzi

4_ Calanchi pliocenici dell'Appennino faentino



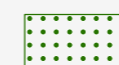
Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)

5_ Vena del Gesso Romagnola

Beni paesaggistici (DLgs 42/2004)



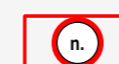
Parchi e riserve naturali



Aree forestali



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico



Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico

19_ Zona di Rontana DM 20.09.1974

21_ Zona di Rontana DM 24.10.1968

22_ Parco del Cardello DM 16.06.1975

23_ Ampliamento vincolo Ronatana, Parco Carnè DM 12.09.1975

24_ Vena dei Gessi DM 30.07.1974

30_ Vena dei Gessi DM 30.07.1974

31_ Vena dei Gessi DM 30.07.1974

Parco della Vena del Gesso Romagnola



Parco della Vena del Gesso Romagnola - Zona A



Parco della Vena del Gesso Romagnola - Zona B



Parco della Vena del Gesso Romagnola - Zona C



Parco della Vena del Gesso Romagnola - Preparco

Alberi monumentali



Alberi monumentali d'Italia



Alberi monumentali (IBC)

PTCP della Provincia di Ravenna



Sistema collinare

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

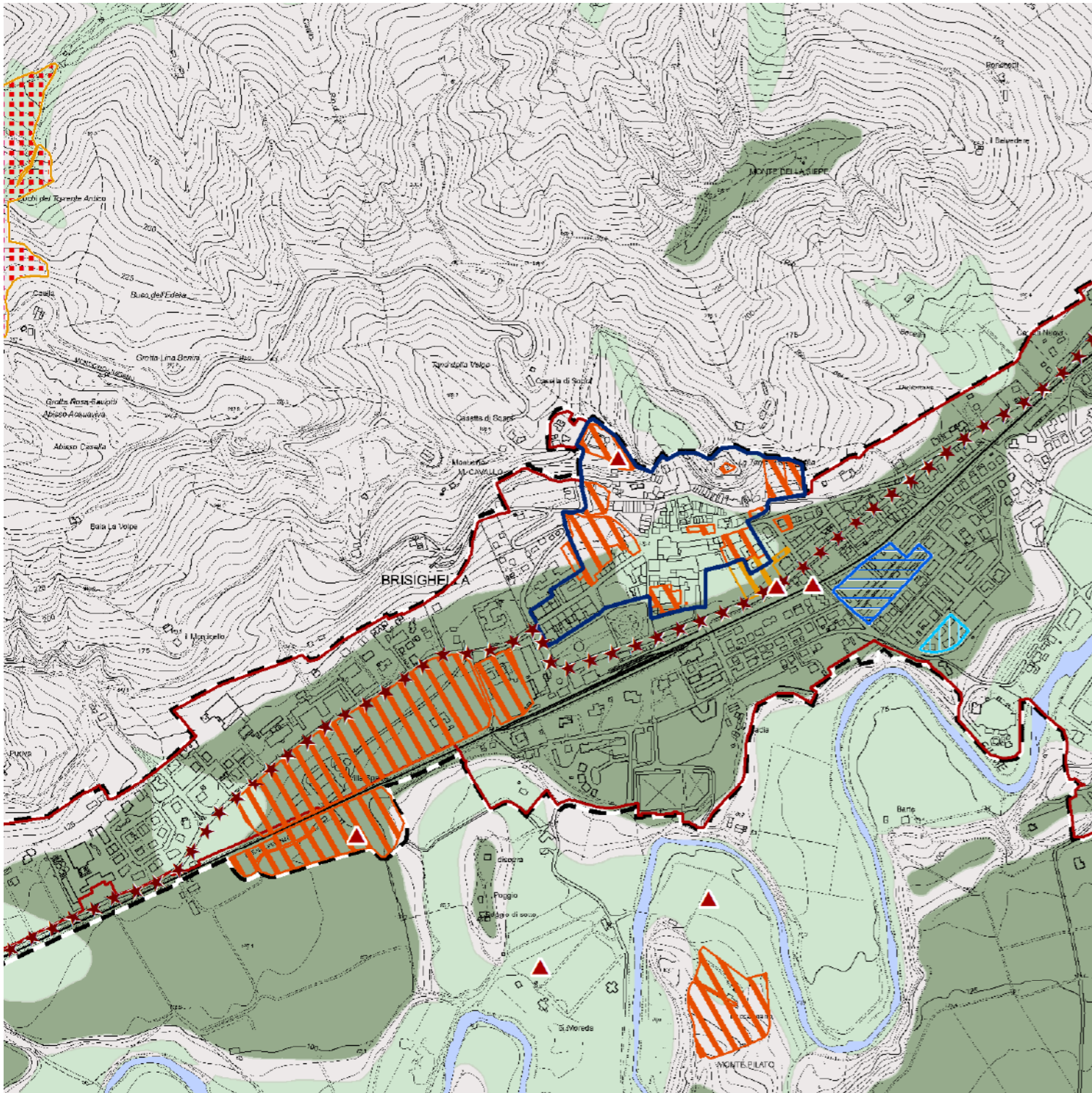
Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo


(C.2)_Tavola B19

RUE

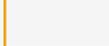
TAVOLA DEI VINCOLI: storia e archeologia

Scala 1:10000





 Territorio urbanizzato
(ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)

Tutela del patrimonio archeologico


 Immobili ed aree di interesse archeologico (DLgs 42/2004)

 Complessi archeologici

 Aree di concentrazione di materiali archeologici

 Zona ad alta potenzialità archeologica

 Zone a media potenzialità archeologica

 Zone a bassa potenzialità archeologica


 Attestazioni archeologiche

Tutela dell'impianto storico rurale

 Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo

 Centri storici

 Aree di rispetto delle mura storiche

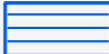
 Viabilità storica


Immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004

 Vincolo diretto

 Vincolo indiretto

Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

 Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione

 Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

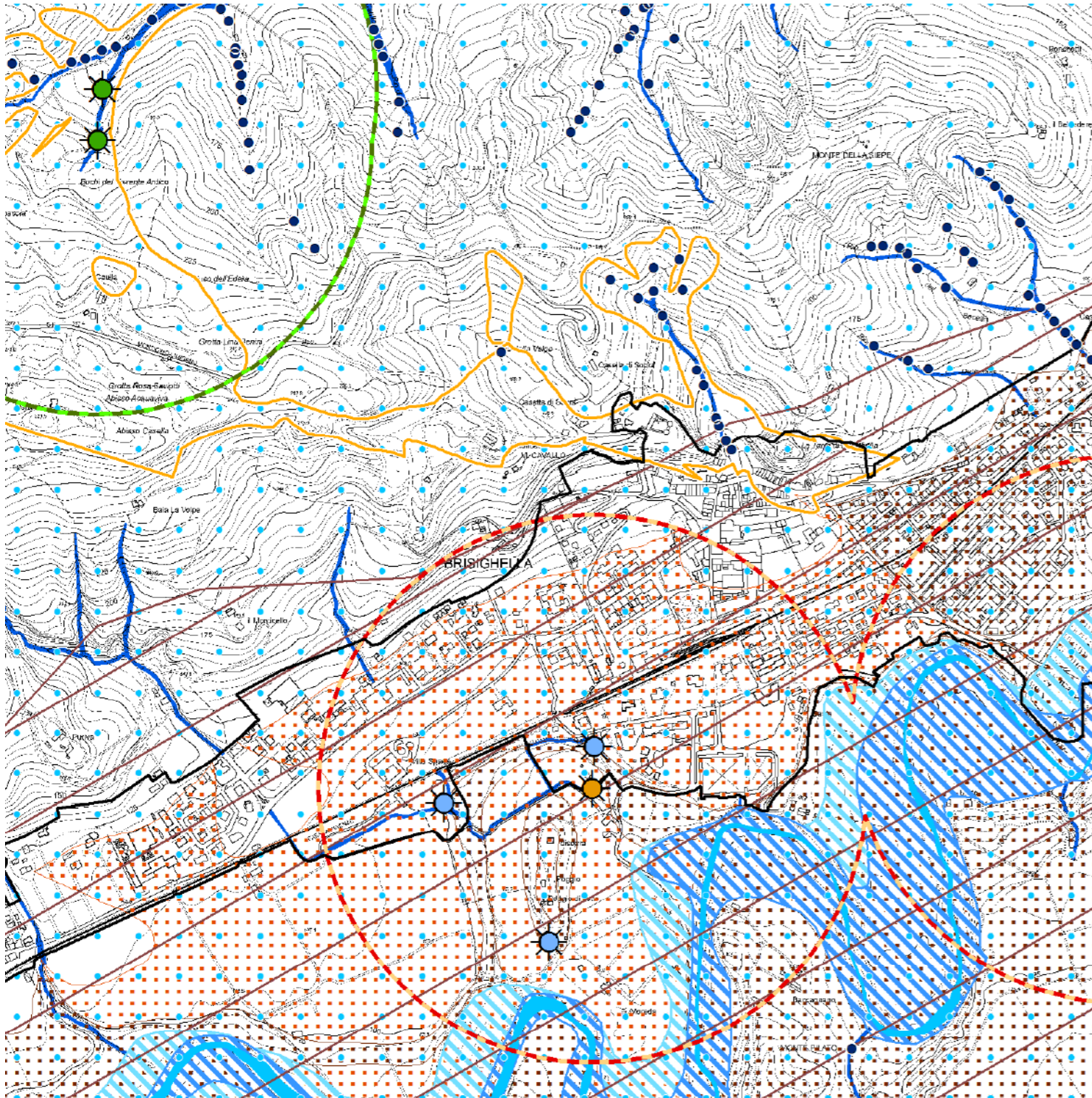
Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo





(C.2)_Tavola Ca19


RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: sicurezza del territorio: acque

Scala 1:10000





-  Confine comunale
-  Centro urbano
-  Limite dei Piani di Bacino
-  Limite dei Consorzi di Bonifica







-  Limite dei Bacini montani

PTCP della Provincia di Ravenna


_Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee

-  Sorgenti
-  Sorgenti termali e minerali




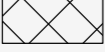
Captazioni per il consumo umano e loro zone di protezione

-  Captazioni di acque sotterranee per il consumo umano
-  Captazioni di acque superficiali per il consumo umano
-  Bacini imbriferi di captazione acque superficiali per il consumo umano
-  Zone di rispetto captazioni di acque sotterranee per il consumo umano
-  Zone di rispetto captazioni di acque superficiali per il consumo umano
-  Porzioni di bacino a monte di captazioni acque superficiali per il consumo umano

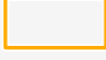



Zone vulnerabili

-  Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola




Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura

-  Settore di ricarica di tipo A
-  Settore di ricarica di tipo C
-  Settore di ricarica di tipo B
-  Settore di ricarica di tipo D

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano

-  Formazione gessoso-solfifera
-  Aree di approfondimento
-  Microbacini imbriferi contigui alle aree di ricarica
-  Rocce magazzino

Tutela comunale

-  Sorgenti e risorgenti di pregio naturalistico-ambientale
-  Zone di rispetto delle falde acquifere di uso termale
-  Zone di rispetto di sorgenti e risorgenti di pregio naturalistico-ambientale

N.B. Nella Tav. C.2 "Scheda dei vincoli" sono indicati i riferimenti normativi relativi ad ogni elemento di tutela riportato nella presente tavola grafica

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

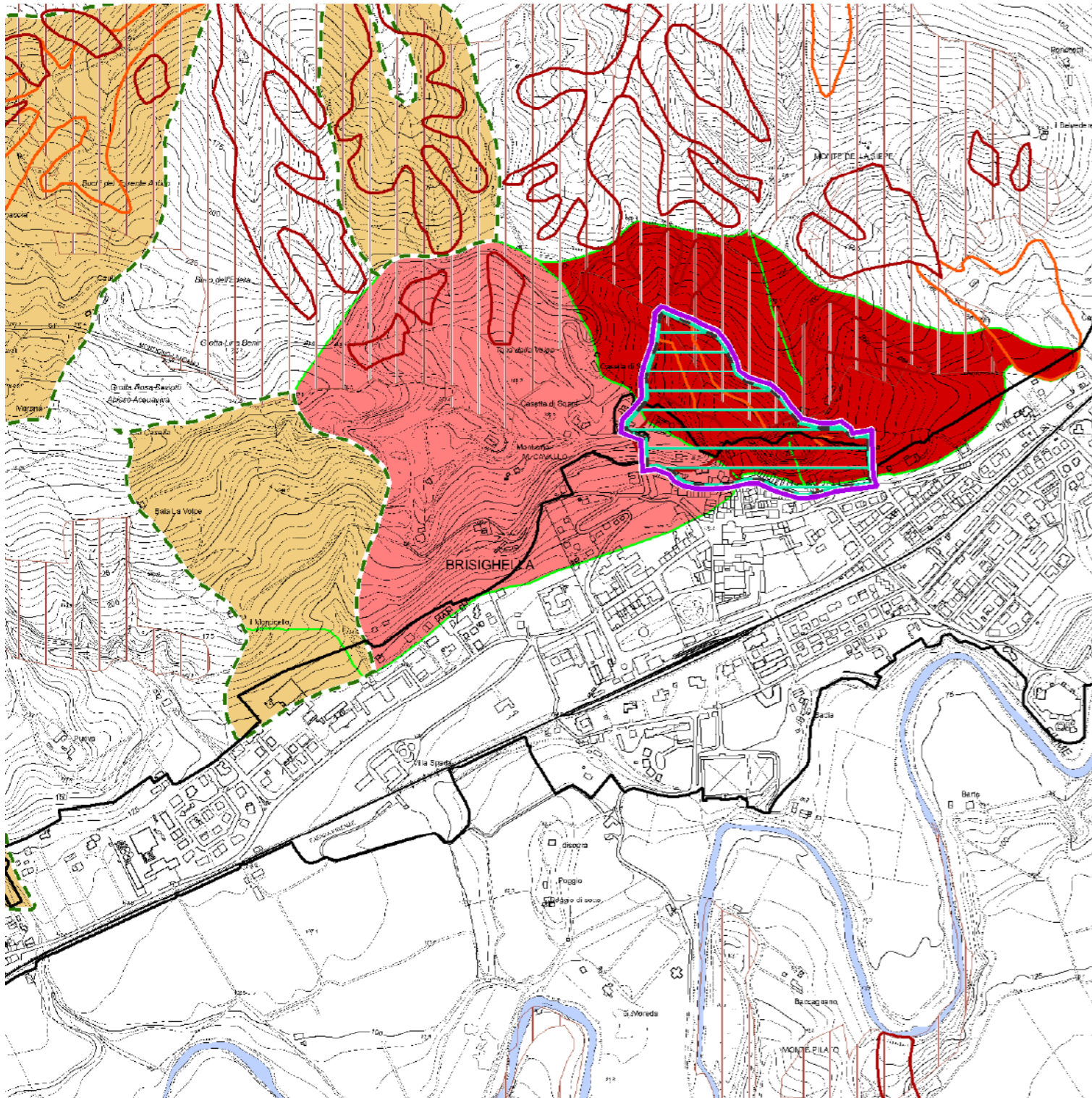
Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo





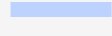
(C.2)_Tavola Cb19

RUE


TAVOLA DEI VINCOLI: sicurezza del territorio: acque

Scala 1:10000

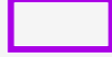

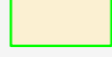





	Confine comunale		Centro urbano
	Limite dei Piani di Bacino		Limite dei Bacini montani
	Corsi d'acqua		


Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli

 Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli


Assetto idrogeologico

	Abitati da consolidare (L. 445/1908)		Aree a rischio frana perimetrate e zonizzate
	R1 - Rischio di frana moderato		R2 - Rischio di frana medio
	R3 - Rischio di frana elevato		R4 - Rischio di frana molto elevato

Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio



 Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio

Vincolo idrogeologico

 Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)

PTCP della Provincia di Ravenna

Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante

	Deposito di frana attiva		Deposito di frana quiescente
---	--------------------------	---	------------------------------

N.B. Nella Tav. C.2 "Scheda dei vincoli" sono indicati i riferimenti normativi relativi ad ogni elemento di tutela riportato nella presente tavola grafica.

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

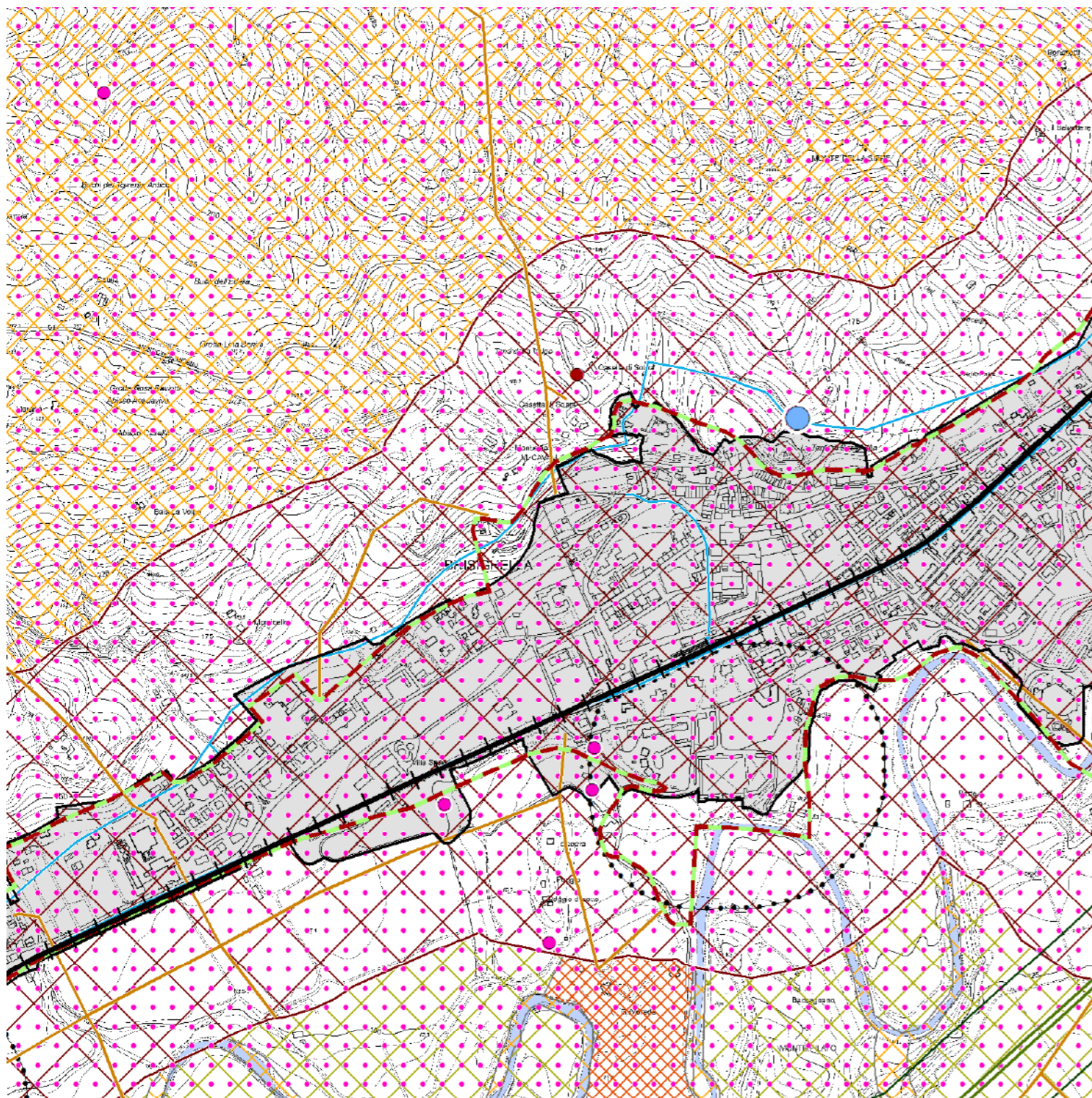
Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

(C.2)_Tavola D19

RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: impianti e infrastrutture

Scala 1:10000



N.B. Nella Tav. C.2 "Scheda dei vincoli" sono indicati i riferimenti normativi relativi ad ogni elemento di tutela riportato nella presente tavola grafica