



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

## RUE 2017

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"*

■ RUE

**ELABORATO GENERALE DI CONTRODEDUZIONE**

**VOL. 2**

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21.12.2016  
Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

SINDACO DI FAENZA  
Giovanni Malpezzi

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
Daniele Meluzzi

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Daniele Meluzzi

SINDACO DI BRISIGHELLA  
Davide Missiroli

PROGETTO  
Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME  
Alfonso Nicolardi

SINDACO DI CASOLA VALSENI  
Nicola Iseppi



SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Anconelli



## 8. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute:

- Controdeduzioni alle osservazioni pervenute all'Unione della Romagna Faentina entro il 13.03.2017.





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**01**

Prot. gen. n. 8290

del 13.02.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Santandrea Ruenza - Presidente CdA Gruppo CEVICO -Centro vinicolo cooperativo romagnolo- soc. coop. Agricola e della Soc. Agricola denominata "Tenuta Masselina srl Agricola"

**AP** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via Pozze n. 1030  
Fg. 31, Mapp.li 97, 98, 100, 101, 102, 166, 169, 181, 182, 183, 185, 187 e al Fg. 34, Mapp.li 16, 142, 143, 209

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" \_Scheda R.11

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di presidente del CdA del Gruppo Cevico e della Soc. Agricola "Tenuta Masselina srl Agricola" proprietari del fondo agricolo posto in via Pozze e censito al Fg. 31, Mapp.li 97, 98, 100, 101, 102, 166, 169, 181, 182, 183, 185, 187 e al Fg. 34, Mapp.li 16, 142, 143, 209, evidenzia che la Sul massima ammessa prevista nel RUE intercomunale adottato risulta inferiore rispetto a quella ammessa nel PRG '95 del Comune di Castel Bolognese e sue varianti, in quanto il precedente strumento urbanistico aveva assegnato una potenzialità edificatoria pari a 6.000 mq a fronte dei 5.000 mq previsti nella Scheda progetto R.11 "Area Cevico" del RUE intercomunale. Inoltre, detta potenzialità non contemplava il Mapp.le n. 209 del Foglio 34 (sulla quale insistono fabbricati per una Sul totale di 654 mq) acquistato in data 29.06.2012 a fronte di un progetto di sviluppo aziendale previsto per i prossimi anni.  
L'osservante, considerato quanto sopra premesso, chiede che la potenzialità edificatoria sia parificata a quella del PRG '95 e sue varianti (6.000 mq) e che a questa venga sommata anche la Sul derivante dall'acquisto della particella 209 (654 mq) per un totale di 6.650 mq.

## Controdeduzione

- In merito alla richiesta di "parificare" la potenzialità edificatoria a quella del PRG '95 del Comune di Castel Bolognese, occorre premettere che l'osservante indica erroneamente in 6.000 mq il dimensionamento riconosciuto dal PRG, mentre il dato corretto è 5.000 mq. La capacità insediativa riconosciuta dal RUE Intercomunale alla Scheda progetto R.11 "Area Cevico" conferma le previsioni di cui alla variante al PRG '95 n. 7 (approvata con atto CC n. 61 del 29.09.2008), che aveva tenuto in conto, in maniera organica, delle esigenze di ampliamento e diversificazione dell'attività viti-vinicola insediata.  
L'area di circa 23 ha -catastralmente distinta al Fg. 31, Mapp.li 97, 98, 100, 101, 102, 166, 169, 181, 182, 183, 185, 187 e al Fg. 34, Mapp.li 16, 142, 143- era infatti disciplinata dall'art. 53 "Nuovi interventi di tipo speciale nelle Zone territoriali omogenee E", lettera O) del PRG '95 quale "Zona agricola speciale O" a cui era riconosciuta una capacità insediativa d'ambito (Sul) massima ammessa pari a 5.000 mq comprensiva della Sul esistente dei fabbricati in località "Masselina". Il RUE intercomunale adottato ha inteso confermare trasponendo, senza aumento dei pesi insediativi, tali pregresse previsioni del PRG '95 entro le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui al comma 4 dell'art. 17 [Aree rurali a disciplina specifica]. Ciò detto, la richiesta di "ripristinare" i 6.000 mq non può essere accolta e risulta infondata.  
Si rileva, comunque, come la capacità insediativa riconosciuta alla Scheda progetto adottata R.11, non tiene conto della Sul dei fabbricati esistenti nel podere in località "Torre di Sotto" di cui al Mapp.le 209 del Fg. 34, recentemente acquisito dall'osservante e posto in stretta vicinanza al podere in località Masselina, pur ricomprendendolo entro il

"Perimetro di scheda" come da richiesta preliminare avanzata dall'osservante stesso con Prot. 12.830 del 24.011.2014 del Comune di Castel Bolognese.

Per tale motivo e in ragione del fatto che l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione di edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'attività agricola in territorio rurale da soggetti avente i requisiti di imprenditore agricolo è sempre ammesso, si propone di modificare la "Capacità insediativa" della Scheda progetto R.11 portando la Sul massima ammessa fino a 5.650 mq.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto R.11 "Area Cevico" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**Ail. 1**) quanto alla "Capacità insediativa" consentendo una Sul massima ammessa pari a 5.650 mq.

Per quanto attiene l'intervento di ampliamento e/o nuova costruzione si richiama quanto previsto dalla Scheda progetto R.11 del RUE Intercomunale sulla necessità di subordinare l'intervento alla presentazione di un progetto unitario esteso a tutta la proprietà dei fondi agricoli indicati dall'osservante, corredato da uno specifico approfondimento progettuale che valuti la localizzazione, articolazione e tipologia dei nuovi manufatti edilizi in funzione del minore impatto visivo e attesti il rispetto del contesto e del paesaggio circostante.

In particolare gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati nell'area di pertinenza dei centri aziendali agricoli originari o su terreni in proprietà posti in contiguità con gli stessi per scongiurare la dispersione edilizia ed essere coerenti con il territorio rurale, evitando il ricorso a tipologie edilizie tipiche degli ambiti urbani e produttivi e a tecnologie proprie della prefabbricazione che risultano estranee al contesto.

Il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento è pertanto condizione di fattibilità della nuova edificazione unitamente alla verifica delle dotazioni minime di servizi e infrastrutture per l'urbanizzazione correlate alle specifiche destinazioni d'uso (quali viabilità, sistemi di approvvigionamento idrico ed elettrico, allacciamento alla rete fognaria o adeguato sistema di dispersione, raccolta e smaltimento dei rifiuti nel caso di processi lavorativi).

Si richiama inoltre, per completezza, il punto 01 (P.1) dell'Osservazione d'Ufficio n. 60 che integra la Scheda progetto R.11 adottata rispetto al rischio idrogeologico dei versanti.

#### Ail. 1

Stato adottato

Scheda progetto R.11 "Area Cevico" - Castel Bolognese

MODALITA' ATTUATIVE	
Capacità insediativa	<p>(-) A fronte dell'asservimento di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni – Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni di proprietà Cevico nel Comune di Castel Bolognese alla data del 31.12.2015, la Sul massima ammessa è pari a <del>5.000</del> mq. I nuovi interventi edilizi devono essere realizzati nell'area di pertinenza dei centri aziendali agricoli originari o su terreni in proprietà posti in contiguità con gli stessi in funzione del minore impatto visivo e paesaggistico.</p> <p>(*) L'attuazione dell'intervento è vincolata alla presentazione di un elaborato tecnico di valutazione di impatto che analizzi e approfondisca i vari aspetti e le eventuali criticità introdotte con l'intervento stesso (impatto visivo, paesaggistico, di sostenibilità ambientale, mitigazioni, compensazioni).</p>

#### Ail. 1

Stato controdedotto

Scheda progetto R.11 "Area Cevico" - Castel Bolognese

MODALITA' ATTUATIVE	
Capacità insediativa	<p>(-) A fronte dell'asservimento di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni – Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni di proprietà Cevico nel Comune di Castel Bolognese alla data del 31.12.2015, la Sul massima ammessa è pari a <del>5.000</del> mq. I nuovi interventi edilizi devono essere realizzati nell'area di pertinenza dei centri aziendali agricoli originari o su terreni in proprietà posti in contiguità con gli stessi in funzione del minore impatto visivo e paesaggistico.</p> <p>(*) L'attuazione dell'intervento è vincolata alla presentazione di un elaborato tecnico di valutazione di impatto che analizzi e approfondisca i vari aspetti e le eventuali criticità introdotte con l'intervento stesso (impatto visivo, paesaggistico, di sostenibilità ambientale, mitigazioni, compensazioni).</p>



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

RUE 2016

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**02**

Prot. gen. n. 10189

del 21.02.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Cimatti Graziella

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Castel Bolognese - via Marchesina

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto"\_Scheda U.13

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria di una delle quattro sub aree (sub area A) nelle quali è suddivisa la Scheda progetto U.13 "Area di via Marchesina", chiede che nella predetta Scheda progetto sia specificata/precisata la possibilità di attuazione diretta delle sub aree con singoli interventi edilizi diretti convenzionati, escludendo che l'attuazione di ogni sub area sia subordinata alla presentazione di un Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area di scheda.

## Controdeduzione

- Premesso che, ai fini della presente proposta di controdeduzione, è possibile considerare unicamente le richieste avanzate dai legittimi proprietari delle aree interessate dall'istanza e quindi che, per tale motivo, non possono essere prese in considerazione richieste su altre proprietà non firmatarie, sub aree B-C-D della Scheda progetto U.13 "Area di via Marchesina", nel caso specifico, l'osservazione è accolta di fatto in quanto le disposizioni contenute entro le "Modalità attuative" della Scheda progetto U.13 sono già da intendersi alternative.  
Al fine di agevolare la comprensione delle disposizioni normative ivi contenute si propone di specificare che le due modalità attuative riportate in Scheda progetto sono alternative nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).

**AII. 1**

Stato adottato

Scheda progetto U.13 "Area di via Marchesina" - Castel Bolognese

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti. (-) <del>La</del> scheda progetto individua 4 sub aree (A, B, C, D) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto convenzionato.

**AII. 1**

Stato controdedotto

Scheda progetto U.13 "Area di via Marchesina" - Castel Bolognese

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti. (-) <b>In alternativa al suddetto P.U.</b> , la scheda progetto individua 4 sub aree (A, B, C, D) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto convenzionato.





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**03**

Prot. gen. n. 10197

del 21.02.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Giovanni Bernabè



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via Emilia Interna n. 189  
Fg. 23, Mapp.le 2

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" \_Scheda U.14

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area posta in via Emilia Interna n. 189, censita al Fg. 23, Mapp.le 2 e interessata dalla Scheda progetto U.14 "Area San Sebastiano", chiede la modifica dell'"Area di concentrazione dell'edificato" della Scheda progetto adottata, mantenendone comunque inalterata la superficie prevista nella Scheda progetto adottata, plasmando parte dell'area con destinazione verde privato come meglio esplicitato dall'elaborato grafico allegato all'osservazione.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta. L'assetto dell'"Area di concentrazione dell'edificato" proposto dall'osservante, mantiene inalterato il saldo tra l'area oggetto di nuova edificazione e l'area pertinenziale da mantenere a verde privato e non incide sulla destinazione e consistenza della dotazione di aree pubbliche previste dalla Scheda progetto U.14 "Area San Sebastiano".

In particolare si condivide l'obiettivo di mantenere inalterata la presenza di alberature ad alto fusto esistenti nella parte di "Area da mantenere a verde privato" posta in prossimità della via Emilia interna e in adiacenza al Parco delle Rimembranze.

Per tali ragioni si propone di modificare la Scheda progetto U.14 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 1**) quanto a sagoma dell'"Area di concentrazione dell'edificato" di cui alla parte cartografica della Scheda progetto e di integrare la parte testuale della sezione "Prestazione sostenibilità - Verde" con la specifica riferita al mantenimento delle principali alberature d'alto fusto esistenti.

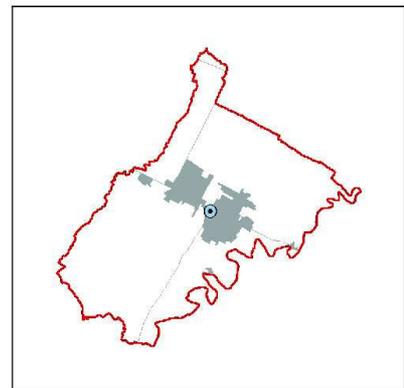
<b>Scheda progetto U.14 "Area San Sebastiano"</b>		Castel Bolognese 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Emilia	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.4
Estensione dell'area	circa 9.190 mq	
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. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato, è pari a 2.265 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) È ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita della pista ciclopedonale di collegamento tra la S.P. n. 9 via Emilia e la via Amendola così come indicato nella parte grafica della scheda.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (parcheggi) così come indicato nella parte grafica della presente scheda; la rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologico e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] -di proprietà privata- rappresentata nella parte grafica della presente scheda.	
<b>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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b>	(*) L'accesso all'intero comparto dovrà avvenire dalla via Amendola.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b>	(-) L'area indicata nella parte grafica della presente scheda andrà mantenuta a verde privato e trattata a parco; entro tale area è consentito unicamente la localizzazione di opere di urbanizzazione di modesta entità e in materiali permeabili e/o naturali e percorsi pedonali.
Prestazione identità	<b>Edifici</b>	(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 9,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area da mantenere a verde privato
-  Area attrezzata a parcheggio pubblico
-  Percorso ciclopedonale attrezzato
-  Zona di mitigazione



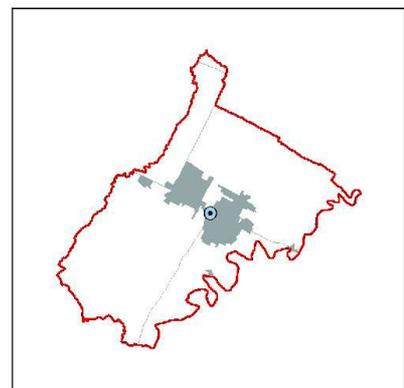
<b>Scheda progetto U.14 "Area San Sebastiano"</b>		Castel Bolognese 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Emilia	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.4
Estensione dell'area	circa 9.190 mq	
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. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato, è pari a 2.265 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) È ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita della pista ciclopedonale di collegamento tra la S.P. n. 9 via Emilia e la via Amendola così come indicato nella parte grafica della scheda.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (parcheggi) così come indicato nella parte grafica della presente scheda; la rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologico e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] -di proprietà privata- rappresentata nella parte grafica della presente scheda.	
<b>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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto dovrà avvenire dalla via Amendola.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) L'area indicata nella parte grafica della presente scheda andrà mantenuta a verde privato e trattata a parco; entro tale area è consentito unicamente la localizzazione di opere di urbanizzazione di modesta entità e in materiali permeabili e/o naturali e percorsi pedonali. (-) Le alberature d'alto fusto -di pregio- presenti all'interno della scheda devono essere conservate.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 9,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>		
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 03 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area da mantenere a verde privato
-  Area attrezzata a parcheggio pubblico
-  Percorso ciclopedonale attrezzato
-  Zona di mitigazione







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

RUE 2016

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**04**

Prot. gen. n. 10637

del 23.02.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Bandini Sabrina

**NP**  
A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Solarolo, vicolo San Sebastiano n. 5

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 2.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in merito all'area catastalmente censita al Fg. 17 Mapp.le 425, sita in vicolo San Sebastiano n. 5 e che lo strumento attualmente classifica come "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5 delle NdA del RUE intercomunale, chiede di eliminare dal RUE intercomunale la porzione di area di circa 2.100 mq dalla classificazione di urbanizzabile.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è pertinente in quanto il RUE Intercomunale non può modificare assetti e scelte di competenza del Piano Strutturale Comunale (PSC 2010) che ha individuato l'area in questione entro un "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" (Ambito 05\_"Strada provinciale S. Mauro fronte Sud" del Comune di Solarolo) la cui disciplina urbanistica di trasformazione è demandata al Piano Operativo Comunale (POC).  
Si richiama il fatto che il RUE disciplina l'attuazione diretta di quelle parti del territorio urbano e rurale non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali previste dal PSC e disciplinate dal POC, pertanto l'eliminazione della suddetta previsione potrà essere considerata in fase di variante specifica del PSC o sua revisione generale.  
Per completezza si segnala anche che al POC compete la rettifica della delimitazione d'ambito di intervento che non incide in modo sostanziale, ma nel caso in oggetto la porzione risulta funzionale alla realizzazione del tratto di viabilità secondaria di collegamento che il PSC pone in capo alla trasformazione.  
Si sottolinea anche che è in via di approvazione la nuova Legge Urbanistica regionale che ridefinisce il sistema di pianificazione territoriale e urbanistica regionale (PSC, POC e RUE della LR 20/2000, PRG della precedente LR 47/1978) nell'ottica del contenimento del consumo del suolo; la sua approvazione definitiva porterà ad una ripianificazione dell'assetto del territorio e ad un adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti ai contenuti della nuova legge che impone una significativa riduzione delle previsioni di espansione urbana. La richiesta di eliminare la suddetta previsione potrà pertanto essere formulata in sede di procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**05**

Prot. gen. n. 11951

del 01.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Farolfi Fabio, legale rappresentante della ditta MD Immobiliare s.r.l.

**AP** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via IV Novembre  
Fg. 22, Mapp.li 581, 582 583 e 584

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto"\_Scheda U.15

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della ditta MD Immobiliare s.r.l., proprietaria del terreno sito a Castel Bolognese in via IV Novembre e catastamente censita al Fg. 22, Mapp.li 581, 582 583 e 584 e disciplinato dalla Scheda progetto "U.15\_Area di via IV Novembre" della Tav. P1 del RUE Intercomunale, per quanto concerne la sola soluzione alternativa, propone la modifica della Scheda progetto nei seguenti punti:
  - a) permeabilità: viene richiesto di modificare l'indice di permeabilità della Scheda progetto, entro cui valgono -per la soluzione alternativa- le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" proponendo un "indice di permeabilità" massimo pari al 50% della Sf;
  - b) dotazioni territoriali: viene richiesto modificare la previsione della Scheda progetto relativa alle dotazioni territoriali proponendo, in luogo della cessione gratuita, l'impegno alla cessione della fascia parallela alla via IV Novembre per la realizzazione di una pista ciclopedonale e la possibilità di realizzare entro tale fascia i parcheggi privati ad uso pubblico così come definiti all'art. 26.2.d delle NdA del RUE Intercomunale. In tal caso l'osservante si impegna a cedere una fascia di 7,5 m invece che i 6 m richiesti dalla Scheda progetto adottata.

## Controdeduzione

- Per quanto attiene la richiesta di cui al punto a) relativa alla diminuzione del valore percentuale di area a verde permeabile nella "Soluzione alternativa" della Scheda progetto U.15, portandola dal 70% al 50%, l'osservazione si intende accolta parzialmente.

L'area ricade entro le "Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura - Area di ricarica di tipo B" del PTA della Provincia di Ravenna e marginalmente in fascia di pertinenza fluviale del Torrente Senio (art. 18 delle Norme del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio) e s.m.i dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po-, in un contesto paesaggistico posto al margine del territorio urbanizzato ove il RUE Intercomunale ha inteso promuovere uno sviluppo urbano "alternativo" a quello ammesso dalla soluzione "base" a destinazione produttiva, comunque confermato rispetto alla disciplina previgente, riconducibile sostanzialmente alle "Aree urbane di conservazione del verde privato". Si intende in prima istanza confermare tale impostazione per favorire l'edificazione di edifici a basso impatto ambientale ed altezza contenuta, con una sistemazione degli spazi aperti a parco o giardino che preservi un adeguato grado di permeabilità del lotto e valorizzi la relazione tra il contesto e i fabbricati.

Si richiama che il perseguimento della massima permeabilità dei lotti è un obiettivo generale del RUE Intercomunale oltre che un'azione da perseguire in forza di normative sovraordinate (art. 5.4 del PTCP di Ravenna, art. 17 PAIR 2020), pertanto i nuovi interventi edilizi potranno scegliere opportunamente le varie opzioni progettuali che tengano conto di un uso sostenibile del suolo evitando eccessive impermeabilizzazioni.

Si evidenzia inoltre che eventuali difficoltà nel ricavare integralmente all'interno del lotto la superficie permeabile richiesta, possono essere risolte ricorrendo alle modalità compensative già previste al Titolo IV della Tav. P.5 del RUE Intercomunale.

Atteso quanto sopra, per assicurare ulteriore libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica del comparto in rapporto all'istanza, si propone comunque di aggiungere una condizione di flessibilità entro la Scheda progetto U.15 riducendo la permeabilità -dal 70 al 50% della Sf- per i lotti di intervento che presentino un'altezza massima per gli edifici pari a 6 m.

- Per quanto attiene alla richiesta di cui al punto b) relativa alla sezione "Dotazioni territoriali - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" della Scheda progetto U.15 l'osservazione è parzialmente accolta. L'effettiva disponibilità di uso pubblico delle aree destinata al percorso ciclopedonale si renderà necessaria, infatti, solo quando il Comune programmerà concretamente l'infrastruttura.

La sezione "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" della Scheda progetto U.15 "Area di via IV Novembre" viene pertanto modificata subordinando l'intervento, sia nella soluzione "base" che in quella "alternativa", a sottoscrizione di impegno alla futura cessione -in luogo della contestuale cessione- della dotazione di aree pubbliche necessaria all'eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale e relative pertinenze con la precisazione che, fermo restando la consistenza di tale fascia pari a 6 m, sarà possibile collocare in fregio alla via IV Novembre i parcheggi d'uso pubblico di cui alla lettera 26.2.d delle NdA del RUE e il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione anche in rapporto alla giacitura (perpendicolare, parallela o inclinata rispetto alla via IV Novembre) degli stalli di sosta dei parcheggi privati di uso pubblico da corrispondere.

Si precisa inoltre che fino alla cessione della suddetta fascia, l'area residuale tra gli eventuali parcheggi d'uso pubblico e il lotto di intervento dovrà prevedere una sistemazione superficiale a verde (prato) totalmente permeabile.

L'accoglimento parziale dell'osservazione per quanto al punto a) e b) comporta la modifica della Scheda progetto U.15 "Area di via IV Novembre" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**Al. 1**), quanto alla sezione "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e alla "Prestazione Identità".

Si ritiene infine opportuno modificare la Scheda progetto indicando la sezione "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e la "Prestazione Identità" non come "Elementi progettuali invariati", ma come "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2", rafforzando i profili di flessibilità dei contenuti della Scheda stessa.

**Scheda progetto U.15 "Area di via IV Novembre"** Castel Bolognese 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via IV Novembre <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3</span>
Estensione dell'area	circa 4.780 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. Soluzione base (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato]. Soluzione alternativa (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dell'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.

**SOLUZIONE BASE**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.865 mq.

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

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita di una fascia di circa 6 m lungo la via IV Novembre, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale con le relative pertinenze.
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'intervento è subordinato alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

**SOLUZIONE ALTERNATIVA**

**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 [Aree urbane a disciplina specifica].
------------------	--

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.600 mq.
----------------------	---

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

	(-) E' ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a 1.800 mq a condizione che i mq aggiuntivi di Sul sia reperiiti con le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita di una fascia di circa 6 m lungo la via IV Novembre, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale con le relative pertinenze.
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) Dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

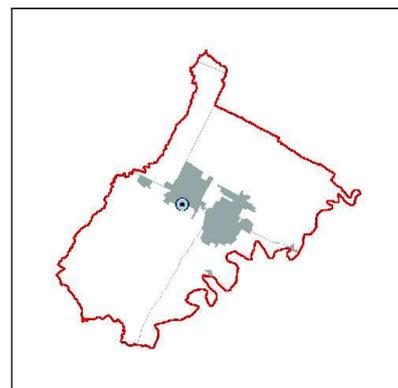
	(*) Le soluzioni della presente scheda sono "alternative": l'attuazione di una soluzione esclude l'altra.
--	---

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area da cedere per pertinenze stradali
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



**Scheda progetto U.15 "Area di via IV Novembre"** Castel Bolognese 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via IV Novembre <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3</span>
Estensione dell'area	circa 4.780 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. Soluzione base (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato]. Soluzione alternativa (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dell'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.

**SOLUZIONE BASE**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.865 mq.

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

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(-) L'attuazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di un impegno per la cessione gratuita di una fascia di circa 6 m lungo la via IV Novembre, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale con le relative pertinenze. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa localizzazione e configurazione anche in rapporto all'ubicazione e giacitura del parcheggio d'uso pubblico da corrispondere ai sensi dell'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d. La cessione dell'area dovrà avvenire a seguito di esplicita richiesta da parte del Comune. Fino alla cessione della suddetta fascia, l'area dovrà prevedere una sistemazione superficiale a verde elementare (prato) totalmente permeabile.
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'intervento è subordinato alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

## SOLUZIONE ALTERNATIVA

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 [Aree urbane a disciplina specifica].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.600 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a 1.800 mq a condizione che i mq aggiuntivi di Sul sia reperiti con le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(-) L'attuazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di un impegno per la cessione gratuita di una fascia di circa 6 m lungo la via IV Novembre, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopeditone con le relative pertinenze. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa localizzazione e configurazione anche in rapporto all'ubicazione e giacitura del parcheggio d'uso pubblico da corrispondere ai sensi dell'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d. La cessione dell'area dovrà avvenire a seguito di esplicita richiesta da parte del Comune. Fino alla cessione della suddetta fascia, l'area dovrà prevedere una sistemazione superficiale a verde elementare (prato) totalmente permeabile.
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	<b>Verde</b> (-) Dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (-) Qualora l'intervento preveda edifici con altezza massima pari a 6 m, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, può essere pari ad almeno il 50% della SF. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

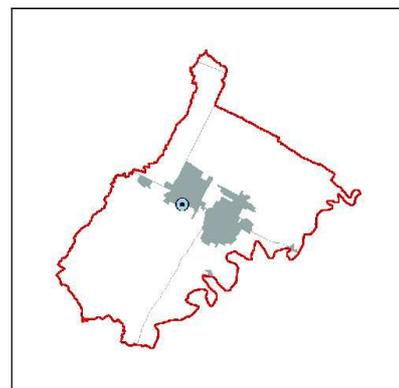
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) Le soluzioni della presente scheda sono "alternative": l'attuazione di una soluzione esclude l'altra. (*) In relazione al rischio idraulico determinato dall'adiacenza dell'area al Rio Fantino, l'attuazione della presente scheda è subordinata al parere del Servizio Tecnico d'Area competente. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 05 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area da cedere per pertinenze stradali
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**06**

Prot. gen. n. 12534

del 03.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Venturini Antonio, Amministratore unico della Società Area via Emilia s.r.l.



**Area oggetto di osservazione:**

Castel Bolognese - via Emilia Ponente

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Amministratore unico della Società Area via Emilia S.r.l., al fine di ridurre al minimo gli adempimenti burocratici, chiede che il comparto attualmente inquadrato dal vigente PRG di Castel Bolognese come D3 - Zone industriali ed artigianali di espansione soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 54 del 18.10.2010 e ricompreso entro l'"Ambito produttivo specializzato" dal RUE venga disciplinato all'interno del RUE Intercomunale attraverso una Scheda progetto di cui all'elaborato Tav. P.1 che preveda:
  - 1) la possibilità di insediare le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 8 "Ambito produttivo specializzato" delle NdA;
  - 2) la possibilità di attuare direttamente l'intervento edilizio attraverso idoneo titolo abilitativo;
  - 3) la definizione di "Compensazioni" anche diverse da quelle generali di cui all'art. 30 della NdA, quali ad esempio interventi puntuali che contribuiscano alla riqualificazione di aree limitrofe allo stesso comparto localizzate all'ingresso di Castel Bolognese.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente. Si premette che l'area oggetto dell'istanza è disciplinata dal RUE Intercomunale adottato con l'art. 11.3 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi] delle NdA, stante che risulta approvato con atto C.C. del Comune di Castel Bolognese n. 54 del 18.10.2010 il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto di espansione industriale ed artigianale D3 in via Emilia Ponente".

L'area medesima rientra fra i casi delle "aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto" che, ai sensi del medesimo art. 11.3, continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi.

A determinate condizioni, lo stesso RUE Intercomunale adottato prevede in tali casi la possibilità di apportare varianti ai piani attuativi vigenti per allinearsi alle funzioni ammesse in linea generale dal RUE stesso. E' pertanto già ammissibile insediare le destinazioni d'uso di cui al comma 2 dell'art. 8 delle NdA in quanto compatibile con l'impostazione generale assunta dal RUE Intercomunale per definire la disciplina degli "Ambiti produttivi specializzati" a cui il Piano Intercomunale riconduce la trasformazione.

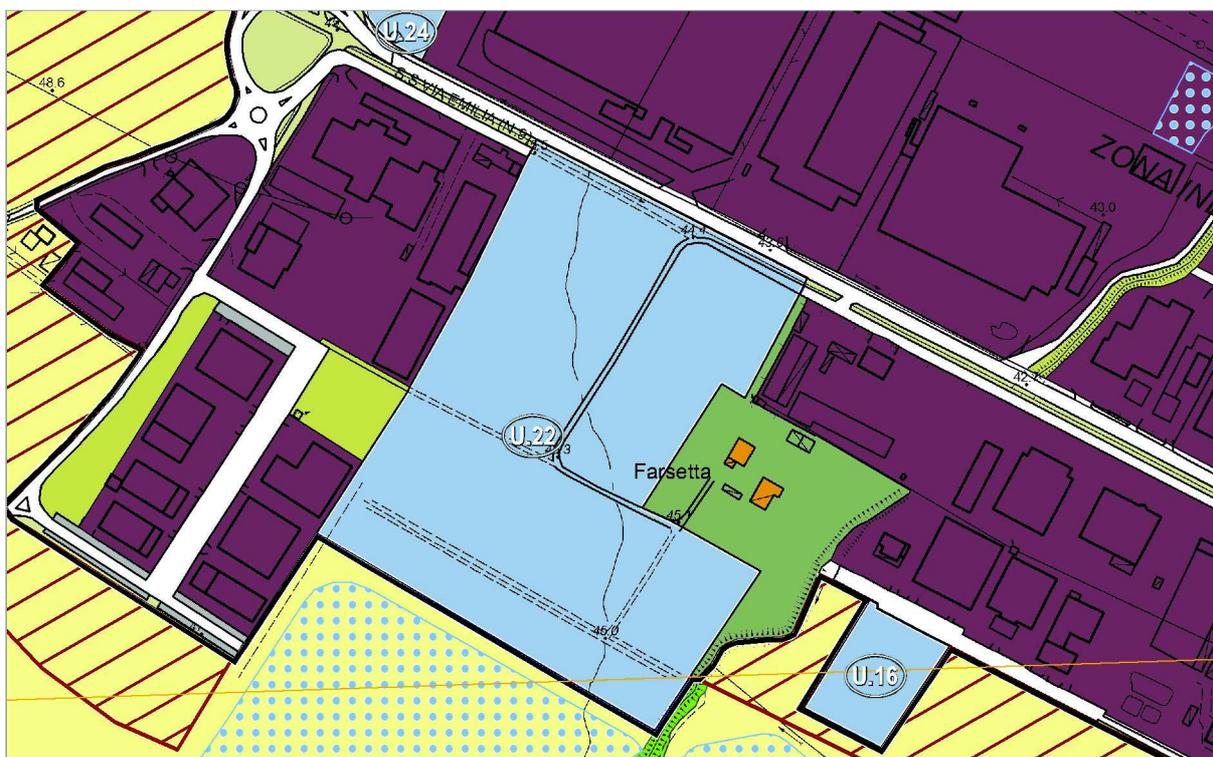
Al fine di agevolare i profili procedurali inerenti la trasformazione -in accoglimento parziale dell'istanza- e al contempo garantire la continuità della disciplina normativa a cui l'area oggetto di intervento era sottoposta, prima con il PRG '95 del Comune di Castel Bolognese (Zone industriali ed artigianali di espansione "D3" di cui all'art. 46 del PRG e relativo P.P. di iniziativa privata) e poi con il RUE adottato ("Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3), si propone pertanto di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto che, nel rispetto dei principali parametri urbanistici ed edilizi e del Piano Particolareggiato approvato, estende direttamente entro tale area -senza necessità di apportare una variante al P.P.- la disciplina degli "Ambiti produttivi specializzati" disciplinati dall'art. 8, adeguando le funzioni insediabili a quelle ammesse in via generale dalle norme di zona, limitando però in tal caso la possibilità di insediare un solo esercizio commerciale eccedente l'esercizio di vicinato e fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole, nei limiti previsti dal comma 2 del medesimo art. 8.

Tale limitazione è stabilita in ragione della stima degli impatti ritenuta idonea in questa sede. La possibilità di insediare ulteriori strutture commerciali, viene confermata alle condizioni previste dal RUE Intercomunale adottato (possibilità di apportare varianti).

Si richiama il fatto che dovrà essere garantita all'interno del comparto l'adeguata dotazione di attrezzature e spazi collettivi in ragione degli usi da insediare.

In merito alle quote di Superficie di vendita eccedente i 500 mq da reperire fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole, resta fermo quanto previsto in applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e all'art. 30 [*Compensazioni*] con la possibilità di ricorrere, come incentivo, ad una ulteriore misura compensativa puntuale finalizzata alla riqualificazione (con adeguata integrazione di alberi di alto fusto disposti a filare, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc...) della "controstrada" adiacente la via Emilia interna sulla base di un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (Settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale).

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.22 "Area di via Emilia Ponente D3", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Intercomunale Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



<b>Scheda progetto U.22 "Area di via Emilia Ponente D3"</b>	<b>Castel Bolognese 1/3</b>
---	-----------------------------

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	via Emilia Ponente <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 68.970 mq
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) 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. 8 [Ambito produttivo specializzato].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Per l'attuazione delle previsioni conformi a quanto stabilito nel Piano Particolareggiato n. 54 del 18.10.2010, intervento edilizio diretto. (-) Per l'accesso alle previsioni di cui alla presente scheda progetto, Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8, con le seguenti limitazioni: - possibilità di insediare un solo esercizio commerciale eccedente l'esercizio di vicinato e fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole, nei limiti previsti dal comma 2 del medesimo art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) Le potenzialità edificatorie ammesse sono quelle previste dal Piano Particolareggiato n. 54 del 18.10.2010.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (*) La realizzazione della Superficie di vendita eccedente i 500 mq da reperire fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole, è subordinata alla applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Nell'ambito delle "Compensazioni" di cui all'art. 30 è possibile ricorrere alla seguente ulteriore misura compensativa a distanza: - riqualificazione (con adeguata integrazione di alberi ad alto fusto disposti a filare, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc.) della "controstrada" adiacente la via Emilia interna sulla base di un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (sette Lavori Pubblici e Polizia Municipale).

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(-) Infrastrutture per l'urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato n. 54 del 18.10.2010. La rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, nell'ambito del progetto potranno subire contenute modifiche in relazione agli usi insediati. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(-) Attrezzature e spazi collettivi previsti nel Piano Particolareggiato n. 54 del 18.10.2010. La rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, nell'ambito del progetto potranno subire contenute modifiche in relazione agli usi insediati. (*) In relazione alle destinazioni d'uso da insediare, dovrà in ogni caso essere reperita la dotazione minima di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

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"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	(*) In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto del sistema delle prestazioni di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza]. (-) In fase attuativa dovranno essere individuate idonee soluzioni finalizzate alla sicurezza degli attraversamenti ciclopedonali.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	(*) In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto del sistema delle prestazioni di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità].
<b>Prestazione identità</b>	(*) In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto del sistema delle prestazioni di cui all'art. 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità]. <b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 12,5 m.

## ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

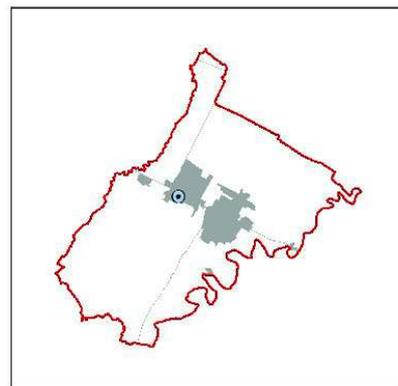
	<p>(-) Con riferimento alle modalità attuative, per quanto non disciplinato prevalgono le regole di cui all'art. 11.3 [<i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi</i>].</p> <p>(*) In fase attuativa devono essere considerati tutte le condizioni/prescrizioni stabilite dai pareri e/o nulla osta espressi dagli enti competenti in ordine al Piano Particolareggiato n. 54 del 18.10.2010.</p> <p>(*) In relazione al rischio idraulico determinato dall'adiacenza dell'area al Rio Fantino, l'attuazione della presente scheda è subordinata al parere del Servizio Tecnico d'Area competente.</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 06 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area attrezzata a parcheggio pubblico
-  Area attrezzata a verde pubblico
-  Collegamento carrabile con la via Valdè da realizzare
-  Bacino di laminazione





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**07**

Prot. gen. n. 12703

del 06.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Turrini Antonio, legale rappresentante della Ditta S.&M. s.r.l.

**AP** Accolta  
Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme, via Firenze n. 30

Fg. 34, Mapp.li 351 e 180

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 11.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Ditta S&M srl, proprietaria dei terreni e fabbricati siti a Riolo Terme in via Firenze n. 30 e catastamente censita al Fg. 34, Mapp.li 351 e 180 evidenzia che il RUE intercomunale disciplina le aree in oggetto in parte come "Ambito turistico-ricettivo - Sottoambiti prevalentemente turistico-ricettivi" di cui all'art. 9 bis comma 3, ed in parte come " Area per il verde e lo sport - Area privata destinata ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1. Tra gli interventi di cui all'art. 9bis comma 3 è ammessa la demolizione con ricostruzione con incremento massimo del 10% del volume esistente nel caso di prevalente utilizzo dell'immobile per funzioni turistico-ricettive.

La ditta S&M srl propone un intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti (ex albergo e proservizi) al fine di realizzare una residenza per anziani e un asilo sull'impronta di quella che viene definita "educazione intergenerazionale" il tutto inserito "in un contesto particolarmente ricco e valorizzato dalla presenza dell'ampio complesso termale e dal retrostante fiume".

L'intera area ricade in fascia ad "Alta probabilità di esondazione" del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio dell'Autorità di Bacino del Reno -ora l'Autorità distrettuale del Fiume Po.

L'osservante allega lo studio preliminare del progetto e chiede che la possibilità edificatoria sia aumentata fino a 7.500 mc, in quanto il volume esistente (di 4.629 mc) risulta insufficiente per garantire la sussistenza economica minima dell'intervento che si intende soddisfatta in presenza di una struttura con 40-50 posti letto e un indice minimo di dotazione per ospite pari a 50 mq. L'osservazione è corredata da elaborato grafico esplicativo.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente. Si premette che l'area oggetto di osservazione è parzialmente interessata dal vincolo imposto dal DLgs 42/2004 art. 142 (Autorizzazione paesaggistica) per l'adiacenza al Fiume Senio e ricade nell'art. 16 (Aree ad alta probabilità di inondazione) del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio e s.m.i dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po- e che pertanto l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata preliminarmente dalla Soprintendenza e dalla Autorità idraulica preposta alla valutazione del progetto ed all'espressione dei Pareri, si avanza la seguente proposta di controdeduzione.

La scelta di favorire l'intervento di riqualificazione di aree edificate comprese entro il territorio urbanizzato che oggi presentano un sottoutilizzo o sono dismesse ha ragioni di pubblico interesse che attengono a motivi di tipo ambientale (es. bonifica dei suoli), infrastrutturale (es. dotazioni e accessibilità), economico (es. svalutazione dell'intorno urbano) e sociale (es. usi impropri e sicurezza urbana). L'intervento proposto dall'osservante, per il quale si richiede un incremento della capacità edificatoria consentita al fine di realizzare una struttura socio-assistenziale "intergenerazionale", ricade all'interno del perimetro del "Centro urbano" ed è indirizzato alla riqualificazione urbanistica e funzionale di un comparto su cui attualmente sono presenti una vecchia costruzione adibita ad albergo, composto da un primo nucleo risalente agli anni '60 successivamente ampliato, e alcuni fabbricati a servizio dell'attività principale oggi dismessa.

L'area è classificata dal RUE Intercomunale entro i "Sottoambiti prevalentemente turistico-ricettivi" e si pone inoltre in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti confinanti caratterizzati dalla presenza di strutture ricettive a servizio delle "Terme di Riolo Bagni" ad essi prospiciente. La destinazione d'uso avanzata dalla proposta è coerente con la disciplina d'Ambito assegnata al comparto dal RUE Intercomunale e promuove una qualificazione, un potenziamento e una diversificazione dell'offerta di attività di servizio alla persona.

Inoltre dal punto di vista dell'interesse pubblico si stabilisce che la trasformazione potrà concorrere alla valorizzazione del percorso pedonale di collegamento tra la via Firenze e la via Rio Vecchio.

Al fine di rispondere alle richieste avanzate si propone pertanto di disciplinare l'area con una apposita Scheda progetto denominata U.27 "Area di via Firenze n. 30" che, ad integrazione della disciplina di zona relativa ai "Sottoambiti prevalentemente turistico-ricettivi" di cui all'art. 9.3 delle NdA, detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:

- 1) l'attuazione degli interventi è subordinata al superamento del rischio idraulico individuato dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio e s.m.i dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po-: ai fini del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere predisposto uno studio idraulico di dettaglio per l'acquisizione del parere favorevole dell'Autorità idraulica competente. Eventuali interventi/accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali, dovranno essere eseguiti in area di proprietà privata e dovranno essere sottoposti all'approvazione del competente Servizio Tecnico di Bacino;
- 2) l'intervento è inoltre subordinato all'acquisizione del preventivo parere dell'Azienda USL in ordine alla conformità dei requisiti igienico - sanitari dell'insediamento;
- 3) i sopraccitati pareri dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione dell'atto convenzionale che precede il titolo edilizio;
- 4) le analisi e gli approfondimenti specialistici afferenti la fase operativa dovranno/potranno dettagliare specifiche e vincolanti condizioni all'attuazione delle previsioni. Tali eventuali condizioni potranno superare quanto disciplinato dalla Scheda progetto stessa;
- 5) la Sul massima ammessa deriva dall'applicazione del comma 3 dell'art. 9 bis [*Ambito turistico-ricettivo*]; in caso di demolizione con ricostruzione e per le sole funzioni di cui alla lettera d1), la Sul massima ammessa è pari a 1.900 mq da localizzarsi entro l'area di concentrazione dell'edificato specificatamente individuata;
- 6) l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area -nella quantità di circa 2.400 mq- necessaria all'eventuale ampliamento dell' "Area per il verde e lo sport" pubblica adiacente.;
- 7) in caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione e per le sole funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*], lettera d1), la "Capacità insediativa" massima ammessa è elevabile di un ulteriore 30% a condizione che l'area oggetto di cessione sia debitamente attrezzata a parco pubblico con struttura sportiva, venga riqualificato il percorso pedonale (di uso pubblico) di collegamento tra la via Firenze e l'area pubblica oggetto di cessione e a condizione che la nuova costruzione preveda il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A;
- 8) a potenziamento del parco fluviale, l'attuazione della scheda è subordinata al mantenimento di una area a verde privato specificatamente individuata da attrezzare a verde permeabile e alberature ad alto fusto. Entro tale area non è consentito localizzare parcheggi depositi e manufatti di qualsiasi genere, eccetto arredi per la sua fruizione (gazebo, pergolati, ecc.). In una porzione di tale area specificatamente individuata (coincidente con la parte del Mapp.le 351 più prossima all'area di concentrazione dell'edificato) potrà essere eventualmente collocata la dotazione di parcheggi privati con le relative pertinenze purchè caratterizzata da un'elevata integrazione paesaggistica ed ambientale nel verde alberato;
- 9) vista la realizzazione/mantenimento dell'area a verde privato, l'attuazione degli interventi non è subordinata al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la "Riduzione dell'impatto edilizio" e le "Alberature" di cui all'art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettere a e b.
- 10) Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore riguardanti le quote di parcheggi, almeno il 30% della quota di parcheggi ad uso pubblico di cui all'art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano -*

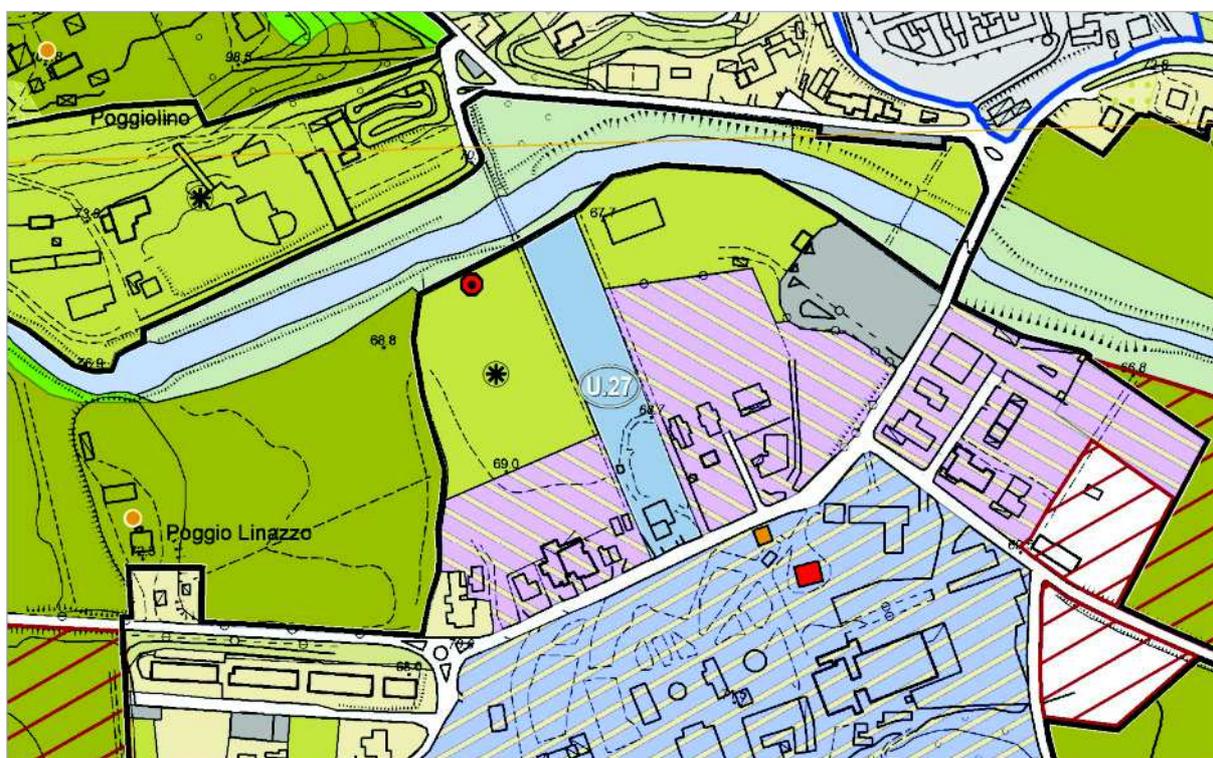
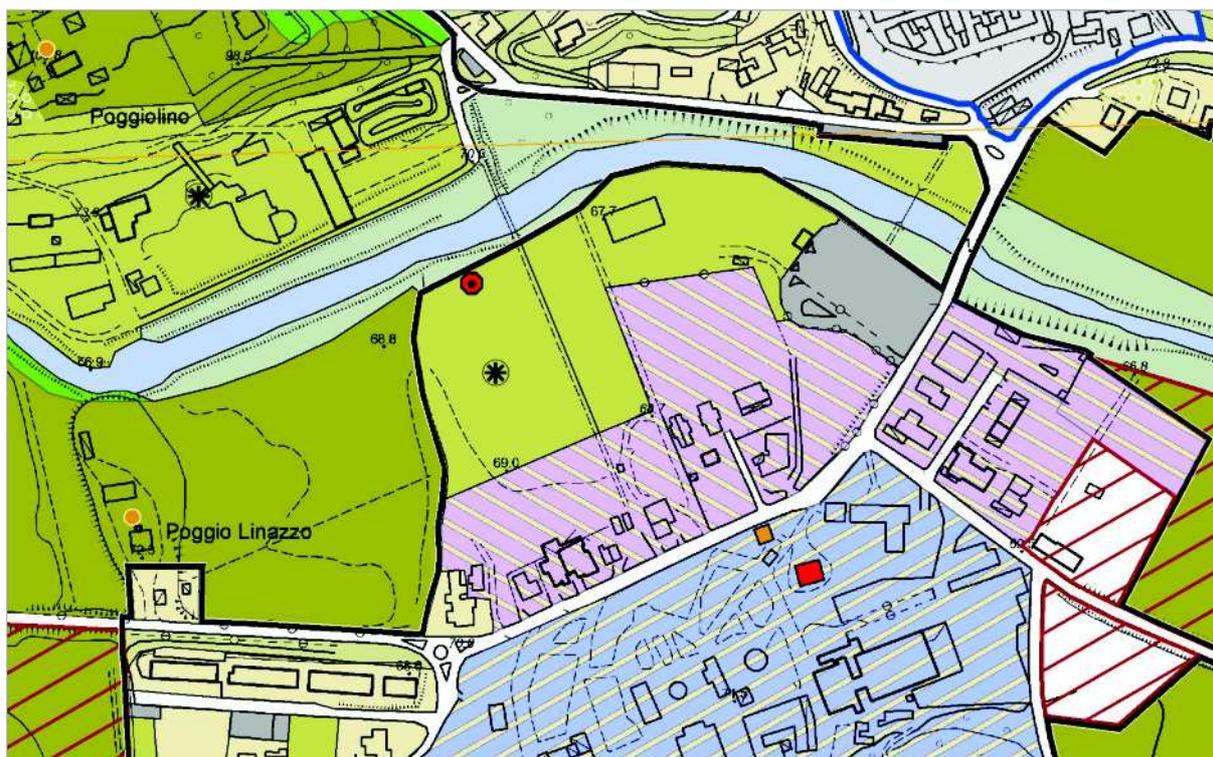
*Prestazione sicurezza*], lettera d dovrà essere reperita all'interno del perimetro della scheda su aree specificatamente individuate.

Per l'assolvimento della restante quota è ammesso il ricorso alle "alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5 in riferimento al punto 2d [*Parcheeggi (o altri spazi) di uso pubblico*].

11) l'altezza massima ammessa per gli edifici pari a 7,5 m; potranno essere raggiunti i 9,5 m in porzioni dell'edificio a condizione che la morfologia della nuova costruzione risulti articolata e idoneamente inserita in rapporto agli edifici circostanti.

12) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti" e dovrà privilegiare i temi dell'architettura verde.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 11.4 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.27 "Area di via Firenze n. 30", così come riportata in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



<b>Scheda progetto U.27 "Area di via Firenze n. 30"</b>		Riolo Terme 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
<b>Ubicazione</b>	via Firenze n. 30	Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.4
<b>Estensione dell'area</b>	circa 9.300 mq	
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "Sottoambiti prevalentemente turistico-ricettivi" di cui all'art. 9 bis [Ambito turistico-ricettivo].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
<b>Strumento</b>	(*) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "Sottoambiti prevalentemente turistico-ricettivi" dell'art. 9 bis [Ambito turistico-ricettivo].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione del comma 3 dell'art. 9 bis [Ambito turistico-ricettivo]. (*) In caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione e per le sole funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera d1), la Sul massima ammessa è pari a 1.900 mq da localizzarsi entro l'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) In caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione e per le sole funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera d1), la Sul massima ammessa è elevabile di un ulteriore 30% a condizione che l'area indicata nella parte grafica della presente scheda oggetto di cessione sia debitamente attrezzata a verde pubblico attrezzato a parco con struttura sportiva, venga riqualificato il percorso pedonale (di uso pubblico) di collegamento tra la via Firenze e l'area pubblica oggetto di cessione e a condizione che la nuova costruzione preveda il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>		
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(*) l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della presente scheda necessaria all'eventuale ampliamento dell'Area per il verde e lo sport" pubblica adiacente.	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	(*) A potenziamento del parco fluviale, l'attuazione degli interventi è subordinata al mantenimento di una area a verde privato indicata nella parte grafica della presente scheda da attrezzare a verde permeabile e alberature ad alto fusto. Entro tale area non è consentito localizzare parcheggi, depositi e manufatti di qualsiasi genere, eccetto arredi per la sua fruizione (gazebo, pergolati, ecc.). (-) In una porzione di tale area individuata nella parte grafica della presente scheda potrà essere eventualmente collocata la dotazione di parcheggi privati con le relative pertinenze purchè sia caratterizzata da un'elevata integrazione paesaggistica ed ambientale nel verde alberato.	
<b>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"</b>		
<b>Prestazione sicurezza</b>	(-) Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore riguardanti le quote di parcheggi, almeno il 30% della quota di parcheggi ad uso pubblico di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], lettera d dovrà essere reperita all'interno del perimetro della scheda e localizzata come indicato nell'elaborato grafico ad essa allegato. Per l'assolvimento della restante quota è ammesso il ricorso alle "alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5 in riferimento al punto 2d [Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico]. (-) Il parcheggio di uso pubblico dovrà avere le caratteristiche di parcheggio alberato.	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	(-) Vista la realizzazione/mantenimento dell'area a verde privato di cui al punto "Dotazioni ecologiche ambientali" l'attuazione degli interventi non è subordinata al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la "Riduzione dell'impatto edilizio" e le "Alberature" di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità], lettere a e b.	
<b>Prestazione identità</b>	(*) l'altezza massima ammessa per gli edifici pari a 7,5 m; potranno essere raggiunti i 9,5 m in porzioni dell'edificio a condizione che la morfologia della nuova costruzione risulti articolata e idoneamente inserita in rapporto agli edifici circostanti. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti" e dovrà	

privilegiare i temi dell'architettura verde.

## ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

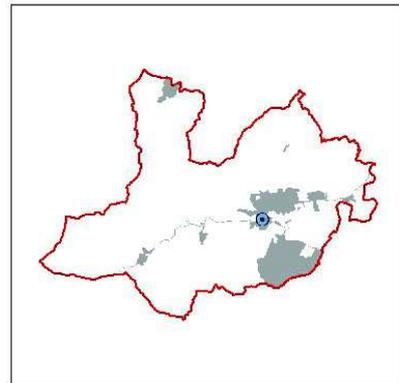
- (\*) L'attuazione degli interventi è subordinata al superamento del rischio idraulico individuato dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio e s.m.i dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po-: ai fini del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere predisposto uno studio idraulico di dettaglio per l'acquisizione del parere favorevole dell'Autorità idraulica competente. Eventuali interventi/accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali, dovranno essere eseguiti in area di proprietà privata e dovranno essere sottoposti all'approvazione del competente Servizio Tecnico di Bacino.
- (\*) L'intervento è inoltre subordinato all'acquisizione del preventivo parere dell'Azienda USL in ordine alla conformità dei requisiti igienico - sanitari dell'insediamento.
- (\*) le analisi e gli approfondimenti specialistici afferenti la fase operativa dovranno/potranno dettagliare specifiche e vincolanti condizioni all'attuazione delle previsioni. Tali eventuali condizioni potranno superare quanto disciplinato dalla Scheda progetto stessa.
- (\*) I sopraccitati pareri dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione dell'atto convenzionale.
- (\*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 07 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area da cedere
-  Zona di mitigazione a verde privato
-  Localizzazione parcheggi privati (indicativa)
-  Localizzazione parcheggi pubblici (indicativa)
-  Percorso ciclopedonale da riqualificare







RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**08**

Prot. gen. n. 12910

del 06.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Baldini Carlo

**NP**  
A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Solarolo  
Fg. 18, Mapp.li 585-586-587-588

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 2.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dei terreni siti in comune di Solarolo, e catastalmente censiti al Fg 18, Mapp.li 585-586-587-588, chiede "che sia valutata la possibilità di eliminare la destinazione di edificabilità dal suolo di proprietà in quanto fuori dal centro urbano" che il RUE Intercomunale classifica come "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5 delle NdA.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è pertinente in quanto il RUE Intercomunale non può modificare assetti e scelte di competenza del Piano Strutturale Comunale (PSC 2010) che ha individuato l'area in questione in parte entro un "Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali" (Ambito 06\_"Ampliamento zona produttiva Est" del Comune di Solarolo) e in parte entro un "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" (Ambito 01\_"Ferrovia – Via Gaiano Casanola" del Comune di Solarolo) la cui disciplina urbanistica di trasformazione è demandata al Piano Operativo Comunale (POC).

Si richiama il fatto che il RUE disciplina l'attuazione diretta di quelle parti del territorio urbano e rurale non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali previste dal PSC e disciplinate dal POC, pertanto l'eliminazione della suddetta previsione potrà essere considerata in fase di variante specifica del PSC o sua revisione generale (o in fase di POC nei casi in cui la rettifica della delimitazione d'ambito di intervento non sia sostanziale o la porzione di area non sia funzionale alla realizzazione di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità).

Si segnala anche che è in via di approvazione la nuova Legge Urbanistica regionale che ridefinisce il sistema di pianificazione territoriale e urbanistica regionale (PSC, POC e RUE della LR 20/2000, PRG della precedente LR 47/1978) nell'ottica del contenimento del consumo del suolo; la sua approvazione definitiva porterà ad una ripianificazione dell'assetto del territorio e ad un adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti ai contenuti della nuova legge che impone una significativa riduzione delle previsioni di espansione urbana. La richiesta di eliminare la suddetta previsione potrà pertanto essere formulata in sede di procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**09**

Prot. gen. n. 13034

del 07.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Capanelli Gabriele, Legale rappresentante Ditta C.I.R. di Capanelli G. e C. s.r.l.



**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

Riolo Terme - Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano"

Tav. P.1 "Schede progetto"\_Scheda R.14

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della ditta C.I.R., con riferimento all'area disciplinata dalla Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano" in oggetto evidenzia che:
  - a) la Scheda progetto prevede la divisione dell'area parte in "Area di concentrazione dell'edificato" ed in parte in "Area inedificabile da mantenere a parcheggi e verde privato permeabile"; la predetta divisione preclude la possibilità di edificazione generale all'interno del lotto prevista dal PRG di Riolo Terme, il quale inquadrava il terreno nella zona B/3;
  - b) con PdC n. 17/2011 del 08.02.2012 è già iniziata parte dell'edificazione dei lotti, con la costruzione di quattro nuovi appartamenti e relativi parcheggi e zona verde, per i quali è già stato rilasciato Certificato di conformità edilizia e agibilità;
  - c) l'osservante inoltre dichiara che la progettazione dell'intero lotto, mantenendo i parametri previsti dalla zona B/3 del PRG di Riolo Terme risulta essere in fase avanzata di progettazione e prevede la costruzione di villette a due piani "per la lunghezza dell'intera proprietà".

Per quanto in precedenza esposto, l'osservante richiede la modifica della Scheda progetto "R.14\_Area di via Mazzolano" attraverso il recepimento dei parametri previsti dal PRG di Riolo Terme (cubatura edificabile, potenziale disponibilità all'edificazione dell'intera area perimetrata, no bioedilizia).

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente; in ragione della rilevante connotazione paesaggistica della via Mazzolano, la richiesta di estendere l'area di concentrazione dell'edificato della Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano" per la lunghezza dell'intera proprietà al fine di costruire "villette a due piani" non è coerente con gli indirizzi generali del PTCP e con gli obiettivi di tutela del RUE in materia di "Criminali" e "Viabilità panoramica" facenti parte del "Sistema collinare".

Al riguardo si richiamano l'art. 3.9 comma 7 e 8 del PTCP: "*lungo le linee di crinale o parti di esse storicamente libere da infrastrutture o insediamenti eventuali nuove previsioni andranno localizzate nelle aree in cui l'interferenza visiva con i crinali individuati risulti minore, prevedendo specifiche prescrizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale [...]*" e l'art.3.24.B dello stesso ove nella edificazione al di fuori del perimetro del centro urbano poste lungo la viabilità panoramica "*vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico; in particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, sul lato della veduta o su entrambi i lati in caso di doppia veduta [...]*".

La disposizione assunta dal RUE Intercomunale di cui all'art. 22.5 [*Natura e paesaggio - Profili, crinali e punti panoramici*] si adegua agli indirizzi e direttive della normativa sovraordinata e introduce una disciplina puntuale e specifica per "*gli interventi edilizi suscettibili di alterare le visuali paesaggistiche "da" e "verso" i crinali e punti panoramici*" a cui anche le "Aree rurali sottoposte a scheda progetto", benchè a disciplina specifica, devono

sottostare in base alla quale l'integrazione paesaggistica e la prevenzione degli impatti negativi sul paesaggio sono fattori imprescindibili per la valutazione del progetto.

Posto che la "Capacità insediativa" prevista dal PRG '97 per lotto di intervento è stata confermata e riproposta nel RUE Intercomunale, la scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano" adottata, nel disciplinare la trasformazione di un'area "atipica" in territorio rurale, in relazione al rischio potenziale di alterazione e perdita delle relazioni visive, ha stabilito delle condizioni di compatibilità che tengono conto dell'assetto normativo sopracitato e ha indirizzato l'azione progettuale verso un'articolazione più compatta, tra lo spazio edificato/da edificare e quello non edificato, così da mantenere inalterata la percezione paesaggistica da e verso il fondovalle aperto: la proposizione di un edificato isolato e continuo ed, in particolare, di tipologie insediative tipicamente urbane ("villette a schiera") si pone pertanto in contrasto con i criteri sopradescritti.

Atteso quanto sopra, per assicurare ulteriore libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica del comparto in rapporto all'istanza, si propone di introdurre, con apposita simbologia di "Fronte di variabilità dell'area di concentrazione dell'edificato" e sulla base di un progetto architettonico di maggior dettaglio e di elevata qualità architettonica che escluda soluzioni tipologiche ad effetto cortina, la possibilità di individuare un'area di concentrazione dell'edificato anche diversa da quella di cui alla Scheda progetto R.1 a condizione che la Sul massima ammessa sia 1.850 mq.

Per quel che riguarda il requisito della bioedilizia, si conferma l'impostazione adottata essendo prevista in linea generale in casi analoghi e configurandosi anch'essa come una condizione di sostenibilità in rapporto al contesto sopradescritto.

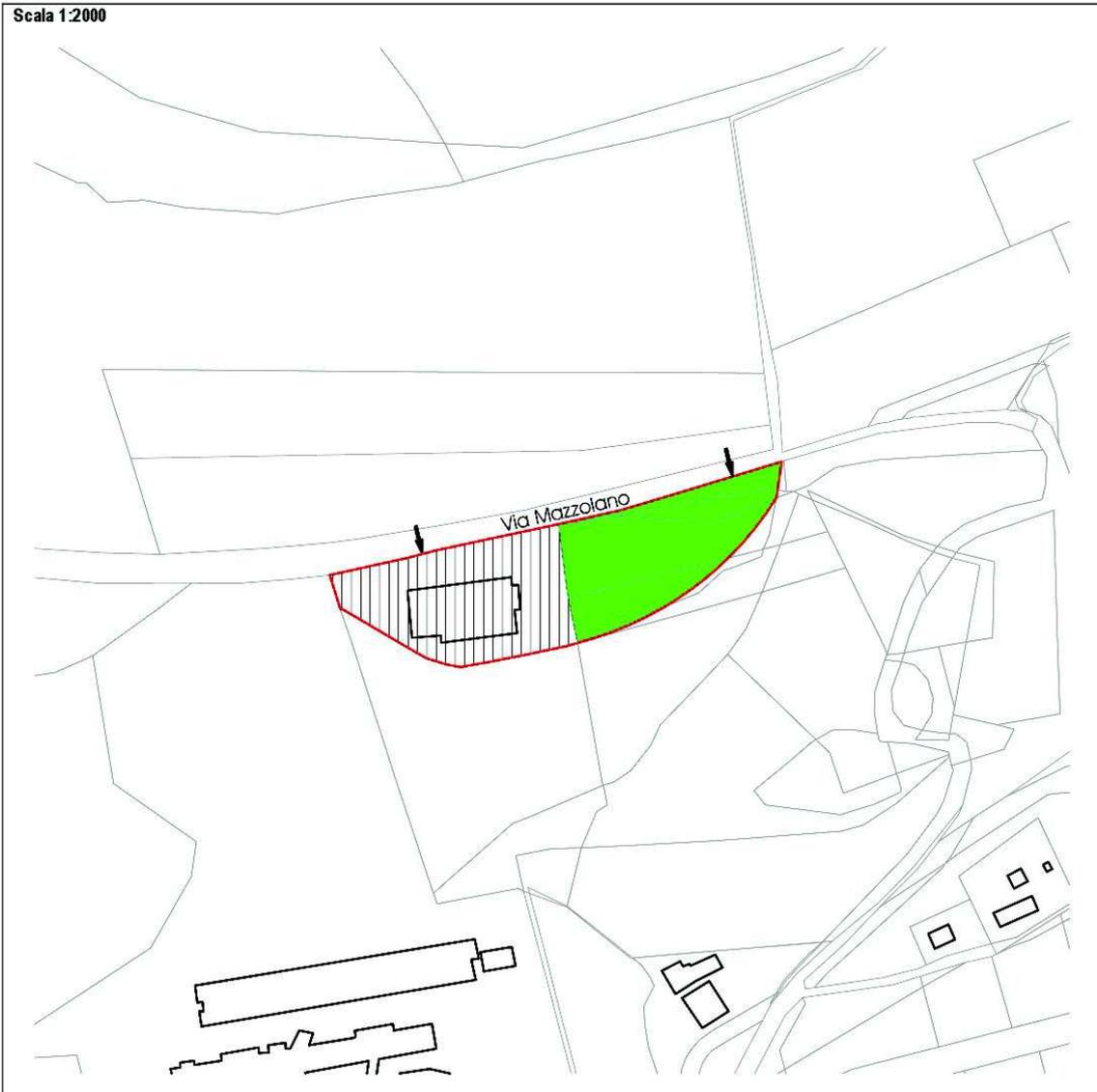
Si coglie inoltre l'occasione per apportare alla Scheda progetto una precisazione di dettaglio entro la sezione "Prestazione sostenibilità" proponendo una riscrittura della prestazione "Riduzione dell'impatto edilizio" finalizzata ad una migliore comprensione testuale della stessa senza tuttavia modificarne i contenuti e si richiama quanto previsto per l'area in oggetto dall'osservazione d'ufficio n. 60 Prot. 14616 del 13.03.2017, al punto 03 (P.1) della sezione riguardante "Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.1 - Schede progetto, con riferimento all'integrazione relativa al "Rischio da frana e assetto dei versanti". La Scheda progetto R.14 ricade infatti in un elemento a rischio frana molto elevato (R4) ed in particolare nelle U.I.E. da sottoporre a verifica di cui all'art. 11 e 12 del Piano Stralcio per il bacino del torrente Senio dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino del Fiume Po, la cui attuazione è subordinata a specifiche analisi di verifica di pericolosità e di rischio ai sensi dell'Allegato 1 "Metodologia per la verifica della pericolosità e del rischio" del Piano stesso.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano" quanto a "Capacità insediativa", "Prestazione sostenibilità", "Aspetti puntuali di scheda" oltre che la parte grafica della scheda nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (**AII. 1**)

Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano"		Riolo Terme 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Mazzolano n. 3	Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.3
Estensione dell'area	circa 4.850 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DL 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera a). (*) Funzioni turistico-ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera b). (*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1). (*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola. (*) Funzioni direzionali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera d). (*) Funzioni commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera e), limitatamente agli esercizi pubblici e ad esclusione del commercio al dettaglio. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.000 mq.	
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	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.	
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili oltre ai due esistenti; è consentita, previo parere della autorità competenti, la loro eventuale traslazione ai fini di migliorarne la sicurezza e la compatibilità con la distribuzione degli spazi interni all'area.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde e riduzione dell'impatto edilizio</b> (*) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere il seguente: - l'area in edificabile deve essere mantenuta a verde privato permeabile indicata nella parte grafica della scheda; in tale area potranno prevedersi parcheggi alberati integrati nel verde, a diretto servizio dell'insediamento, e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità; <b>- pari ad almeno 70% della superficie dell'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della scheda.</b> (-) I raccordi piano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpate inerbite e/o muri di sostegno in sasso.	
Prestazione identità	<b>Acustica</b> (*) In fase attuativa dovranno essere verificate le compatibilità e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi.	
	<b>Mobilità</b> (*) Considerato l'area in cui si sviluppa la scheda, le strade e i parcheggi dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali stabilizzati ad inerte chiaro, materiali naturali montati a secco e simili; andranno	

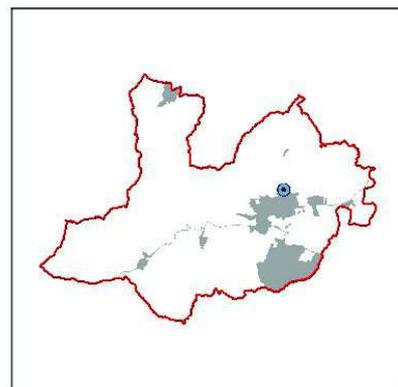
	<p>evitate, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc...</p> <p><b>Edifici e spazi pertinenziali agli edifici</b></p> <p>(*) L'edificato dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della scheda.</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa è pari a quella degli edifici esistenti; in caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione, l'altezza massima ammessa è pari a 7,5 m con un numero massimo di 2 piani.</p> <p>(*) Eventuali interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE “Attività edilizia e procedimenti”.</p>
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area inedificabile da mantenere a parcheggi e verde privato permeabile
-  Accessi carrabili esistenti



<b>Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano"</b>	Riolo Terme 1/3
---	-----------------

(\*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Mazzolano n. 3 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.3</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 4.850 mq
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
---------------------	--

<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.
------------------	---

DESTINAZIONI	
--------------	--

<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera a). (*) Funzioni turistico-ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera b). (*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1). (*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola. (*) Funzioni direzionali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera d). (*) Funzioni commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera e), limitatamente agli esercizi pubblici e ad esclusione del commercio al dettaglio. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).
-------------------------	---

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

<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.000 mq. (*) Sulla base di un progetto architettonico di maggior dettaglio e di elevata qualità architettonica che escluda soluzioni tipologiche ad "effetto cortina", è possibile individuare un'area di concentrazione dell'edificato diversa da quella di cui alla parte grafica della scheda purché nei limiti individuati con apposita simbologia di "Fronte di variabilità dell'area di concentrazione dell'edificato". In tal caso la Sul massima ammessa è pari a 1.850 mq.
-----------------------------	---

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	
------------------------	--

<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
---	--

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili oltre ai due esistenti; è consentita, previo parere della autorità competenti, la loro eventuale traslazione ai fini di migliorarne la sicurezza e la compatibilità con la distribuzione degli spazi interni all'area.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Verde e riduzione dell'impatto edilizio</b> (*) In sostituzione delle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere il seguente: - l'area in edificabile deve essere mantenuta a verde privato permeabile indicata nella parte grafica della scheda; in tale area potranno prevedersi parcheggi alberati integrati nel verde, a diretto servizio dell'insediamento, e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità; (-) I raccordi piano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpe inerbita e/o muri di sostegno in sasso. <b>Acustica</b> (*) In fase attuativa dovranno essere verificate le compatibilità e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi.

**Scheda progetto R.14 "Area di via Mazzolano"**

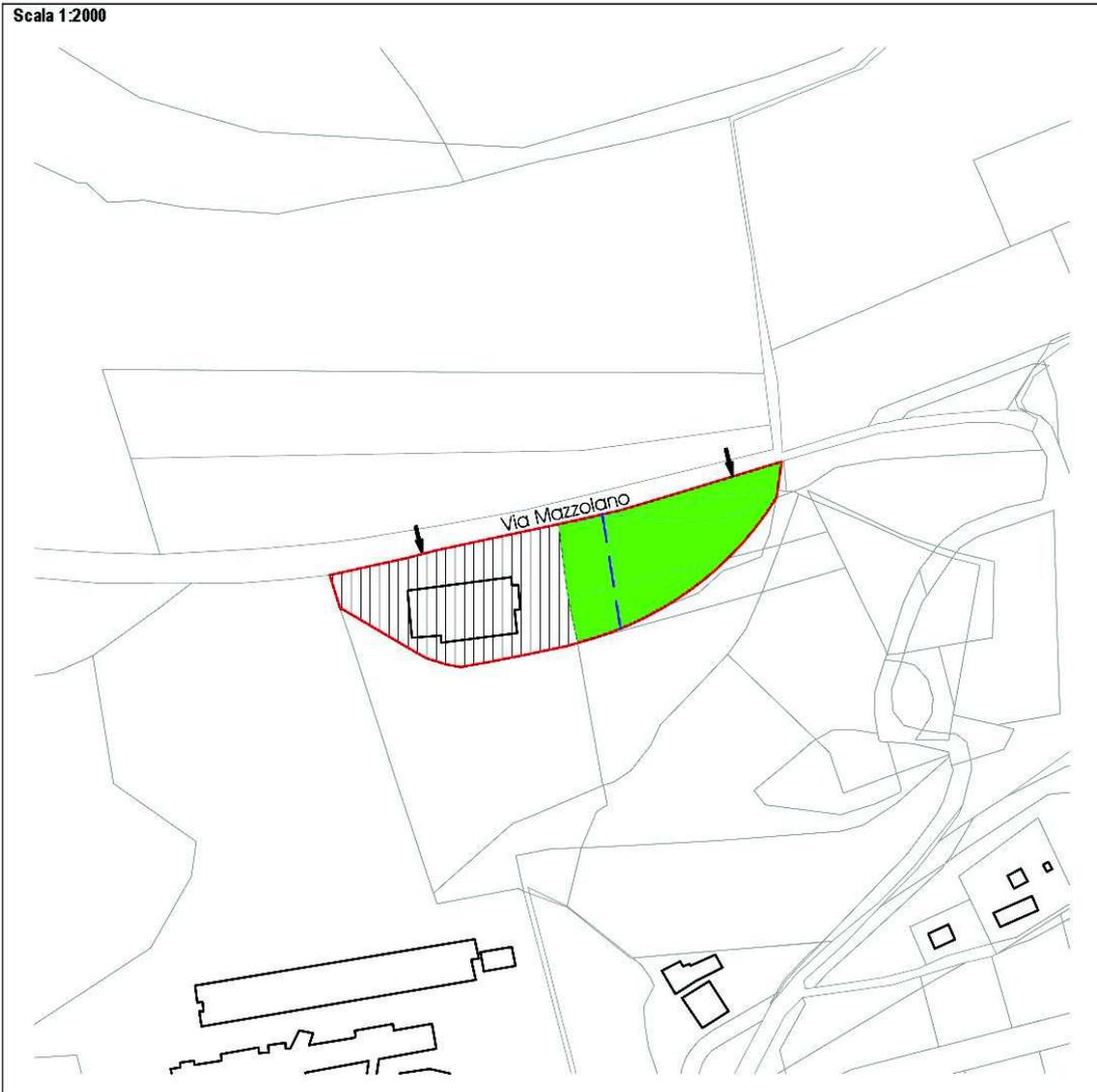
Riolo Terme 2/3

<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) Considerato l'area in cui si sviluppa la scheda, le strade e i parcheggi dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali stabilizzati ad inerte chiaro, materiali naturali montati a secco e simili; andranno evitate, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc...</p> <p><b>Edifici e spazi pertinenziali agli edifici</b></p> <p>(*) L'edificio dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della scheda.</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa è pari a quella degli edifici esistenti; in caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione, l'altezza massima ammessa è pari a 7,5 m con un numero massimo di 2 piani.</p> <p>(*) Eventuali interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>
-----------------------------	--

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

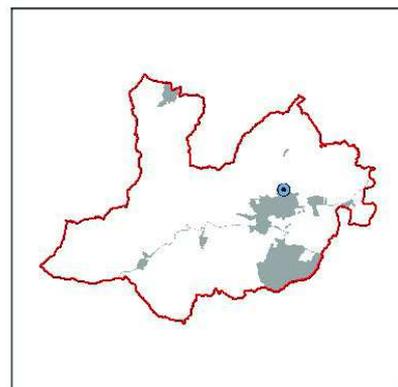
	<p>(*) In relazione al rischio frana molto elevato (R4), l'attuazione della presente scheda è subordinata alla verifica dello stato di pericolosità e di rischio di cui all'art. 11 "elementi a rischio da frana da sottoporre a verifica nelle U.I.E. R1, R2, R3 ed R4" e art. 12 "assetto idrogeologico: attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche nel territorio del bacino montano" delle NTA del Piano Stralcio per il bacino del torrente Senio dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po.</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 09 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area in edificabile da mantenere a parcheggi e verde privato permeabile
-  Accessi carrabili esistenti
-  Fronte di variabilità dell'area di concentrazione dell'edificato





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**10**

Prot. gen. n. 13090

del 07.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Calamini Rosa

**Residente a:**



**Area oggetto di osservazione:**

Casola Valsenio - via del Corso, località Prugno  
Fg. 15, Mapp.le 231 sub.1 e al Fg. 17, Mapp.le 187 sub.1

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 17.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante Calamini Rosa, in qualità di proprietaria dei fabbricati adibiti ad allevamento agricolo siti in via del Corso località prugno e identificati catastalmente al Fg. 15, Mapp.le 231 sub.1 e al Fg. 17, Mapp.le 187 sub.1, imprenditrice agricola a titolo professionale, evidenzia di aver acquistato i fabbricati oggetto di osservazione nell'anno 2000, quando l'attività di allevamento avicolo risultava già avviata e nello stato in cui risulta attualmente.

L'intera proprietà della signora Calamini Rosa si estende oltre i confini dei citati allevamenti per complessivi ha. 03.99.81 di unità poderale.

Le normative menzionate all'interno dell'osservazione al quale l'allevamento risulta essere soggetto sono:

- Regolamento di igiene approvato dal Comune di Casola Valsenio con Del. 4 del 27/01/2016, per quanto riguarda la fascia di rispetto dai centri abitati e la distanza dalle case sparse di cui all'art. 93;
- Tav. C.2\_Tavola dei vincoli\_Impianti e infrastrutture: il sito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

In base alle NdA del RUE Intercomunale l'attuale potenzialità edificatoria risulta già totalmente utilizzata, pertanto l'osservante Calamini Rosa chiede che l'area sulla quale insistono i fabbricati venga disciplinata da apposita Scheda progetto con il fine di incrementare la potenzialità edificatoria dell'allevamento in essere e con l'obiettivo di convertire l'allevamento da avicolo ad allevamento di tipo "biologico" ospitante pollastre da uova.

La realizzazione di un "giardino d'inverno", requisito citato come obbligatorio per gli allevamenti biologici, sarà posto in adiacenza alle attuali strutture esistenti e si estenderà per 405 mq in adiacenza al fabbricato A, e per 535 mq per quanto riguarda il fabbricato B. L'osservazione è corredata da elaborato grafico esplicativo.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta, in quanto l'obiettivo di conversione ad allevamento "biologico" dell'attività esistente -in capo ad imprenditrice agricola a titolo professionale- è compatibile con gli indirizzi generali del RUE Intercomunale e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000 e in linea con il Regolamento di Igiene dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina approvato con Del. C.C. di Casola Valsenio n. 4 del 27.01.2016 ed è finalizzato a migliorare il benessere animale per la conversione dell'allevamento esistente a modalità di zootecnia biologica con un sensibile decremento dei numeri di capi allevabili, a vantaggio della sostenibilità dell'insediamento.

Per tali ragioni si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto denominata R.10 "Area di via del Corso" che, ad integrazione della disciplina di zona relativa agli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina" di cui all'art. 15 delle NdA, detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:

- 1) l'intervento di nuova costruzione è consentito esclusivamente a soggetti avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale;
- 2) la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 940 mq per la realizzazione di strutture aventi le caratteristiche di capannone freddo a clima esterno coperto e protetto dalle intemperie denominato "Giardino di inverno" da realizzarsi in due corpi di fabbrica posti in continuità paesaggistica con gli edifici esistenti;
- 3) l'altezza dei corpi di fabbricati deve essere contenuta entro il prolungamento delle falde esistenti;

- 4) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola che dimostri la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda. In particolare, in fase progettuale dovrà essere verificato, l'inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione in rapporto al paesaggio e alle preesistenze, il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa di settore in materia di allevamenti, nonché l'impatto delle emissioni e dovranno essere adottati idonei accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per il contenimento degli stessi;
- 5) l'intervento è inoltre subordinato all'acquisizione del preventivo parere vincolante dell'Azienda USL in ordine alla conformità dei requisiti igienico-sanitari dell'insediamento e alle specifiche analisi di Rischio da Frana di cui alle NdA del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio (Art. 12).

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 17.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.10 "Area di via del Corso", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Intercomunale Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

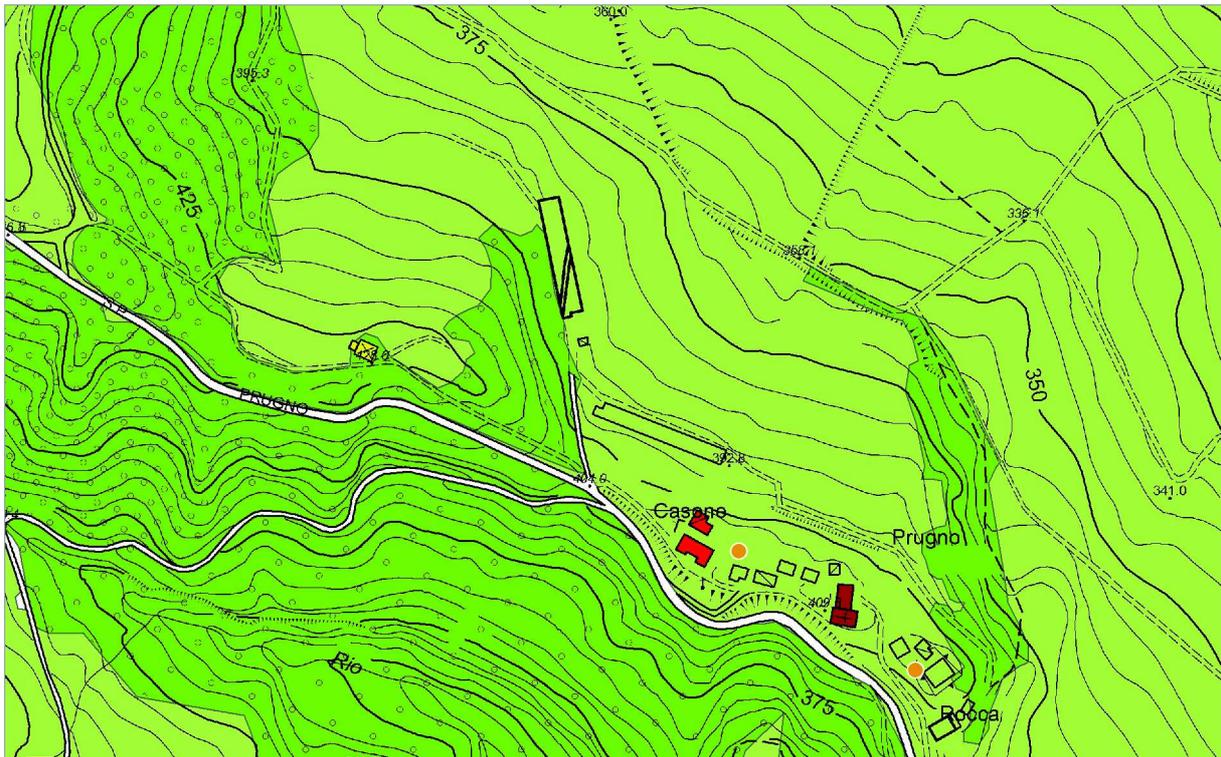
In tema di benessere animale, visto l'interesse generale dell'argomento, si ritiene di incentivare gli allevamenti esistenti e attivi, qualora realizzino ampliamenti rispondenti a parametri di benessere animale per finalità da comprovare nei programmi di ammodernamento aziendale (quali partecipazione a bandi premianti, adesione a standard migliorativi per conseguire certificazioni o per rispondere a requisiti commerciali di maggiore qualità, etc.). Per i fini suddetti si consente il superamento dell'indice di zona entro determinate superfici massime.

Per le nuove costruzioni destinate agli allevamenti, per le quali è sempre possibile intervenire con SIO al fine di superare il limite di 750 mq di Sul mediante l'applicazione degli indici sul fondo, si prevede in generale un limite massimo di 5.000 mq. La possibilità di valutare superfici di maggiore estensione -per la loro potenziale incidenza nel contesto delle aree rurali di collina- potrà avvenire nell'ambito di appropriate procedure di variante, anche nelle forme semplificate previste dalla legge sulla base di specifici progetti (**AII. 3**).

**All. 1**

Stato adottato

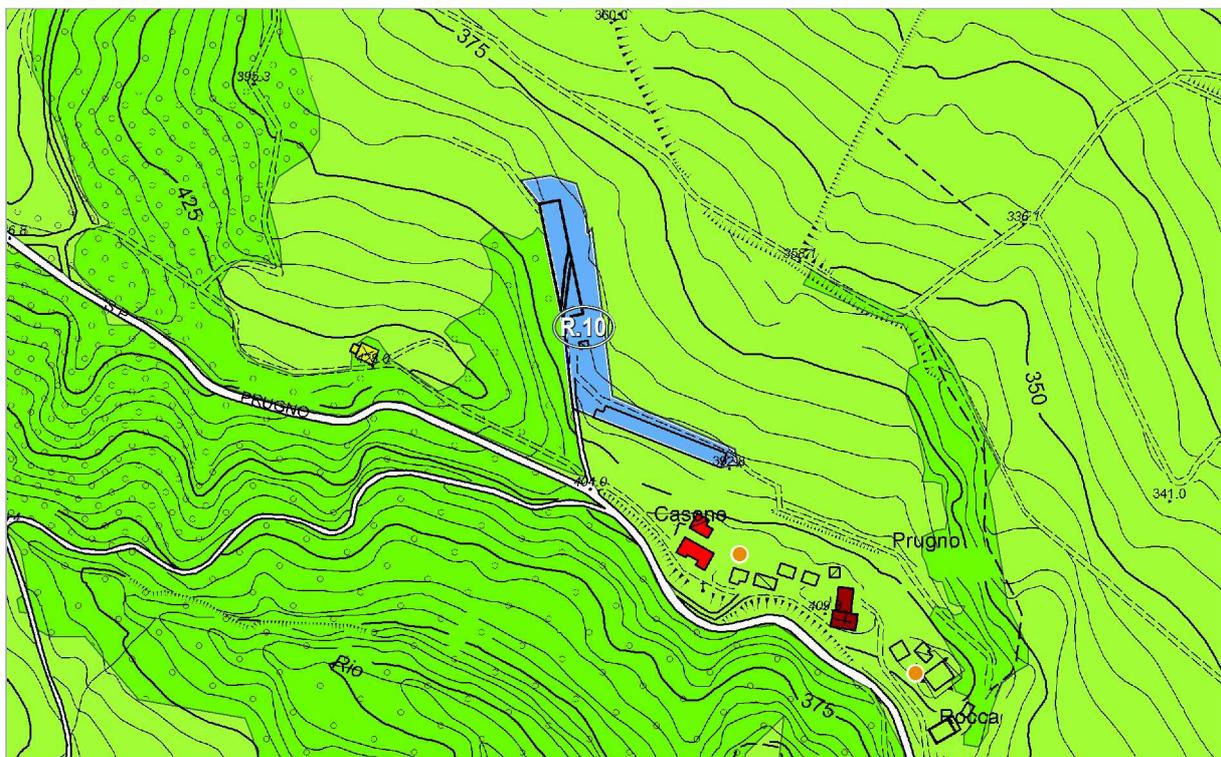
Tavola 17.1



**All. 1**

Stato controdedotto

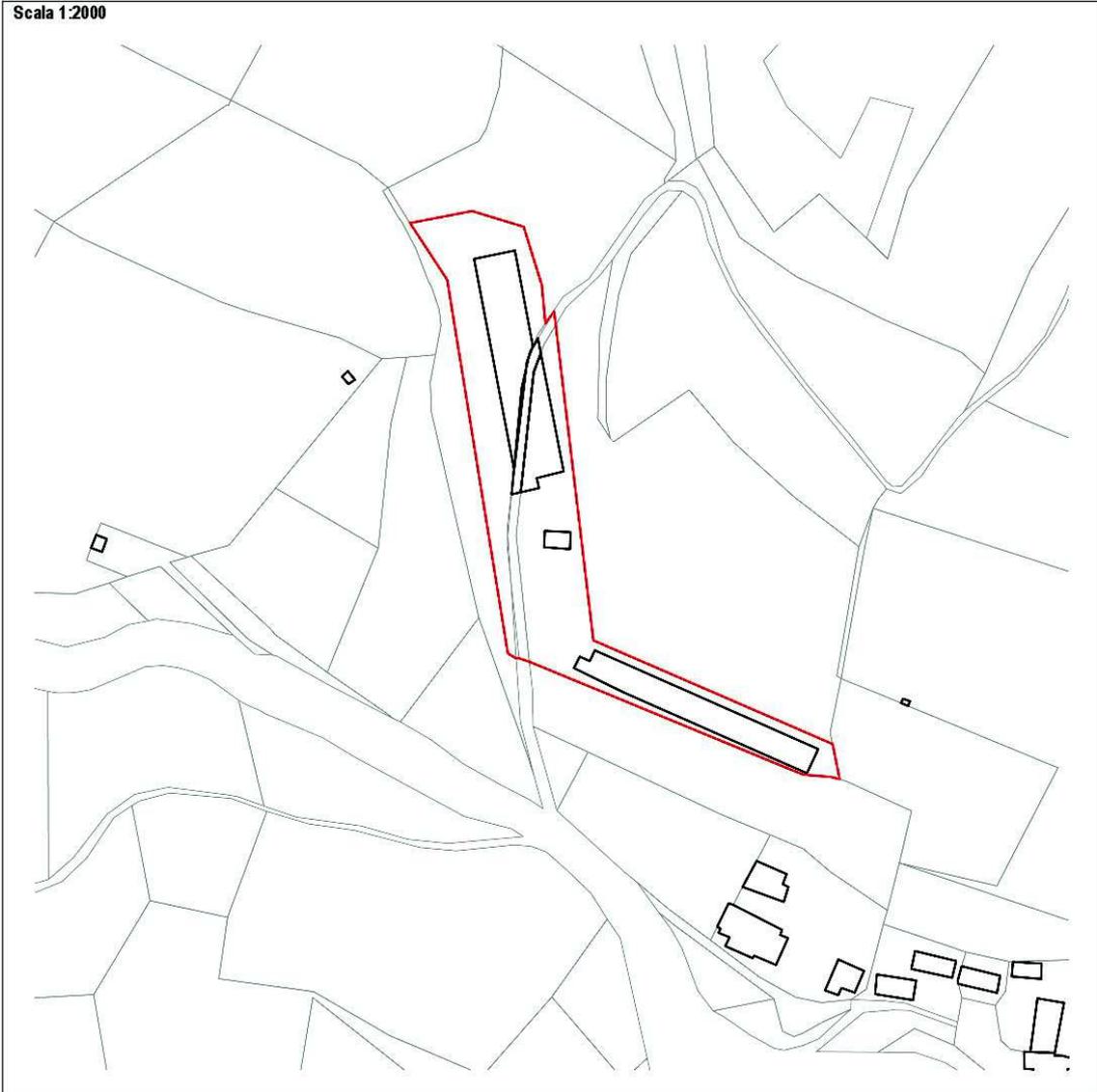
Tavola 17.1



<b>Scheda progetto R.10 "Area di via del Corso"</b>		Casola Valsenio 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
<b>Ubicazione</b>	Via del Corso <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 17.1</span>	
<b>Estensione dell'area</b>	circa 6.160 mq	
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
<b>Strumento</b>	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è attuabile unicamente qualora non vi fossero le condizioni applicative di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni], punto "Allevamenti". Ai fini di tale verifica normativa deve essere considerata l'unità poderale nel rispetto dell'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] considerando i terreni in proprietà alla data di adozione del RUE e vincolando pertanto anche gli eventuali appezzamenti trasferiti in data successiva coinvolgendo la relativa proprietà. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f). (*) La Sul massima aggiuntiva per l'uso a "giardino d'inverno" è vincolante anche in occasione di futuri interventi o trasferimenti del bene.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
<b>Capacità insediativa</b>	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di allevamenti e serre, la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 940 mq, da utilizzarsi esclusivamente per la realizzazione di strutture aventi le caratteristiche di capannone freddo a clima esterno coperto "giardino di inverno".	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(*) Non è ammessa applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>		
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>		
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>		
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"		
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via del Corso.	
<b>Prestazione sostenibilità</b>		
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza dei corpi di fabbrica deve essere contenuta entro il prolungamento delle falde esistenti.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) L'intervento è subordinato all'acquisizione del preventivo parere vincolante dell'Azienda USL in ordine alla conformità dei requisiti igienico-sanitari dell'insediamento e alle specifiche analisi di Rischio da Frana di cui all'art. 12 delle Nda del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio -ora Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po-. (*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola che dimostri la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda. In particolare, in fase progettuale dovrà essere verificato, l'inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione in rapporto al paesaggio e alle preesistenze, il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa di settore in materia di allevamenti, nonché l'impatto delle emissioni e dovranno essere adottati idonei accorgimenti tecnici e	

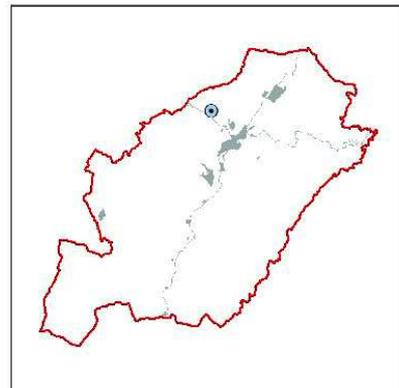
	<p>organizzativi necessari per il contenimento degli stessi.</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 10 dell'“Elaborato generale di controdeduzione” del RUE Intercomunale.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

 Perimetro della scheda



Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione" \_Art. 13

**Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (°)****1. Definizione**

[...]

**2. Funzioni**

[...]

**- Allevamenti**

La Sul è pari a 150 m<sup>2</sup>/ha con un limite massimo di 750 m<sup>2</sup>. Altezza max 5,00 m. Nei Comuni di collina, il superamento del limite di 750 m<sup>2</sup>, fermo restando l'indice di 150 m<sup>2</sup>/ha e solo per documentate esigenze di carattere produttivo da dimostrare con un programma di ammodernamento aziendale, è valutato dall'Amministrazione all'interno di un SIO ai sensi dell'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo] che accerti le condizioni di compatibilità quanto a dotazioni infrastrutturali, accessibilità, emissioni, inserimento armonico nel paesaggio e conseguenti opere di mitigazione. Nel SIO è possibile prevedere anche una maggiore altezza qualora se ne dimostri la necessità in relazione alla tipologia di allevamento.

Il SIO non occorre qualora l'insediamento sia soggetto per legge a specifiche procedure di ~~valutazione ambientale~~

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione" \_Art. 13

**Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (°)****1. Definizione**

[...]

**2. Funzioni**

[...]

**- Allevamenti**

La Sul è pari a 150 m<sup>2</sup>/ha con un limite massimo di 750 m<sup>2</sup>. Altezza max 5,00 m. Nei Comuni di collina, il superamento del limite di 750 m<sup>2</sup>, fermo restando l'indice di 150 m<sup>2</sup>/ha e solo per documentate esigenze di carattere produttivo da dimostrare con un programma di ammodernamento aziendale, è valutato dall'Amministrazione all'interno di un SIO ai sensi dell'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo] che accerti le condizioni di compatibilità quanto a dotazioni infrastrutturali, accessibilità, emissioni, inserimento armonico nel paesaggio e conseguenti opere di mitigazione; **nel caso di nuovi allevamenti la Sul max consentita è comunque di 5.000 m<sup>2</sup>.**

Nel SIO è possibile prevedere anche una maggiore altezza qualora se ne dimostri la necessità in relazione alla tipologia di allevamento.

**Per gli allevamenti attivi alla data di adozione del RUE, sempre nell'ambito del SIO, è altresì consentito incrementare fino al 20% la Sul edificabile in base all'indice qualora la maggior superficie sia funzionale a rendere l'intero allevamento rispondente a parametri di benessere animale per finalità da comprovare nel programma di ammodernamento aziendale.**

Il SIO non occorre qualora l'insediamento sia soggetto per legge a specifiche procedure di **screening o valutazione di impatto ambientale.**





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**11**

Prot. gen. n. 13105

del 07.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Deana Sbarzaglia



**Area oggetto di osservazione:**

Casola Valsenio - Scheda progetto U.8 "Area di via Bartoli e via Macello"

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto"\_Scheda U.8

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante Deana Sbarzaglia, proprietaria dell'area oggetto della Scheda progetto U.8 "Area di via Bartoli e via Macello" del RUE Intercomunale, evidenzia di aver acquistato l'area oggetto di osservazione allo scopo di realizzare una ristrutturazione con ampliamento del fabbricato in essere, secondo quanto prescritto nella Scheda progetto U.8. La scheda progetto subordina la realizzazione dell'intervento edilizio all'impegno di cessione gratuita di un'area di larghezza indicativa di m 5.00, da destinarsi in futuro a viabilità pubblica di collegamento fra via Bartoli e la via Macello. L'osservante chiede di eliminare dalla Scheda progetto questo vincolo di subordinazione in quanto la fascia entro cui realizzare tale collegamento è ubicata su una parte di terreno non consolidato e a forte pendenza, prevalentemente costituito da scarpate sconnesse di materiale da riporto, e propone come soluzione alternativa la cessione della parte di proprietà adiacente al parcheggio di via Bartoli, ampliando l'area di manovra dei mezzi che attualmente trovano difficoltà nel percorrerla, così come meglio esplicitato nell'elaborato grafico allegato alla osservazione.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; la fascia di 5 m preposta alla realizzazione del collegamento stradale tra la via Bartoli e la via Macello presenta una giacitura in forte pendenza con un dislivello di oltre 8 m tale da rendere la realizzazione del tracciato di difficile attuazione ed, eventualmente, disagioli le condizioni di esercizio (pendenza min. 20%). Ulteriori limitazioni deriverebbero poi dalla limitata accessibilità della via Bartoli e la via Macello che presentano una sezione stradale ridotta e a senso unico a servizio delle abitazioni costruite lungo le loro direttrici e dalla continuità del tracciato con il tessuto urbano circostante che pone vincoli di utilizzazione. Per tali ragioni, unitamente al fatto che l'Amministrazione non ha intenzione di realizzare l'opera, si ritiene appropriato soddisfare le richieste dell'osservante che costituiscono occasione per migliorare la funzionalità del parcheggio pubblico di via Bartoli.

Si ritiene quindi opportuno modificare la sezione "Dotazioni territoriali – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" della Scheda progetto U.8 "Area di via Bartoli e di via Macello" nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 1**) sostituendo il vincolo di subordinazione di impegno per la cessione della suddetta fascia di 5 m con la cessione gratuita di una porzione di area privata (di c.a 80 mq) adiacente al piazzale di via Bartoli. La cessione di questa area consentirà infatti di allargare il piazzale a servizio della viabilità pubblica di via Bartoli raddoppiando lo spazio di manovra dei mezzi oggi resa difficile dalla limitatezza dell'area.

Contestualmente si provvede a correggere un errore materiale nella parte cartografica della Scheda Progetto U.8 adottata eliminando l'individuazione di "Edificio di valore culturale - testimoniale" dalla superfettazione esistente addossata all'edificio principale (di circa 13 mq di Sul).

L'individuazione di "Edificio di valore culturale - testimoniale" è invece confermata per l'edificio principale (di 93 mq di Sul) pertanto si richiama che, ai sensi dell' art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE Intercomunale, l'intervento dovrà rispondere alla definizione di "restauro e di risanamento conservativo".

Si evidenzia che la modalità operativa della "demolizione con ricostruzione" fedele dell'edificio, desumibile dalla documentazione progettuale presentata rimane, ai sensi del comma 2 del medesimo art. 6, una possibilità residuale ed eccezionale supportata dalla presentazione di una perizia tecnica giurata *"che documenti in modo esauriente le condizioni di non conservabilità delle componenti originarie"*.

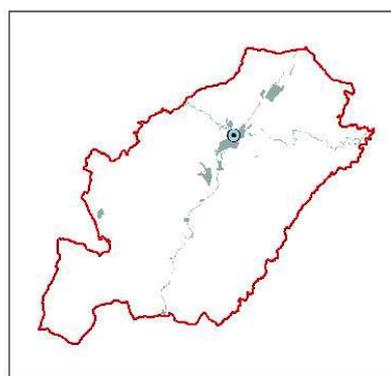
Scheda progetto U.8 "Area di via Bartoli e via Macello"		Casola Valsenio 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Bartoli - via Macello	Tavole RUE: (P3)_Tavola 17.2
Estensione dell'area	circa 1.400 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 300 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' ammesso un ampliamento della Sul massima ammessa di ulteriori 50 mq a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla <del>sottoscrizione di un impegno per la</del> cessione gratuita di un'area, <del>di larghezza indicativa pari a 5 m, da destinarsi in futuro a viabilità pubblica di collegamento fra la via Bartoli e la via Macello.</del> La rappresentazione grafica del <del>tracciato</del> riportata nella presente scheda è puramente indicativa: sarà il progetto a definire la precisa articolazione, conformazione e localizzazione. <del>La cessione dell'area dovrà avvenire a seguito di esplicita richiesta da parte del Comune.</del>	
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) I raccordi piano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpate inerbite e/o muro di sostegno in sasso.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione potranno avere al massimo 2 piani fuori terra. (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) Gli interventi sull'immobile indicato nella parte grafica della scheda come edificio di valore culturale - testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].	

**Scheda progetto U.8 "Area di via Bartoli e via Macello"** Casola Valsenio 2/2



**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Edificio di valore culturale - testimoniale
- Tracciato indicativo viabilità pubblica di collegamento



## Scheda progetto U.8 "Area di via Bartoli e via Macello"

Casola Valsenio 1/2

(\*) Elementi progettuali invarianti

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

### DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Bartoli - via Macello	Tavole RUE: (P3)_Tavola 17.2
Estensione dell'area	circa 1.400 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	

### MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(*) Intervento edilizio diretto <b>convenzionato</b> esteso a tutta l'area della scheda.
-----------	--

### DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].
------------------	---

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 300 mq.
----------------------	--

### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) E' ammesso un ampliamento della Sul massima ammessa di ulteriori 50 mq a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

### DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita di un'area di <b>circa 80 mq a servizio della viabilità pubblica di via Bartoli</b> . La rappresentazione grafica dell'area riportata nella presente scheda è puramente indicativa: sarà il progetto a definirne la precisa articolazione, conformazione e localizzazione.
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) I raccordi plano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpate inerbita e/o muro di sostegno in sasso.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione potranno avere al massimo 2 piani fuori terra. (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) Gli interventi sull'immobile indicato nella parte grafica della scheda come edificio di valore culturale - testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

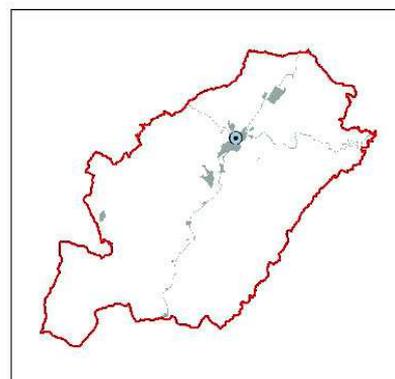
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 11 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

Scala :2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Area da cedere per la viabilità pubblica





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**12**

Prot. gen. n. 13322

del 07.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Collina Anna Teresa - Ceroni Maria Luisa

**AP** Accolta  
Accolta parzialmente  
Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Brisighella  
Foglio 28, Mapp.le 84

## Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" Art. 14  
Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" Art. 59

## Sintesi dell'osservazione

- L'arch. Sandra Farina, incaricata dalla sig.ra Collina Anna Teresa, procuratrice della sig.ra Ceroni Maria Luisa (atto Rep. n. 13519 del 29.02.2016), proprietaria di un terreno con sovrastanti fabbricati non funzionali all'attività agricola e catastalmente censiti al Fg. 28, mapp.le 84 premesso che:
  - i due fabbricati esistenti sono classificati di valore culturale e testimoniale e risultano attualmente in disuso;
  - il fabbricato ricadente nell'area di tutela naturalistica di conservazione di cui all'art. 3.25 a) del PTCP era sorto originariamente con funzioni abitative, ma poi successivamente fu utilizzato come servizio agricolo;

L'osservante chiede di:

- a) con riferimento all'art. 14.3 delle NdA del RUE adottato, chiarire "se fra gli edifici già destinati alla funzione abitativa ricadano anche quelli nel tempo trasformati per funzione di servizio". La risposta positiva consentirebbe, per quanto previsto nell'articolo, di ricavare locali abitativi negli ambienti interni di tali edifici, mediante operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) estendere anche alle "Aree di valore naturale e ambientale" le possibilità di trasformazione degli edifici non più funzionali all'attività agricola, previste in via generale dall'art. 12.5 delle NdA del RUE adottato, quali il recupero abitativo di fienili e casoni ed interventi più importanti, rispetto a quelli solo manutentivi, per le abitazioni;
- c) con riferimento all'art. 59 della Tav. P.5, si chiede di estendere la modalità della "demolizione con fedele ricostruzione" per il recupero abitativo dei fienili di valore, nei casi di dimostrata non conservabilità, anche "a prescindere dal fatto che gli edifici abitativi o trasformati per funzioni di servizio siano agibili ed abitati, o almeno, nel caso in cui venga comunque recuperato e reso agibile anche il fabbricato principale con funzione abitativa."
- d) valutare la possibilità di poter procedere alla demolizione con fedele ricostruzione, così come avviene per i fienili di valore anche per i fabbricati di servizio non riconducibili alle tipologie del fienile di valore (cosiddetti "casoni").

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto a) è accolta. Generalmente, nel territorio rurale, la funzione abitativa è riconducibile a tutti gli edifici per i quali si possa riconoscere la tipologia di casa rurale, anche se nello stato di fatto sono utilizzati per altre funzioni: l'esempio tipico è costituito dalle vecchie case coloniche che, in altri tempi, venivano "declassate" a "servizi" per aggiungere al fondo la potenzialità edificatoria necessaria alla realizzazione di una nuova abitazione.

L'associazione dell'uso abitativo alle caratteristiche tipologiche degli edifici, compresi quelli che nel tempo sono stati trasformati in fabbricati di servizio, è esplicitata in alcune norme del territorio rurale, ad esempio all'articolo 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] delle NdA del RUE Intercomunale dove è scritto che "Le nuove funzioni abitative sono consentite a condizione che gli immobili esistenti nella medesima unità poderale e destinati alla stessa funzione, compresi quelli trasformati per funzioni di servizio", oppure all'articolo 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] dove, a proposito delle funzioni ammesse, si parla di "edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile": tale inquadramento dell'uso

abitativo è in linea con il principio di recuperare prioritariamente le funzioni abitative negli immobili esistenti con caratteristiche di compatibilità tipologica, prima di realizzare superfici di nuova costruzione.

Si ritiene opportuno specificare le suddette condizioni introducendo una precisazione normativa sia all'articolo 14.3 [Aree di valore naturale e ambientale - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola], sia nell'art. 14.2 che tratta dello stesso argomento con riferimento agli "edifici funzionali all'attività agricola" che modificano l'elaborato Tav. P.2 [Norme di attuazione] nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (All. 1).

- Per quanto al punto b) l'osservazione è accolta parzialmente; le "Aree di valore naturale e ambientale" sono individuate e disciplinate nel RUE Intercomunale per diretta derivazione dalla tutela sovraordinata del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che discende a sua volta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Tali aree sono sostanzialmente costituite, oltre che dagli alvei dei corsi d'acqua, dal sistema delle aree forestali e dalle zone di tutela naturalistica di conservazione. La grande quantità di aree di valore naturale e ambientale nel sistema collinare dell'Unione della Romagna Faentina deriva soprattutto dall'estensione del "Sistema delle aree forestali" nei comuni di collina, mentre le zone di tutela naturalistica si sovrappongono in gran parte con il territorio del Parco della Vena del Gesso Romagnola: si veda la rappresentazione grafica di tali aree all'interno dell'elaborato di RUE Intercomunale Tav. C.2\_A(1-28) "Tavola dei vincoli: Natura e paesaggio" e relativa "Scheda dei vincoli" con riferimento alle "Aree forestali" e alle "Zone di tutela naturalistica".

Il PTCP pone precisi limiti alle trasformazioni edilizie nei suddetti ambiti, vocati prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali ambientali, *"attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative."*

In particolare nel "Sistema delle aree forestali", l'art. 3.10, comma 6, lettera b) del PTCP, prescrive che *"Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:*

*[...]*

*b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dagli strumenti urbanistici comunali;*

*[...]"*.

Nelle "Zone di tutela naturalistica di conservazione" di cui all'art. 3.25 del PTCP, il comma 3, lettera b) consente *"interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti"*, mentre il comma 2, lettera e) consente ai Comuni di disciplinare *"gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori; tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona"*.

Si ritiene coerente al quadro normativo sovraordinato estendere le possibilità di intervento sugli edifici non funzionali all'attività agricola ricadenti entro le "Aree di valore naturale e ambientale" di cui all'art. 14 anche al "restauro e risanamento conservativo", fermo restando i limiti sulle nuove funzioni abitative. L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica dell'art. 14.3 [Aree di valore naturale e ambientale - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola] nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (All. 2).

Per completezza si richiamano inoltre i limiti agli interventi sull'esistente introdotti nelle "Aree di valore naturale e ambientale" a seguito della controdeduzione n. 30.

- Per quanto al punto c) l'osservazione non è accolta. Occorre considerare il principio sul quale si basa la disciplina del recupero dei fienili di valore di cui all'art. 59 della Tav. P.5 [Attività edilizia e procedimenti]. L'utilizzo abitativo dei fienili di valore è una premialità: ciò vuol dire che -in via generale- i fienili di valore non possono essere trasformati in locali abitativi ma devono rimanere destinati a servizi dell'abitazione (rif. Art. 12.2 delle NdA). La norma ha l'evidente scopo di evitare lo snaturamento dei caratteri compositivi tipici dei fienili dovuto alle radicali trasformazioni edilizie richieste ordinariamente dall'uso abitativo, snaturamento tipologico che è sotto gli occhi di tutti non appena si osservi quanto è stato fatto nella gran parte degli interventi dei decenni scorsi.

La possibilità di ricavare funzioni abitative nei servizi di valore, anche con interventi di demolizione e ricostruzione

(possibilità esclusa in via generale) è stata inserita come norma premiante per quei nuclei edilizi che hanno già reso agibile e abitate le case esistenti al 31.12.2015. Nei nuclei edilizi dove al contrario sono ancora presenti edifici abitativi da recuperare, non è comunque escluso l'uso abitativo dei servizi di valore, ma unicamente alle condizioni di intervento di cui all'art. 59 della Tav. P.5 tese all'effettiva conservazione dei caratteri tipologici attraverso il mantenimento degli elementi strutturali dell'edificio.

Per quanto al punto d) l'osservazione è accolta; si ritiene che i cosiddetti "casoni" possano avere la stessa disciplina dei fienili in quanto riconducibili alla medesima casistica. In accoglimento si provvede ad integrare l'art. 59 della Tav. P.5 nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (**Al. 3**).

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (°)**

[...]

**2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola**

Nelle zone di cui all'art. 3\_25a) del PTCP, le funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici ~~abitativi~~ esistenti.

[...]

**3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici ~~abitativi~~ esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (°)**

[...]

**2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola**

Nelle zone di cui all'art. 3\_25a) del PTCP, le funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici ~~residenziali~~ esistenti, ~~compresi quelli trasformati per funzioni di servizio~~.

[...]

**3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici ~~residenziali~~ esistenti - ~~compresi quelli trasformati per funzioni di servizio~~ - con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (°)**

[...]

**3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (°)**

[...]

**3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e **restauro e risanamento conservativo**.

**Art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio**

Per le seguenti funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA:

- funzioni residenziali di cui alla lettera a);
- funzioni miste e di servizio di cui alla lettera c1), d) ed e), con esclusione del commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- funzioni turistico-ricettive di cui alla lettera b);

è ammesso l'utilizzo dei fienili di valore di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di fienili non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, deve essere rispettata la norma di cui all'art. 12.5 [*Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] delle NdA, in base alla quale nell'ambito del nucleo abitativo è possibile trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio purché sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;
- b) la documentazione presentata per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio deve contenere l'istanza di autorizzazione sismica preventiva e non la relazione tecnica e gli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie strutturali di cui all'art. 10, lettera b, della LR 19/2008.

L'accesso alla premialità presuppone le seguenti condizioni minime di intervento:

- c) conservazione integrale degli elementi strutturali in elevazione. Nel caso in cui tutti gli edifici abitativi presenti nel nucleo edilizio con riferimento all'assetto proprietario alla data del 31.12.2015, compresi quelli trasformati per funzioni di servizio, posseggano le condizioni certificate di agibilità e siano effettivamente abitati, gli elementi strutturali in elevazione dei fienili, limitatamente a quelli di valore culturale-testimoniale, che per il loro stato di degrado o dissesto si dimostrassero non conservabili, possono essere demoliti e ricostruiti con le modalità di cui all'art. 6.2 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, provvedendo ad una loro fedele ricostruzione, sia nelle forme sia nei materiali, utilizzando per quanto possibile i materiali di recupero provenienti dalla demolizione.
- d) conservazione o fedele rifacimento dei tamponamenti con le medesime caratteristiche originarie;
- e) fedele rifacimento della copertura quando sia dimostrata l'impossibilità del suo recupero;
- f) il volume abitativo, che dovrà rispondere al principio di reversibilità, dovrà essere compreso all'interno del volume originario -ancorché ricostruito ai sensi della lettera c)- ed essere percettivamente indipendente da esso;
- g) eliminazione di parti ed elementi incongrui.

Nel caso di fienili funzionali all'esercizio dell'attività agricola le destinazioni d'uso devono essere esclusivamente esercitate da un componente del nucleo familiare residente nel fondo.

In tutti i casi le attività extra-residenziali non possono estendersi o incidere sull'area di pertinenza esterna ai fabbricati, neppure con attività a cielo aperto, depositi, esposizioni di merci o altro.

I fabbricati di servizio (quali i cosiddetti "casoni") non riconducibili alle tipologie del fienile di valore, né ai proservizi di piccola dimensione, possono essere recuperati per le stesse funzioni previste per i fienili di valore alle condizioni di cui alla lettera a) e b), qualora siano dimostrate le condizioni per la loro integrale conservazione.

Qualora non fossero presenti o realizzabili le condizioni precedenti, anche in corso d'opera, l'intervento sull'edificio potrà essere concluso con apposita variante sulla base delle NdA, non essendo più ammessa la funzione residenziale di cui alla presente premialità.

**Art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio**

Per le seguenti funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA:

- funzioni residenziali di cui alla lettera a);
- funzioni miste e di servizio di cui alla lettera c1), d) ed e), con esclusione del commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- funzioni turistico-ricettive di cui alla lettera b);

è ammesso l'utilizzo dei fienili di valore di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, alle seguenti condizioni:

- h) nel caso di fienili non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, deve essere rispettata la norma di cui all'art. 12.5 [*Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] delle NdA, in base alla quale nell'ambito del nucleo abitativo è possibile trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio purché sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;
- i) la documentazione presentata per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio deve contenere l'istanza di autorizzazione sismica preventiva e non la relazione tecnica e gli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie strutturali di cui all'art. 10, lettera b, della LR 19/2008.

L'accesso alla premialità presuppone le seguenti condizioni minime di intervento:

- j) conservazione integrale degli elementi strutturali in elevazione. Nel caso in cui tutti gli edifici abitativi presenti nel nucleo edilizio con riferimento all'assetto proprietario alla data del 31.12.2015, compresi quelli trasformati per funzioni di servizio,

posseggano le condizioni certificate di agibilità e siano effettivamente abitati, gli elementi strutturali in elevazione dei fienili, limitatamente a quelli di valore culturale-testimoniale, che per il loro stato di degrado o dissesto si dimostrassero non conservabili, possono essere demoliti e ricostruiti con le modalità di cui all'art. 6.2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA, provvedendo ad una loro fedele ricostruzione, sia nelle forme sia nei materiali, utilizzando per quanto possibile i materiali di recupero provenienti dalla demolizione.

- k) conservazione o fedele rifacimento dei tamponamenti con le medesime caratteristiche originarie;
- l) fedele rifacimento della copertura quando sia dimostrata l'impossibilità del suo recupero;
- m) il volume abitativo, che dovrà rispondere al principio di reversibilità, dovrà essere compreso all'interno del volume originario -ancorchè ricostruito ai sensi della lettera c)- ed essere percettivamente indipendente da esso;
- n) eliminazione di parti ed elementi incongrui.

Nel caso di fienili funzionali all'esercizio dell'attività agricola le destinazioni d'uso devono essere esclusivamente esercitate da un componente del nucleo familiare residente nel fondo.

In tutti i casi le attività extra-residenziali non possono estendersi o incidere sull'area di pertinenza esterna ai fabbricati, neppure con attività a cielo aperto, depositi, esposizioni di merci o altro.

I fabbricati di servizio (quali i cosiddetti "casoni") non riconducibili alle tipologie del fienile di valore, né ai proservizi di piccola dimensione, possono essere recuperati per le stesse funzioni previste per i fienili di valore alle condizioni di cui alla lettera a) e b), qualora siano dimostrate le condizioni per la loro integrale conservazione, fatto salvo il caso della demolizione con ricostruzione alle condizioni previste per i fienili di cui alla lettera c).

Qualora non fossero presenti o realizzabili le condizioni precedenti, anche in corso d'opera, l'intervento sull'edificio potrà essere concluso con apposita variante sulla base delle NdA, non essendo più ammessa la funzione residenziale di cui alla presente premialità.





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**13**

Prot. gen. n. 13507

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Manzoni Silvia, Legale rappresentante della Ditta "La Torre Limisano s.r.l."



## Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme - via Limisano n. 37  
Fg. 35, Mapp.le 155

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 11.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'area oggetto di osservazione è sita in via Limisano n. 37, podere denominato "La Casetta", identificato catastalmente dal Fg. n. 35 Mapp.le n. 155. Il nucleo in oggetto, non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola, è composto da un fabbricato principale destinato alla residenza (Sul = 344,44 mq), un fienile (Sul = 234,48 mq), una stalla-servizi (Sul = 204,36 mq) ed un gruppo esterno di minore entità destinato a forno ed a piccoli servizi.

Per il nucleo in oggetto in data 28.07.2016 con Prot. 26816 è stata richiesta una valutazione preventiva ove si propone, attraverso il percorso della ristrutturazione edilizia, di attivare un meccanismo di interventi con la volontà di recuperare il bene in essere e destinarlo a civili abitazioni. La valutazione preventiva è stata emessa il 25.10.2016 con Prot. 37522 contenente parere favorevole con riserva.

Il progetto presentato dalla proprietà non trova attuazione con l'articolato normativo del RUE Intercomunale adottato. L'osservante chiede per l'area oggetto di osservazione la possibilità di formulare una Scheda progetto aderente alle soluzioni progettuali indicate nella richiesta di parere preventivo e rappresentate anche nella manifestazione di interesse inoltrata con Prot. n. 37459 del 24.10.2016, oltre alla possibilità di recepimento delle seguenti proposte:

- a) mantenere il requisito di valore ambientale (in essere nelle norme di PRG);
- b) mantenere la possibilità di agire con l'intervento di "ristrutturazione edilizia" (in essere nelle norme di PRG);
- c) mantenere la possibilità di realizzare il numero di unità e di dimensioni aderenti al progetto in essere;
- d) mantenere la possibilità di trasformare gli edifici attualmente destinati a servizi in residenza;
- e) mantenere la possibilità delle seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza ordinaria ed a uso foresteria;
  - residenze ricettive - soggiorno temporaneo;
  - attività agrituristiche.

## Controdeduzione

- Per quanto al punto a), l'osservazione è in contrasto normativo in quanto incompatibile con la disciplina sovraordinata sugli "Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale" di cui all'art. A-9 della LR 20/2000 e s.m.i. Ai sensi dell'art. A-9 infatti spetta alla pianificazione urbanistica comunale (PSC-RUE) individuare e disciplinare gli edifici facenti parte del "Sistema insediativo storico" distinguendo quelli "di interesse storico-architettonico" da quelli di "pregio storico-culturale e testimoniale".

La classificazione operata dal RUE Intercomunale, con apposita simbologia di valore presuntivo, per il complesso denominato "La Casetta", oggetto della presente osservazione, discende dalla classificazione operata in occasione dell'elaborazione del Piano Strutturale 2010 (Rif. Tav. C.1.2.7 "Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Riolo Terme" del Quadro Conoscitivo del PSC) che attribuiva al complesso un "Valore culturale e testimoniale" confermando di fatto il valore attribuitogli durante il censimento del patrimonio edilizio in territorio rurale del 1976 (Rif. Scheda n. 223 del Rilevatore 7).

Per tale ragione non è possibile attribuire al complesso la medesima classificazione operata dal PRG '97 del

Comune di Riolo Terme che individua l'immobile tra gli edifici di "valore ambientale" disciplinati dall'art. 17/8 delle NdA.

Si richiama comunque che ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE Intercomunale, nel territorio rurale e nei complessi individuati dal RUE con apposita simbologia di valore presuntivo, si riconoscono di valore i singoli edifici e manufatti che risultano esistenti in tutto o in parte nel 1937 in base alle mappe catastali dell'epoca (edificio principale) e che tale individuazione diventa oggettiva -in sede di progetto edilizio- in relazione alle verifiche e accertamenti del tecnico progettista e alla lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

La suddetta analisi può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

- Per quanto al punto b), l'osservazione non è accolta. L'articolato normativo del RUE Intercomunale adottato prevede in linea generale un approccio conservativo per gli edifici esistenti in zona agricola consentendo interventi di "ristrutturazione edilizia" solamente per quelli "che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola": tutti gli altri edifici, sia quelli di valore storico architettonico, sia quelli di valore culturale-testimoniale, ma anche qualsiasi edificio -indipendentemente dall'epoca di realizzazione- che risponda a caratteri di compatibilità con il contesto, devono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo.

Occorre ricordare che l'attuale definizione di "ristrutturazione edilizia" comprende interventi anche radicalmente invasivi, potendo comportare non solo demolizione con ricostruzione, ma anche variazione di sagoma e volumi. Alla luce di tale estensione del concetto di "ristrutturazione", l'accoglimento dell'osservazione porterebbe a stravolgere e a far scomparire edifici di interesse documentale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti in tutto o in parte nel 1937 (edificio principale), o edifici tradizionali che, pur se non classificati di "valore", testimoniano l'evoluzione e i caratteri peculiari del paesaggio rurale faentino (fabbricato A e fabbricato B).

Nella formulazione della norma adottata si riconosce infine coerenza con l'art. 10.5 del PTCP, che demanda agli strumenti urbanistici comunali il dovere di favorire la conservazione non solo degli edifici di valore storico architettonico e di quelli di interesse culturale e testimoniale, ma anche dei restanti edifici esistenti di tipologia tradizionale.

All'interno dell'articolato del RUE Intercomunale ci sono poi norme che "ammortizzano" tale rigida impostazione: si tratta ad esempio dell'art. 5.4 (richiamato dall'art. 6.2) sul carattere presuntivo delle categorie di intervento in base alla quale sarà la puntuale analisi delle stratificazioni storiche dell'edificio che determinerà il grado -e la conseguente tipologia- di intervento edilizio compatibile.

- Per quanto al punto c), l'osservazione non è accolta in quanto non compatibile sia con gli indirizzi generali del PTCP, che ai p.ti 3 e 4 dell'art. 10.5 [Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola] delle Norme di attuazione così recita: "3(D). Deve essere evitato nel contempo che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale, e inoltre che la diffusione degli interventi di riuso comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali. 4(I). Per tali fini, si indirizzano i Comuni, in sede di elaborazione del PSC e del RUE: (...) b) a definire precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, in modo da evitare lo snaturamento della tipologia stessa e da contenere l'entità dei nuovi carichi urbanistici; (...)", che con gli indirizzi del PSC che già nella Relazione Illustrativa (pag. 74), fra i "Criteri per un corretto recupero dei complessi rurali: indirizzi e norme per il RUE", così esplicita: "L'obiettivo è quello di evitare che il recupero dei complessi determini la creazione di "super condomini rurali", che rappresentano un aspetto anomalo del vivere in campagna. Per queste ragioni, l'intervento deve essere rispettoso dello spazio rurale, nell'accezione più completa del termine, e proporre a livello di mercato edilizio una tipologia che non è possibile realizzare in città. I criteri da prevedere e sviluppare nel RUE, (...) sono: (...) - in relazione alla tipologia della casa rurale faentina (edificio abitativo, fienile, proservizi) è necessario prospettare una superficie minima per appartamento;- sono da prevedere una quota di servizi (garage, cantina, ripostigli) pari ad almeno il 20-25% dell'appartamento; (...)"

Si ritiene pertanto opportuno confermare le finalità dell'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] delle NdA del RUE Intercomunale adottato che, per evitare la realizzazione di condomini rurali e preservare i caratteri originari degli insediamenti e le tipologie tradizionali della zona agricola e tenuto conto della impossibilità di garantire servizi pubblici nella zona agricola, detta, con riferimento all'intero nucleo abitativo, le seguenti specifiche condizioni finalizzate a limitare l'eccessivo frazionamento degli edifici non funzionali alle esigenze degli agricoltori:

- *"nelle case, comprese quelle trasformate in servizi agricoli, possono essere ricavate complessivamente 2 unità immobiliari: le unità abitative di nuova formazione devono avere una Sul media minima di 130 m<sup>2</sup>. E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m<sup>2</sup>." (...)*
- *"nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) in relazione ad un rapporto minimo, pari a circa il 25% della Sul dell'edificio, e definito nell'elaborato "Attività edilizia e procedimenti"; come nel passato, quindi, i servizi per garantire la funzionalità dell'abitare in campagna devono essere assolti all'interno del fabbricato o anche ubicati in altri edifici della corte".*

Nell'avanzare la seguente proposta di controdeduzione si evidenzia quindi che la superficie di 130 mq (per le prime due unità immobiliari) e di 200 mq (per le ulteriori unità), con riferimento all'intero nucleo residenziale, non si riferisce unicamente alle unità abitative, ma ricomprende una percentuale minima di spazi a servizio (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) pari ad almeno il 25% della Sul dell'edificio che può essere ubicata anche in altri edifici della corte.

- Per quanto al punto d), l'osservazione è accolta parzialmente. Fermo restando quanto previsto dal RUE Intercomunale per i fabbricati di servizio "di valore" ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, si richiama la possibilità di cui all'art. 12.5 [*Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] di trasformare, nell'ambito del nucleo abitativo, in abitazione un unico fabbricato di servizio, purchè sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa.
- Per quanto al punto e), l'osservazione è accolta parzialmente. Le casistiche funzionali proposte dall'osservante non sono escluse negli edifici non più funzionali all'attività agricola ad eccezione dell'attività agrituristica che, ai sensi dell'art. 3 e 4 della LR 4/2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole", deve essere esercitata da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale e deve mantenere un carattere di connessione e complementarietà con l'attività agricola.

Per le ragioni sopra esposte non si ritiene di formulare un'apposita "Scheda progetto" per il complesso oggetto di osservazione e si rimanda -per gli interventi- a quanto prescritto dalle specifiche norme sugli "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" di cui all'art. 12.5 delle NdA del RUE Intercomunale.





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**14**

Prot. gen. n. 13543

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Spada Sergio, legale rappresentante della Ditta C.A.B. S.O.C. C.O.O.P. AGRICOLA



**Area oggetto di osservazione:**

Brisighella - via Strada n. 2

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" \_Scheda U.4

## Sintesi dell'osservazione

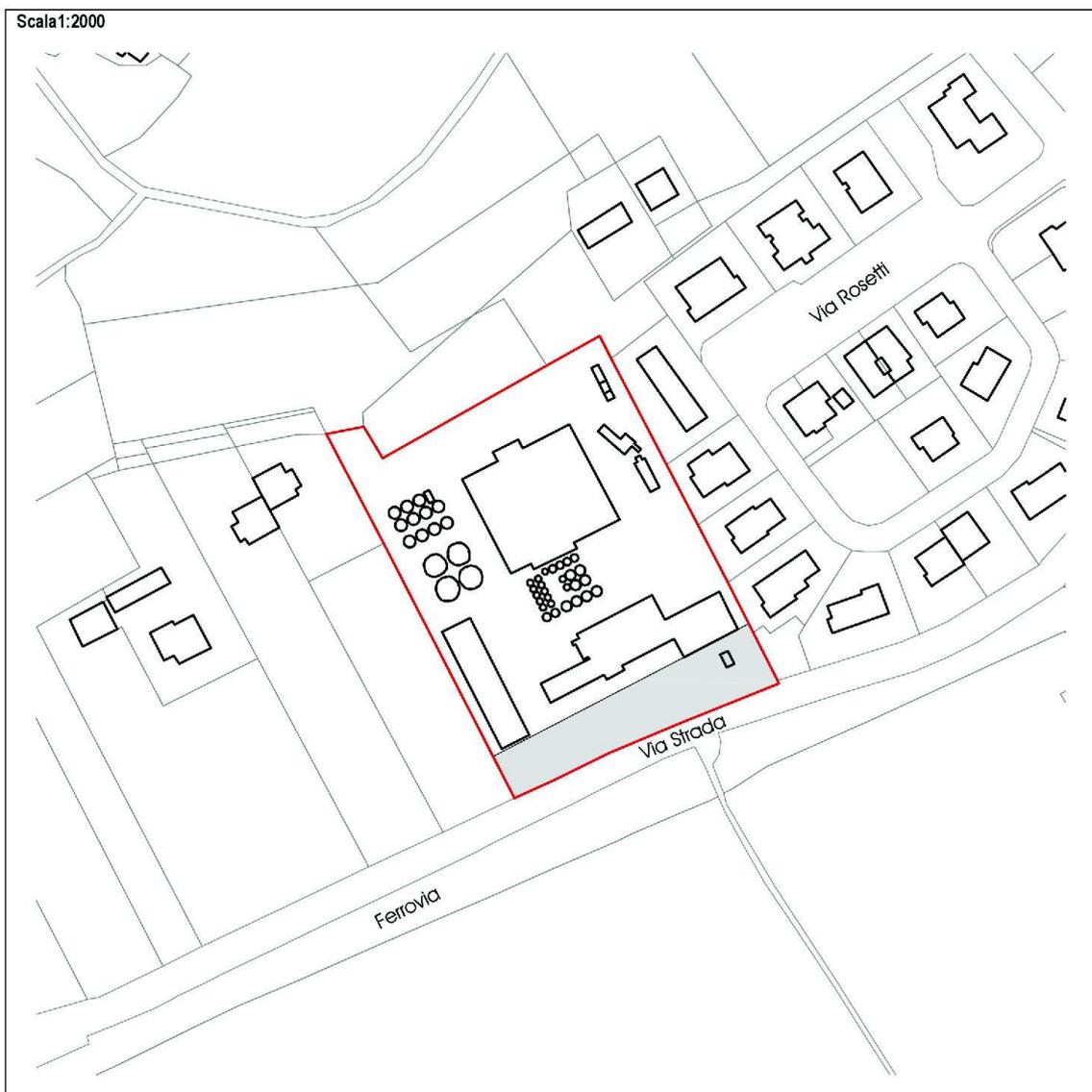
- L'osservante Spada Sergio, in qualità di legale rappresentante della Ditta C.A.B. S.O.C. C.O.O.P. Agricola, riguardo il parcheggio privato di uso pubblico individuato all'interno dell'elaborato grafico di cui alla Scheda progetto U.4 "Area cantina sociale", osserva che il parcheggio così come individuato non corrisponde alla dimensione reale in quanto è stata inglobata parte dell'area corrispondente alla cabina impianti di depurazione delle acque di scarico provenienti dalle lavorazioni della stessa cantina sociale.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore cartografico; la porzione di area in questione è caratterizzata da una giacitura in forte pendenza verso il lotto confinante e presenta impianti tecnologici a servizio dell'attività. L'accoglimento dell'osservazione comporta la rettifica della rappresentazione cartografica del "Parcheggio privato di uso pubblico" entro la Scheda progetto U.4 "Area Cantina Sociale" del Comune di Brisighella nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1).  
Vista la particolare giacitura e al fine di potenziare il sistema ecologico e ambientale posto a protezione dell'attività esistente si propone di disciplinare l'area entro le "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui al comma 2 dell'art. 20 "Dotazioni ecologiche e ambientali" ove favorire la densificazione del verde.

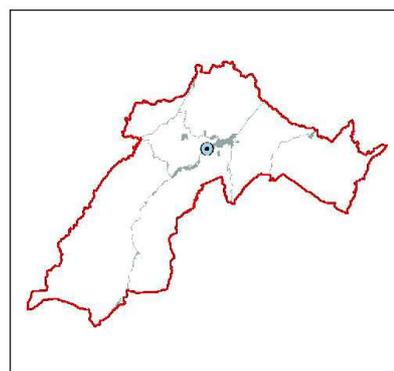
<b>Scheda progetto U.4 "Area Cantina Sociale"</b>		Brisighella 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Brisighellese <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 19.3</span>	
Estensione dell'area	circa 12.600 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Oltre alle funzioni attualmente insediate sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	<i>In caso di mantenimento della funzione esistente:</i> (*) E' consentito l'ampliamento fino al 20% della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici. <i>In caso di dismissione della funzione esistente:</i> (*) La Sul massima ammessa è pari alla Sul esistente ridotta del 20%.	
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità: (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via provinciale Brisighellese.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		

Scala 1:2000



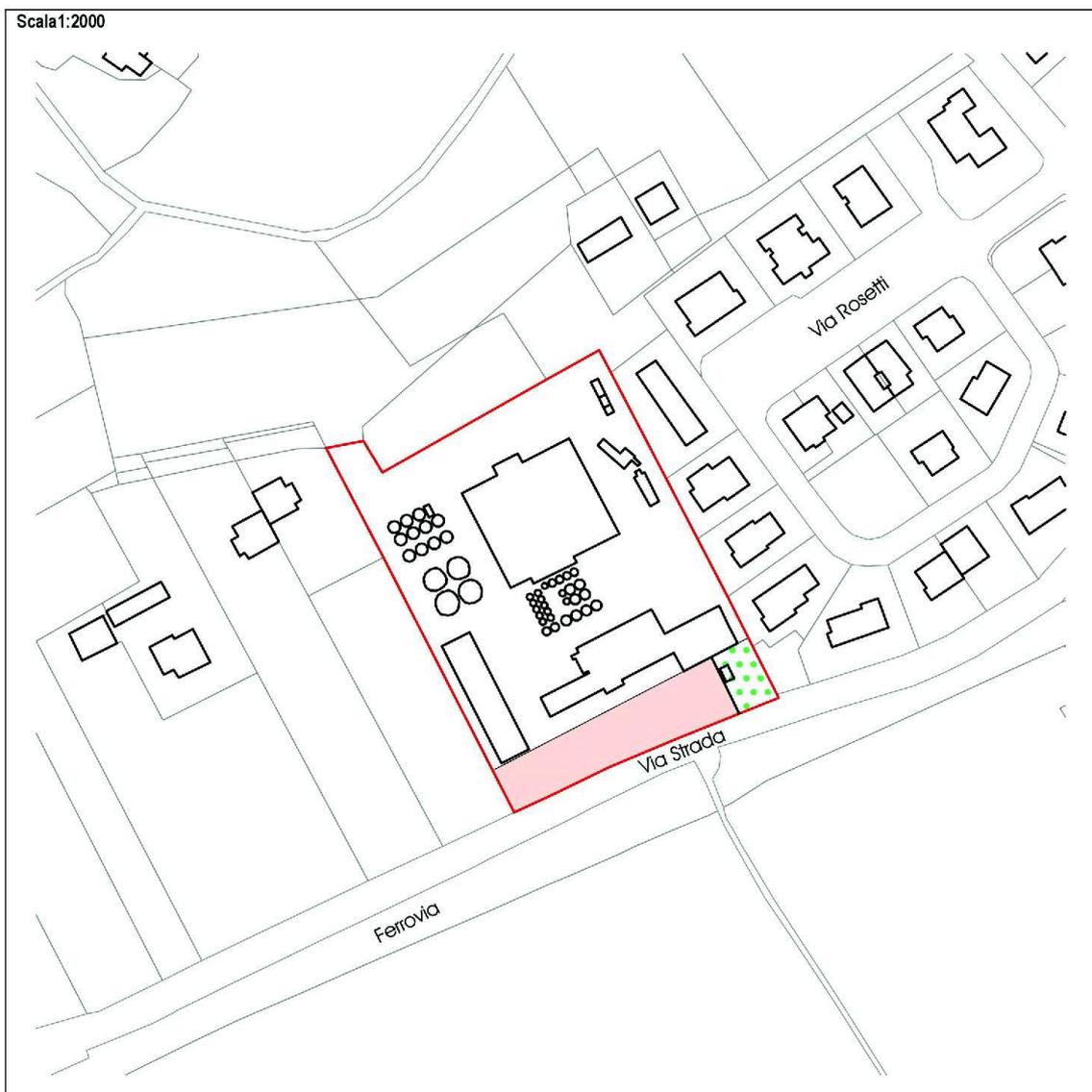
Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Parcheggio privato di uso pubblico



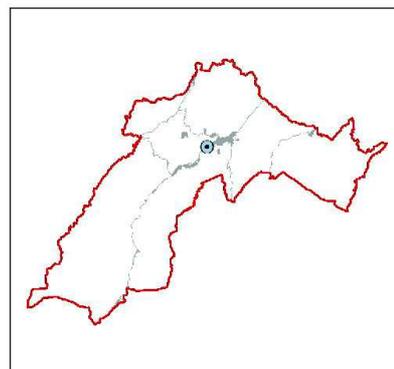
<b>Scheda progetto U.4 "Area Cantina Sociale"</b>		Brisighella 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Brisighellese <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 19.3</span>	
Estensione dell'area	circa 12.600 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Oltre alle funzioni attualmente insediate sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	<i>In caso di mantenimento della funzione esistente:</i> (*) E' consentito l'ampliamento fino al 20% della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici. <i>In caso di dismissione della funzione esistente:</i> (*) La Sul massima ammessa è pari alla Sul esistente ridotta del 20%.	
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità: (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via provinciale Brisighellese.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Zona di mitigazione







RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**15**

Prot. gen. n. 13567

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Massari Fabrizio e Naldoni Nadia

**CN**  
A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme  
Foglio 24, Mappali 578-446

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 11.2

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti Fabrizio Massari e Naldoni Nadia, in qualità di proprietari del terreno sito a Riolo Terme e catastalmente censito al Fg. 24, Mapp.li 578-466, disciplinato dal RUE Intercomunale entro gli "Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina", chiedono che all'interno del RUE Intercomunale venga ripristinata la destinazione edificabile del terreno così come disciplinata dal PRG '97 al fine di soddisfare esigenze familiari.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta per contrasto normativo. Si rileva che l'area, esterna al territorio urbanizzato, è compresa in un'area a rischio da frana molto elevato interessata da provvedimenti specifici di perimetrazione e zonizzazione da parte dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po (Scheda n. 175 di Riolo Terme del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio), ritenuta non idonea all'edificazione di nuovi edifici.

Ai sensi dell'art. 5 del PSAI, entro tali aree a rischio, gli insediamenti presenti interferiscono o possono interferire con i fenomeni di dissesto rilevati e per tale ragione non si ritiene opportuno incrementare sensibilmente il carico urbanistico/antropico, ritenendo invece ammissibile l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] delle NdA del RUE Intercomunale.

Nel caso specifico si richiama quanto prescritto dalle vigenti Norme per il Piano stralcio per il Torrente Senio per la "Zona 2 - Area di possibile evoluzione del dissesto" di cui all'art. 7 che comprende i terreni che possono essere interessati dall'estensione dell'area in dissesto ove "non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati", mentre possono essere consentiti "modesti ampliamenti dei fabbricati esistenti" e quanto prescritto per la "Zona 5 - area di influenza" che comprende i terreni all'interno dei quali gli effetti dell'interazione delle componenti fisiche ed antropiche influenzano la dinamica evolutiva dell'area in dissesto e/o possono compromettere la stabilità dei versanti non in dissesto ove gli interventi su aree, infrastrutture, fabbricati e manufatti ammessi sono vincolati al rispetto delle prescrizioni di cui agli art. 9 "Norme per la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi" e art. 10 "Norme per usi agroforestali".





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**16**

Prot. gen. n. 13569

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Mongardi Fantaguzzi Caterina  
Mongardi Fantaguzzi Benedetta

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme  
Foglio 25, Mapp.li 1741-1742-1743

## Riferimento RUE

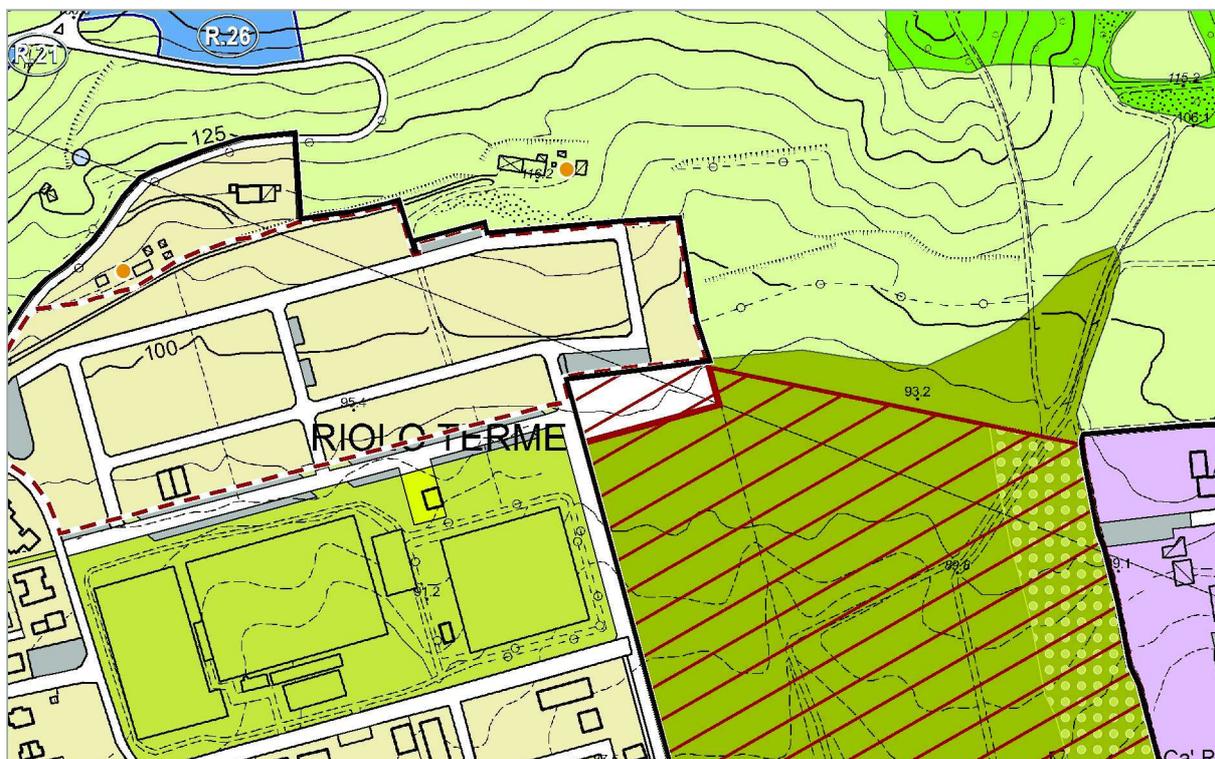
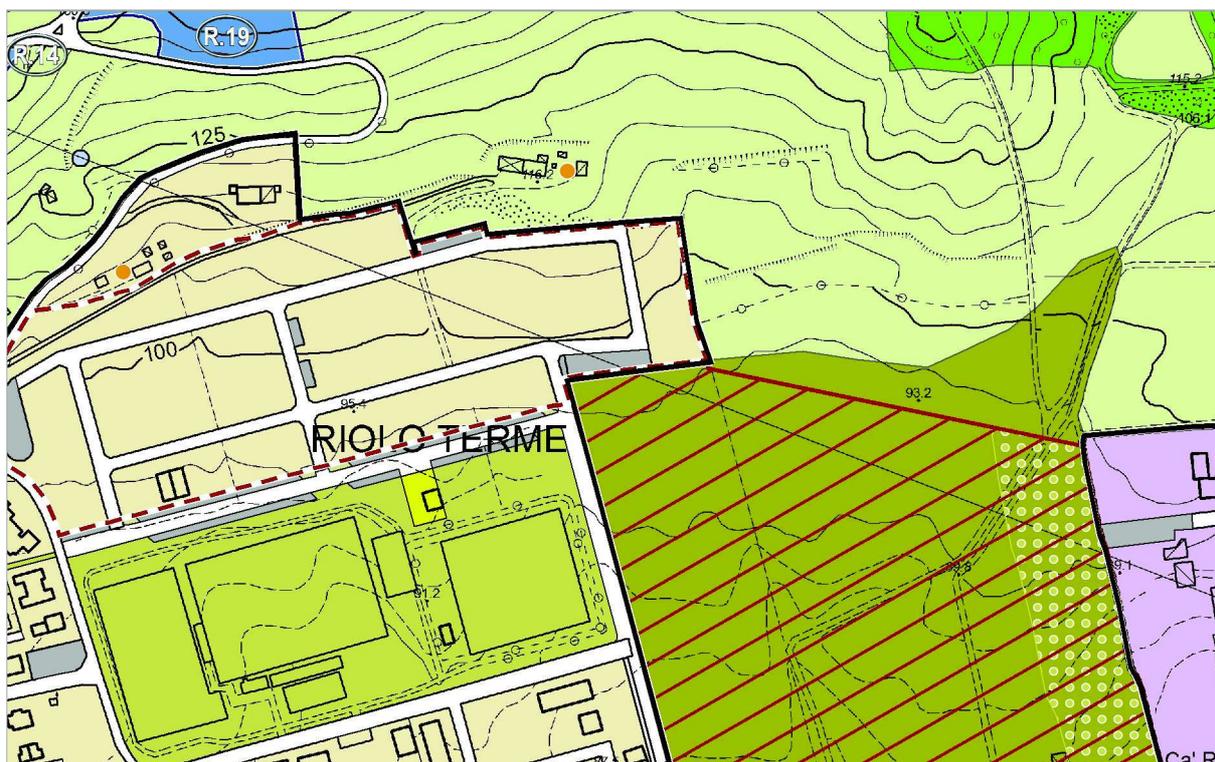
Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 11.2

## Sintesi dell'osservazione

- Le osservanti Mongardi Fantaguzzi Caterina e Mongardi Fantaguzzi Benedetta, in qualità di proprietarie dell'area identificata catastalmente dal Fg. 25, M.ppali 1741-1742-1743 sita in via Zaccagnini nel comune di Riolo Terme, a fronte di un accordo intercorso con l'Amministrazione comunale che ha trovato conclusione nell'atto registrato al Rep. n. 225 dell'anno 2011, chiedono che detta area venga inserita come area edificabile all'interno del RUE Intercomunale come concordato e già disciplinato dal previgente PRG, e non come attualmente disciplinato dal RUE Intercomunale che classifica l'area in "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5 delle NdA. L'area era classificata dal PRG come "Zona B3" in seguito alla variante parziale al PRG 2007, approvata definitivamente con atto di CC n. 42 del 30.06.2008 in seguito alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 296 del 11.06.2008. L'osservante, come da accordi di cui si ha traccia negli atti della variante, ha poi ceduto gratuitamente l'area per realizzare la strada prevista dal PRG (via Zaccagnini).

## Controdeduzione

- L'osservazione è di fatto accolta. Si dà atto della variazione urbanistica dei terreni di proprietà delle osservanti e dell'avvenuta cessione a favore del Comune di Riolo Terme dei terreni (Fg. 25, Mapp.li 1747 e 1865) costituenti parte della sede stradale di via Zaccagnini in esecuzione della delibera G.C. n. 71 del 09.06.2010 e si richiama, per l'attuazione dell'area, quanto già previsto dal RUE Intercomunale all'art. 32.5 [Norme finali e transitorie - Ambiti sottoposti a POC] delle NdA per gli ambiti di cui all'art. 5.2 [Ambiti del territorio urbanizzabile - Ambiti già pianificati] del PSC, i quali, fino all'approvazione del POC, trovano attuazione in base alla disciplina della normativa del previgente PRG, fermo restando l'obbligo di verifica delle prestazioni di "sostenibilità" -art. 26.3- e "identità" -art. 26.4- di cui al titolo VII [Obiettivi di qualità] delle NdA del RUE Intercomunale. L'accoglimento dell'osservazione comporta la rettifica della classificazione cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 11.2 da "Ambiti sottoposti a POC" di nuova previsione di cui all'art. 5.3 del PSC ad "Ambiti sottoposti a POC" disciplinate dal previgente PRG nei termini di cui all'allegato (AII. 1)





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**17**

Prot. gen. n. 13607

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Spada Alessandro

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese - via Emilia Levante n. 1890 e via Gradasso  
Fg. 27, Mapp.le 19

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto"\_ Scheda U.10  
Tavv. P.3 "Progetto"\_ Tavola 6.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno identificato catastalmente dal Fg. 27, Mapp.le 19 in comune di Castel Bolognese e disciplinato dalla Scheda progetto U.10 "Area Ponte del Castello" del RUE Intercomunale, evidenzia che, a eseguito un rilievo dello stato di fatto dei luoghi per verificare la fattibilità di quanto previsto nella Scheda progetto U.10, sono emerse alcune criticità relativamente alla fascia di larghezza pari a 3 metri da cedere gratuitamente lungo la via Gradasso e per tale motivo chiede:
  - a) la modifica della Scheda progetto U.10 con riduzione dell'area da cedere al comune lungo la via Gradasso da 3 m a 0,5-0,6 m in quanto dal rilievo dello stato dei luoghi si evince che l'attuale marciapiede lungo la via Emilia prosegue su via Gradasso e il suo completamento sarebbe quasi interamente sulla proprietà comunale, fatto salvo per una fascia di 0,50-0,6 m. Inoltre entro la fascia di 3 metri per il marciapiede prevista dalla Scheda progetto sono presenti una centrale di trasformazione "Hera" ed un palo "Enel" di difficile spostamento. L'osservante segnala inoltre che già da alcuni anni una fascia di sua proprietà lungo la via Emilia Levante viene utilizzata come marciapiede pubblico, senza aver dato corso ad alcun esproprio;
  - b) la modifica delle funzioni ammesse senza escludere le funzioni "c1", ritenendo che si tratti di un refuso in quanto le funzioni produttive, come segnatamente escluse dalla Scheda progetto U.10, sono le funzioni "c2";
  - c) l'eliminazione del vincolo di altezza pari a 7,5 m presente nella Scheda progetto U.10 in quanto l'edificio esistente adiacente al lotto in oggetto, di proprietà dell'osservante, supera già tale altezza. L'osservante ritiene più coerente applicare una Hmax di 9,5 m come già previsto nelle NdA del RUE Intercomunale per gli "Ambiti misti consolidati - Tessuti ordinari" a cui la Scheda progetto si riferisce.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle seguente proposta di controdeduzione:
  - a) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta nei termini richiamati dall'osservazione medesima. Si ritiene infatti opportuno, visto il rilievo dello stato dei luoghi, la presenza di manufatti tecnologici e le particolari condizioni dell'area, concedere all'osservante l'opportunità di mantenere privata parte dell'area da destinare a percorso pedonale lungo la via Gradasso -ad eccezione di una porzione di circa 0,6 m- compensando tale operazione con la cessione gratuita della parte del marciapiede di proprietà dell'osservante esistente lungo la via Emilia Levante. Si rileva che tale diversa soluzione mantiene sostanzialmente una equivalente consistenza delle aree da cedere rispetto alla soluzione di cui alla Scheda progetto U. 10 adottata.
  - b) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta. Date le caratteristiche dell'area, posta in adiacenza alla via Emilia Levante, si propone di modificare la Scheda progetto U. 10 nel senso richiamato dall'osservazione con la precisazione che, l'eventuale insediamento di funzioni produttive di cui alla lettera c1) dell'art. 3 [Destinazioni d'uso] è condizionato alla verifica, in fase progettuale, dell'appropriato inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione rispetto al contesto caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale. (Morfologia, impatti, estetica, etc...)

c) riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta. Si ritiene ammissibile consentire un'altezza superiore con la precisazione che l'altezza massima ammessa non potrà essere superiore a quella degli edifici limitrofi esistenti.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.10 "Area ponte del Castello", quanto a "Funzioni ammesse", "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e "Prestazione identità - edifici" unitamente alla parte grafica della Scheda progetto nei termini di cui all'elaborato allegato **(Al. 1)**.

**Scheda progetto U.10 "Area Ponte del Castello"** Castel Bolognese 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia Levante - via Gradasso <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.4</span>
Estensione dell'area	circa 1.810 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 dei "Tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Interventi edilizio diretto convenzionato.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] <del>ad eccezione delle funzioni produttive di cui alla lettera c-1).</del>

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari].

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' 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	(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della scheda da destinare a percorso pedonale a completamento del marciapiede lungo la via Gradasso <del>e relativo pertinenze.</del>
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

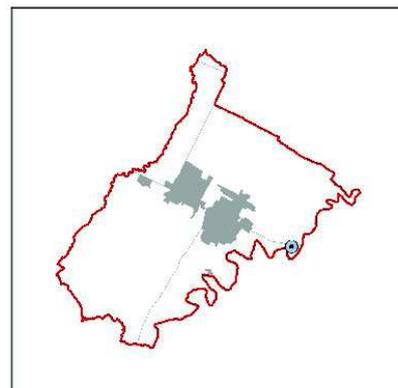
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) I due passi carrabili esistenti sulla via Emilia Levante e sulla via Gradasso potranno essere conservati. Fermo restando l'obbligo di non aprire nuovi passi carrabili, gli accessi potranno subire modifiche o variazioni di localizzazione in ragione dell'organizzazione e della funzionalità delle aree esterne dell'intervento. (-) Le quote di parcheggi di uso pubblico di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d dovranno essere localizzate nell'area di concentrazione del parcheggio di uso pubblico così come indicata nella parte grafica della presente scheda. Tale area potrà subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area senza che venga alterato il rapporto complessivo fra aree di uso pubblico e private. Tale area concorre all'assolvimento dell'eventuale dotazione di parcheggi privati pertinenziali richiesti da specifiche norme sovraordinate o di settore.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata l'alberatura dell'area a parcheggio di uso pubblico.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi nei limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici <del>e pari a 7,5 m.</del> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ai criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione del parcheggio di uso pubblico
-  Area da cedere per percorso pedonale
-  Accesso carrabile da via Gradasso e via Emilia
-  Limite di edificabilità



**Scheda progetto U.10 "Area Ponte del Castello"** Castel Bolognese 1/2

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia Levante - via Gradasso Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.4
Estensione dell'area	circa 1.810 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 dei "Tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Interventi edilizio diretto convenzionato.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] ad eccezione delle funzioni produttive di cui alla lettera c2).

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari].

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' 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	(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita dell'area privata indicata nella parte grafica della scheda da destinare a percorso pedonale a completamento del marciapiede lungo la via Emilia e la via Gradasso. Fermo restando la consistenza di tale aree, di larghezza indicativa pari a 0,6 m lungo la via Gradasso e di larghezza pari al marciapiede esistente lungo la via Emilia insistente su area privata, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) I due passi carrabili esistenti sulla via Emilia Levante e sulla via Gradasso potranno essere conservati. Fermo restando l'obbligo di non aprire nuovi passi carrabili, gli accessi potranno subire modifiche o variazioni di localizzazione in ragione dell'organizzazione e della funzionalità delle aree esterne dell'intervento. (-) Le quote di parcheggi di uso pubblico di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d dovranno essere localizzate nell'area di concentrazione del parcheggio di uso pubblico così come indicata nella parte grafica della presente scheda. Tale area potrà subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area senza che venga alterato il rapporto complessivo fra aree di uso pubblico e private. Tale area concorre all'assolvimento dell'eventuale dotazione di parcheggi privati pertinenti richiesti da specifiche norme sovraordinate o di settore.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata l'alberatura dell'area a parcheggio di uso pubblico.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi nei limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici limitrofi esistenti. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ai criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) L'eventuale insediamento di funzioni produttive di cui alla lettera c1) dell'art. 3 [Destinazioni d'uso] è condizionato alla verifica, in fase progettuale, dell'appropriato inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione rispetto al contesto caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale (morfologia, impatti, estetica, etc...).

**Scheda progetto U.10 "Area Ponte del Castello"**

Castel Bolognese 2/2

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

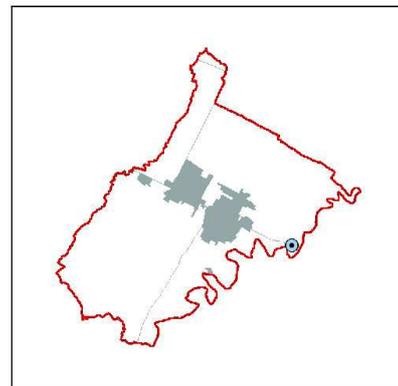
(\*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 17 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Area di concentrazione del parcheggio di uso pubblico
- Area da cedere per percorso pedonale
- Accesso carrabile da via Gradasso e via Emilia
- Limite di edificabilità







RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**18**

Prot. gen. n. 13636

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:**

Terenzio Maria Servetti

Amministratore Unico Società "Cerindustries S.p.A." e "Porcellana Castello S.p.A."

**AP**

A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese

via Emilia Ponente n. 1.000, via dell'Industria, via Calamello e via Borello

Fg. 14, Mapp.li 132-456 e al Fg. 7, Mapp.li 245-249-250-226-184

## Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" \_Art. 20.2

Tavv. P.3 "Progetto" \_Tavola 6.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Amministratore unico delle Società "Cerindustries S.p.A." e "Porcellana Castello S.p.A." proprietarie dei terreni siti a Castel Bolognese in via Emilia, via dell'Industria, via Calamello e via Borello, e catastamente censiti al Fg. 14, Mapp.li 132-456 e al Fg. 7 Mapp.li 245-249-250-226-184, evidenziando che le società qui operanti necessitano di una riorganizzazione strutturale al fine di potenziare le attività produttive per rimanere competitive sul mercato mondiale, e che i predetti potenziamenti richiedono sensibili ampliamenti in lunghezza degli immobili esistenti e premesso inoltre che la dislocazione delle aree evidenzia problemi logistici tali da costringere i precedenti proprietari ad uno sfruttamento limitato dei terreni (in particolar modo dell'area sita in via dell'Industria), l'osservante chiede le seguenti modifiche:

- 1) nell'area Fg. 14, Mapp.le 132, aumento minimo del 5% della Sq per consentire ampliamenti destinati sia all'attività produttiva che agli uffici. In particolare nell'area ancora libera da fabbricati lato via Borello si prevede la costruzione di un capannone di circa 15.000 mq con larghezza minima di 52/60 mt al fine di insediare un nuovo forno produttivo lungo circa 200 mt. Sul lato la via Emilia, per il massimo sfruttamento della lunghezza, si prevede di allineare il nuovo capannone al filo più sporgente delle palazzine per uffici esistenti sul fronte;
- 2) per l'area Fg. 14, Mapp.le 132, aumento dell'altezza massima di capannoni interessati sia alla ristrutturazione che alla nuova costruzione per ospitare impianti di elevata altezza quali, ad esempio, atomizzatori, e precisamente si richiede un'altezza pari a 25 mt per il capannone contenente l'atomizzatore e un'altezza pari a 35 mt per il corpo tecnico dell'atomizzatore;
- 3) per l'area Fg. 7 Mapp.le 245, al fine di realizzare una struttura ricettiva comprensiva di sala conferenze polifunzionale, ristorante-sala pranzo e corredata di idonei servizi complementari, l'osservante chiede di poter utilizzare una modesta porzione della "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 individuate dal RUE intercomunale in prospicenza alla S.P. n. 47 per realizzare parte del verde e dei parcheggi di uso pubblico. In alternativa alla struttura ricettiva, l'osservante chiede la possibilità di realizzare una struttura polifunzionale, anche con possibilità di destinazione commerciale;
- 4) per l'area Fg. 14, Mapp.le 132, demolizione degli immobili non più funzionali all'attività agricola presenti e recentemente ristrutturati, oggi adibiti a falegnameria e servizi, per far posto al futuro ampliamento e perchè ritenuti incongrui alla nuova immagine aziendale. L'osservante relaziona che la mitigazione a verde sarà rafforzata con la messa a dimora di altre piante nelle fasce verdi residuali sui perimetri stradali:  
Per l'area Fg. 7 Mapp.le 226, demolizione di un ex fienile oggi adibito a locale tecnico magazzino di ostacolo all'ingresso secondario dell'area;
- 5) riduzione di tutte le "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 individuate dal RUE intercomunale ricadenti all'interno della proprietà, per una larghezza pari a 6-7 mt, per consentire il transito attorno ai capannoni: in particolare per la zona collocata sulla via Emilia Ponente angolo via Borello risulterebbe necessaria una riduzione, uniformandola a quella attigua di 20 mt.

In generale, per le fasce di mitigazione superiori a 20 mt, l'osservante chiede l'utilizzo delle stesse per 6/7 metri al

fine del transito degli autocarri.

### **Controdeduzione**

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:

- 1) Per quanto alla richiesta di elevare del 5% la capacità insediativa "base" del comparto, l'osservazione non è in prima istanza accoglibile. La definizione dei parametri edificatori "base" che il RUE Intercomunale riconosce in via generale agli "Ambiti produttivi specializzati" discende infatti dagli esiti delle valutazioni sulla compatibilità ambientale delle strategie generali e delle previsioni del Piano condotte nell'ambito della procedura di valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat).

Si evidenzia comunque che l'estensione di taluni parametri di "base" è ammessa dal RUE Intercomunale nella forma di "incentivo" qualora sia volontariamente messo in campo un corrispondente contributo compensativo, accettato dall'Amministrazione comunale, che concorra ad assicurare l'invarianza complessiva del sistema di valutazione circa la sostenibilità degli insediamenti.

Fermo restando gli "Obiettivi di qualità" di cui al Titolo VII delle NdA del RUE Intercomunale, finalizzati a mantenere la sostenibilità della struttura normativa di base del RUE, si propone pertanto di accogliere la richiesta di aumentare la Sq del 5% rispetto al parametro "base" previsto dall'art. 8.3 [*Ambito produttivo specializzato - Interventi*] a condizione che i mq aggiuntivi siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e art. 30 [*Compensazioni*].

Tale proposta di controdeduzione comporta l'integrazione del sistema incentivante di cui all'art. 29 [*Incentivi*] previsto per l'"Ambito produttivo specializzato" nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (**AII. 1**), prevedendo la possibilità di estendere la Sq di un ulteriore 5%, fino ad un massimo del 75%.

In merito all'intervento di ampliamento fuori sagoma delineato dall'osservante, esso dovrà avvenire nel pieno rispetto dei criteri di mitigazione paesaggistica e di densificazione del verde delineati dall'art. 20.2 delle NdA del RUE intercomunale per le "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" individuate dallo Strumento "*per particolari situazioni di conflittualità insediative/infrastrutturali con il paesaggio*" e di ogni ulteriore indicazione e prescrizione del competente Settore LL.PP in merito alla funzionalità dei tracciati viari esistenti -via Emilia e S.P. Borello-Castelnuovo-e loro intersezione, appartenenti rispettivamente alla viabilità primaria e alla viabilità primaria "da adeguare" del PSC in rapporto al nuovo svincolo/casello autostradale in località Castelnuovo.

In linea generale, si richiama il fatto che modifiche "sostanziali" rispetto all'impostazione del Piano adottato non possono essere accolte direttamente in fase di controdeduzione (soprattutto se comportano la deroga a norme sovraordinate e/o di altri enti), ma nel caso di esigenze più precise, rimane salva la possibilità di valutare, sulla base di un progetto architettonico, l'attivazione di parte privata del procedimento ai sensi del DPR 160/2010 con relativi impegni legati alla tempistica realizzativa.

In generale, si evidenzia espressamente la necessità di porre attenzione al contesto in cui l'area si colloca: l'attività di progettazione dovrà pertanto tenere conto del carattere urbanistico peculiare dell'area quale ingresso a ponente alla città di Castel Bolognese e promuovere uno sviluppo edilizio ordinato (quanto a caratteristiche degli edifici ed alle loro pertinenze, fili edilizi, ecc.) e integrato con le aree di filtro ambientale indicate dal RUE Intercomunale a protezione/mitigazione/definizione dei margini edificabili.

Mediante tali indicazioni viene infatti perseguita dal RUE Intercomunale una qualificazione estetico-ambientale delle aree costituenti l'accesso al capoluogo che acquisterà ulteriore rilevanza in relazione all'apertura del nuovo casello autostradale in località Castelnuovo.

Demandando le opportune valutazioni circa l'intervento in sede di istruttoria del progetto, a maggior chiarimento circa l'istanza, si richiede sin da ora ed in prima ipotesi il mantenimento dei fili edilizi esistenti in rapporto alle diverse tipologie di edificazione distinte per finalità (rispettivamente opificio industriale ed uffici).

Quale ulteriore elemento di flessibilità, sempre in sede di istruttoria del progetto, sarà possibile valutare una proposta che attesti i nuovi edifici al filo edilizio degli attuali uffici a prescindere dall'uso cui sarà destinata la nuova costruzione e a condizione che il nuovo fronte sia caratterizzato da una elevata qualità architettonica e con

altezza massima pari a quella dei fabbricati esistenti. In tale ipotesi è da intendersi superato il "Fronte di massima edificabilità" di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture".

- 2) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta di fatto; la richiesta di aumentare l'altezza massima di "alcuni punti dei capannoni" al fine di "ospitare impianti di elevata altezza" è risolta all'interno dell'art. 8.3 [Ambito produttivo specializzato - Interventi] dell'elaborato Tav. P.2, il quale esclude dal rispetto della Hmax di 12,5 m i volumi tecnici e gli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici. Per le costruzioni che non rientrano nelle suddette definizioni rimangono fermi i limiti di Hmax di zona.

I necessari volumi tecnici eccedenti il rispetto della Hmax dovranno essere contestualizzati nell'ambito di un progetto organico al fine di evitare effetti di degrado in uno dei principali ingressi alla città.

Resta fermo il limite tutt'ora vigente di cui all'art. 41 quinquies della L. 1150/1942 che si richiama "Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa."

In applicazione delle suddette norme il progetto architettonico dovrà caratterizzare l'esatta natura delle costruzioni, posto che il RUE si attua con interventi edilizi diretti ai sensi dell'art. 29 della LR 20/2000.

- 3) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta di fatto; la funzione ricettiva e la funzione commerciale, con le limitazioni di cui al comma 2 [Destinazioni d'uso] dall'art. 8 delle NdA, sono ammesse in ragione della disciplina d'Ambito dal RUE Intercomunale che classifica l'area in oggetto -in conformità al PSC 2010- entro gli "Ambiti produttivi specializzati" ove favorire il mix funzionale di attività compatibili per aumentare la vivacità e vivibilità delle aree produttive e attenuare i problemi di sicurezza presenti nelle zone monouso.

Analogamente a quanto precisato al punto a) della presente proposta di controdeduzione, in ragione della localizzazione dell'area posta ai margini del centro urbano di Castel Bolognese e in adiacenza della S.P Borello-Castelnuovo ed in ragione del rango assegnato dal PSC a tale viabilità per l'imminente realizzazione del nuovo svincolo/casello autostradale in località Castelnuovo, l'intervento edilizio dovrà avvenire nel pieno rispetto delle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" individuate dal RUE e di ogni ulteriore indicazione e prescrizione del competente Settore LL.PP in merito alla funzionalità della sede stradale.

Ciò premesso, considerato che la parte di fascia posta parallelamente alla SP Borello-Castelnuovo è la conseguente prosecuzione della mitigazione presente all'interno delle proprietà adiacenti e che su tali aree detta fascia ha una profondità di 30 m, si propone la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 del RUE Intercomunale\_Tavola 6.1 riducendo tale "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" a 30 m anziché i 40 m, unitamente alla fascia di mitigazione posta parallelamente alla linea ferroviaria Bologna-Ancona, già soggetta alle disposizioni di cui al DPR 753/1980, di cui si propone una riduzione da 30 m a 15 m (AII. 2).

Per quanto alla richiesta di realizzare i parcheggi di uso pubblico con le relative pertinenze utilizzando "una modesta porzione delle fasce di mitigazione", l'osservazione è accolta. A tal fine si propone la modifica normativa dell'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (AII. 3) ammettendo la possibilità -e solo in assenza di alternative progettuali- di utilizzare i primi 6 metri sul margine interno della zona in oggetto per parcheggi e/o viabilità funzionali alla migliore organizzazione aziendale. Resta fermo che tali interventi dovranno essere caratterizzati da un'elevata integrazione paesaggistica e ambientale e realizzate con soluzioni di minimo impatto che assicurino la massima permeabilità del terreno ed integrazione del verde. In particolare le zone a parcheggio dovranno essere alberate.

- 4) Per quanto alla specifica richiesta di demolizione del fabbricato denominato "ex casa colonica di via Borello", e del servizio agricolo denominato "ex fienile via Calamello", censiti catastalmente rispettivamente al Fg. 14 mapp.le 132 e al Fg. 7 mapp.le 184, l'osservazione non è in prima istanza accoglibile; i complessi sono infatti individuati dal RUE adottato come "Edificio di valore culturale-testimoniale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE in ragione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche delle

costruzioni e del loro rapporto con il contesto di riferimento che si ritengono, in prima ipotesi, meritevoli di tutela e conservazione, fermo restando la possibilità -ammessa dalla sopra citata norma- di effettuare ampi interventi sulle parti non di valore, in quanto costituiscono una significativa testimonianza del sistema insediativo storico del territorio e una presenza ambientalmente qualificante per l'ambito -oggi marcatamente produttivo- in cui essi ricadono. In particolare si evidenzia che il servizio agricolo denominato "ex fienile via Calamello", censito catastalmente al Fg 7, mapp.le 184, è presente nelle mappe catastali del 1937.

In generale, si evidenzia, come già indirizzato dal PSC, che il patrimonio edilizio appartenente al sistema insediativo storico, da conservare con diverse graduazioni in relazione al valore rappresentato, costituisce un insieme di beni che assumono una rilevanza di carattere generale per il fatto di rappresentare una testimonianza dei valori e tradizioni di chi ci ha preceduto e da trasferire, pur con gli adeguamenti fisici e funzionali necessari, alle generazioni future: consentire, in via generalizzata, la demolizione di questi fabbricati porterebbe alla perdita collettiva di numerosi episodi, anche minori, di edilizia storica che, unitamente alle emergenze, costituiscono un valore culturale e identitario del territorio da valorizzare nel suo complesso.

Atteso quanto sopra, rilevato che l'edificio denominato "ex casa colonica di via Borello" non è presente nelle mappe catastali del 1937, a parziale accoglimento dell'istanza e al fine di consentire all'azienda insediata un'edificazione funzionale alle nuove espansioni produttive ("forno"), si propone di disciplinare l'area -Fg 14, mapp.le 132 parte- con un'apposita Scheda progetto, denominata U.24 "Area Cerdomus" che in presenza di ampliamento della linea produttiva (rif. punto 1 dell'osservazione) che vada ad incidere sul fabbricato "ex agricolo" esistente, denominato "ex casa colonica di via Borello", dia la possibilità, previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO), di procedere alla demolizione dell'edificio e alla riconfigurazione della "Zona di mitigazione" posta sulla via Emilia angolo via Borello nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (**AII. 4**) a fronte di importanti azioni compensative che contribuiscano a qualificare l'ingresso a ponente di Castel Bolognese.

In assenza di ampliamento della linea produttiva, rimane fermo quanto previsto dal RUE Intercomunale adottato circa la disciplina di intervento sull'edificio "ex casa colonica di via Borello" (restauro e risanamento conservativo) e la configurazione della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale".

- 5) riguardo alla richiesta di "*riduzione di tutte le aree di mitigazione*" l'osservazione è accolta parzialmente. In merito, si richiama il punto 3) della presente proposta di controdeduzione per quanto alla riduzione delle zone di mitigazione nell'area via Borello - via Calamello (Fg. 7, mapp.le 245) (**AII. 3**) e il punto 4) per quanto alle possibilità di riduzione nell'area via Emilia - via Borello (Fg 14, mapp.le 132 parte) in presenza di ampliamento della linea produttiva (**AII. 4**).

Le "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" sono state individuate dallo strumento con l'obiettivo di salvaguardare le aree a filtro esistenti e di potenziare, in occasione di interventi edilizi, il sistema ecologico e ambientale posto a protezione di attività (suscettibili di ulteriori ampliamenti) con elevata conflittualità insediativa e paesaggistica per evitare/mitigare l'insorgere di problemi di ordine ambientale. L'insieme di tali aree riveste un valore non solo in riferimento allo specifico lotto, ma al complessivo aspetto di ampi quadranti territoriali.

Posto che il comune di Castel Bolognese risulta classificato come "area di superamento PM10" dal PAIR 2020, si osserva come l'area in oggetto sia ubicata in zona produttiva al crocevia tra la via Emilia ponente, la S.P. Borello-Castelnuovo e i flussi da e per la S.P 306 Casolana-Riolese ossia in un sito caratterizzato da forti impatti sull'ambiente e, richiamato quanto detto al punto a) e c) della presente proposta di controdeduzione in merito contesto in cui ricadono le aree in esame e all'esigenza di qualificazione da promuovere negli interventi, si ribadisce che il mantenimento di tali dotazioni costituisce condizione per la valutazione positiva della sostenibilità dell'intervento.

Per quanto richiesto in via subordinata circa la possibilità di utilizzare una fascia di 6-7 per la realizzazione di parcheggi alberati o strade di servizio, l'osservazione è accolta nei termini di cui al punto 3 della presente proposta di controdeduzione.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica normativa dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" per quanto agli artt. 20.2 [Dotazioni ecologiche ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale]

e 29 [*Incentivi*] (**All. 1 e 3**) alla presente proposta di controdeduzione e la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 2**). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.24 "Area Cerdomus", così come riportato in allegato (**All. 4**), comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.1 del RUE Intercomunale (**All. 5**) e l'integrazione dell'elaborato del RUE Intercomunale Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

**Art. 29 Incentivi**

Consistono in possibilità urbanistiche aggiuntive rispetto a quelle contenute negli specifici articoli.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, l'accesso agli incentivi presuppone il rispetto della prestazione di efficienza energetica di cui all'art. 26.3 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Efficienza energetica*]: nel caso di nuova costruzione o di ampliamento che costituisca autonoma unità immobiliare, in alternativa alla prestazione energetica possono essere applicate le regole di bioedilizia così come definite al Titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Articolo	Zona	Incentivo
6	Edifici e manufatti di valore con esclusione di quelli di tipo monumentale	All'interno della sagoma degli edifici esistenti, ampliamento del 20% della Sul del fabbricato, qualora non lo consentano le norme di zona.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei	La Sq massima può estendersi dal 55% al 70%.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari	La Sq massima può estendersi dal 45% al 60%.
8	Ambito produttivo specializzato	- Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m <sup>2</sup> . - Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona sono consentite nel limite del 5% della Sul realizzata.
9	Ambito produttivo misto	- Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m <sup>2</sup> .
9.4	Ambito produttivo misto - Attività dismesse	- La superficie residenziale realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 50% della Sul virtualmente ammissibile.
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m <sup>2</sup> con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti sul lotto. - E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m <sup>2</sup> di Sul.
11.6	Aree prevalentemente commerciali	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 20% della Sul esistente.
13	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola	La Sul residenziale può estendersi, per i primi 5 ha, a 65 m <sup>2</sup> /ha per complessivi 325 m <sup>2</sup> .
14 - 15	- Aree di valore naturale e ambientale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	- Negli edifici di valore è ammesso l'ampliamento una tantum di Sul interna fino a 50 m <sup>2</sup> .
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	- La Sul in ampliamento può estendersi fino al 30%. - Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m <sup>2</sup> di Sq per una H max di 7,50 m.
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m <sup>2</sup> .

**Art. 29 Incentivi**

Consistono in possibilità urbanistiche aggiuntive rispetto a quelle contenute negli specifici articoli.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, l'accesso agli incentivi presuppone il rispetto della prestazione di efficienza energetica di cui all'art. 26.3 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Efficienza energetica*]: nel caso di nuova costruzione o di ampliamento che costituisca autonoma unità immobiliare, in alternativa alla prestazione energetica possono essere applicate le regole di bioedilizia così come definite al Titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Articolo	Zona	Incentivo
6	Edifici e manufatti di valore con esclusione di quelli di tipo monumentale	All'interno della sagoma degli edifici esistenti, ampliamento del 20% della Sul del fabbricato, qualora non lo consentano le norme di zona.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei	La Sq massima può estendersi dal 55% al 70%.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari	La Sq massima può estendersi dal 45% al 60%.
8	Ambito produttivo specializzato	- La Sq massima può estendersi dal 70% al 75%. - Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m <sup>2</sup> . - Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona sono consentite nel limite del 5% della Sul realizzata.
9	Ambito produttivo misto	- Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m <sup>2</sup> .
9.4	Ambito produttivo misto - Attività dismesse	- La superficie residenziale realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 50% della Sul virtualmente ammissibile.
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m <sup>2</sup> con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti sul lotto. - E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m <sup>2</sup> di Sul.
11.6	Aree prevalentemente commerciali	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 20% della Sul esistente.
13	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola	La Sul residenziale può estendersi, per i primi 5 ha, a 65 m <sup>2</sup> /ha per complessivi 325 m <sup>2</sup> .
14 - 15	- Aree di valore naturale e ambientale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	- Negli edifici di valore è ammesso l'ampliamento una tantum di Sul interna fino a 50 m <sup>2</sup> . - La Sul in ampliamento può estendersi fino al 30%.
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	- Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m <sup>2</sup> di Sq per una H max di 7,50 m.
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m <sup>2</sup> .



Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali**

[...]

**2. Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale**

Sono le zone che, per particolari situazioni esistenti di conflittualità insediative/infrastrutturali con il paesaggio, assolvono alla duplice funzione di mitigazione visiva e di salvaguardia/potenziamento delle valenze naturali e ambientali.

In queste zone, nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti esclusivamente nuovi fabbricati di servizio qualora sia possibile realizzarli nel contesto di edifici esistenti, nonché gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ed è favorita la densificazione del verde.

Le zone in fregio all'autostrada devono essere trattate a verde totalmente permeabile.

[...]

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali**

[...]

**2. Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale**

Sono le zone che, per particolari situazioni esistenti di conflittualità insediative/infrastrutturali con il paesaggio, assolvono alla duplice funzione di mitigazione visiva e di salvaguardia/potenziamento delle valenze naturali e ambientali.

In queste zone, nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti esclusivamente nuovi fabbricati di servizio qualora sia possibile realizzarli nel contesto di edifici esistenti, nonché gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ed è favorita la densificazione del verde.

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] e solo in assenza di alternative progettuali, è consentito utilizzare i primi 6 metri sul margine interno della zona in oggetto per parcheggi alberati e/o viabilità funzionali alla migliore organizzazione aziendale; tali interventi dovranno essere caratterizzati da un'elevata integrazione paesaggistica e ambientale e realizzate con soluzioni di minimo impatto.

Le zone in fregio all'autostrada devono essere trattate a verde totalmente permeabile.

[...]

<b>Scheda progetto U.24 "Area Cerdomus"</b>	Castel Bolognese 1/3
---	----------------------

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Emilia Ponente angolo SP n. 47 Borello-Castelnuovo Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.1
<b>Estensione dell'area</b>	circa 12.330 mq
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato]. (*) La presente Scheda progetto è parte integrante del "Lotto o Unità d'intervento" determinata in relazione alla situazione proprietaria alla data di presentazione dell'osservazione, avvenuta l'8 marzo 2017. All'interno di tale unità di intervento i parametri urbanistici sono quindi gestiti in modo unitario.

**SOLUZIONE BASE**

In assenza di ampliamento della linea produttiva (Rif. Osservazione n. 18, punto 1)

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto con riferimento alla "Rappresentazione grafica della soluzione base". (*) Gli interventi sull'immobile "ex rurale" individuato nella parte grafica della presente scheda devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

**SOLUZIONE ALTERNATIVA**

In presenza di ampliamento della linea produttiva (Rif. Osservazione n. 18, punto 1) che vada ad incidere sui fabbricati "ex agricoli" esistenti

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto con riferimento alla "Rappresentazione grafica della soluzione alternativa"

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] è possibile procedere alla demolizione dell'edificio individuato con apposita simbologia e alla riconfigurazione della zona di mitigazione esistente così come indicata nella parte grafica della presente scheda a fronte delle seguenti azioni compensative: - in area pubblica, eliminazione accesso carrabile sulla SP n. 47 Borello-Castelnuovo mediante rimozione completa della superficie asfaltata e del tratto tombato con conseguente inerbimento. Piantumazione di alberature d'alto fusto disposte in filare; - in area privata, eliminazione passo carrabile sulla SP n. 47 Borello-Castelnuovo mediante rimozione completa della superficie asfaltata con conseguente inerbimento e realizzazione della zona di mitigazione di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] di larghezza non inferiore a 30 m, come rappresentato nella parte grafica della presente scheda. Mantenimento/densificazione della zona di mitigazione esistente. Lo Schema di inquadramento operativo (SIO) dovrà contenere il progetto di ampliamento della linea produttiva e il definitivo delle suddette opere compensative che verrà valutato nell'ambito della sua approvazione.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 18 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.

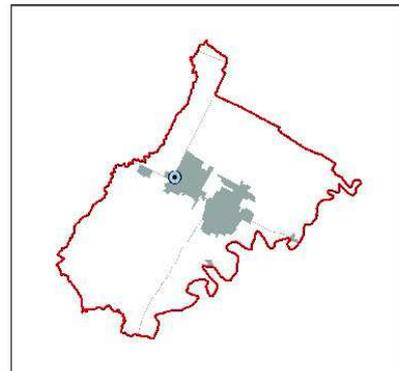
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SOLUZIONE BASE

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio ex-rurale
-  Zona di mitigazione



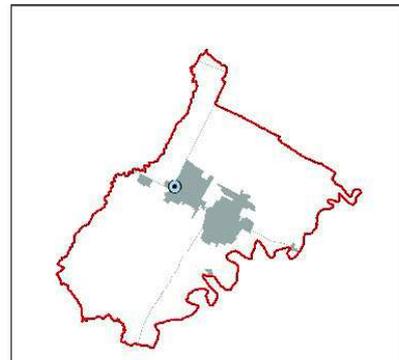
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SOLUZIONE ALTERNATIVA

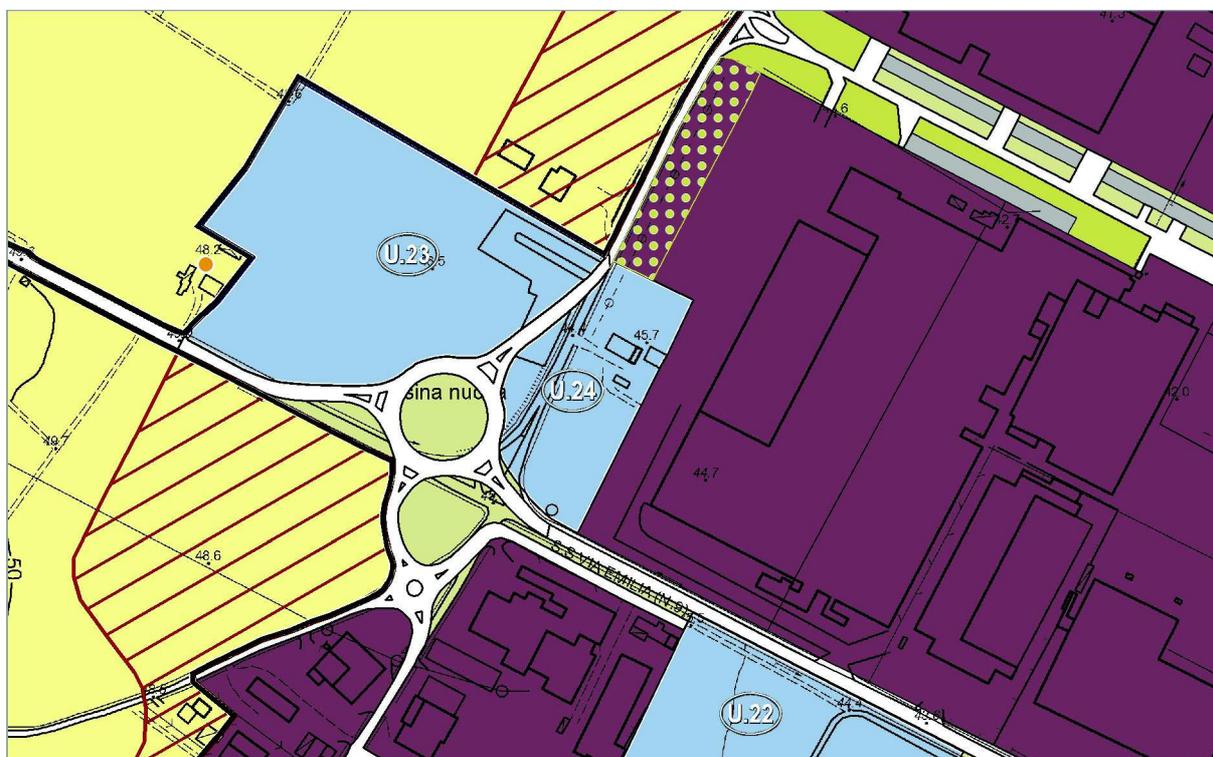
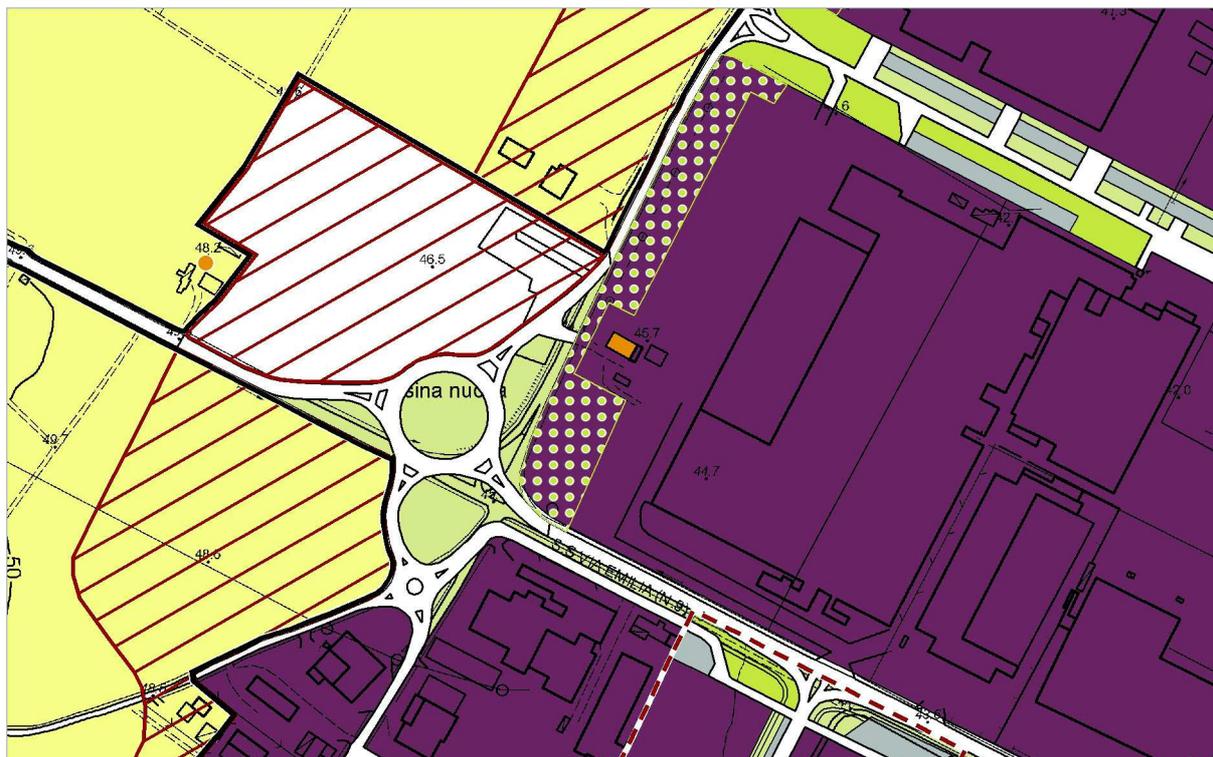
Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio/manufatto di possibile demolizione
-  Zona di mitigazione









RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**19**

Prot. gen. n. 13664

del 08.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Giorgio Garavini

**Residente a:** via Pergola n. 102,



**Area oggetto di osservazione:**

Brisighella, via Lodolone n. 19, "Podere Fossa"  
Fg.91, Mapp.li 17-61-62-63-64-65-66-67

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 20.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dei terreni siti in via Lodolone n. 19 ed individuati al catasto terreni al Fg. 91 mapp.li 61, 62, 63, 64, 17, 66, 67, segnala che nell'elaborato Tavola P.3 Tavola\_20.4 del RUE Intercomunale sono indicate aree ad uso boschivo che non corrispondono alla stato dei luoghi all'interno dei terreni sopraccitati. L'osservante specifica di aver inoltrato la domanda per rettificare la cartografia delle aree boschive alla Provincia di Ravenna il giorno 08/02/2016; la predetta domanda di rettifica è stata inoltrata al competente Servizio Regionale dell'Emilia Romagna il giorno 17/02/2016.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è pertinente in quanto il RUE non può modificare assetti e scelte che nel regime legislativo attuale sono di competenza del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) che ha contrassegnato l'area in questione come "Area forestale". La richiesta di modifica della cartografia e della relativa disciplina urbanistica di trasformazione è conseguentemente demandata al recepimento di una eventuale variante specifica del PTCP o ad una sua revisione generale. I vigenti strumenti di pianificazione dei Comuni URF sono tenuti a riportare la perimetrazione cartografica di tali aree: pertanto le modifiche conseguenti alle attività di aggiornamento della carta forestale, una volta valutate formalmente e approvate al livello sovraordinato, saranno considerate in relazione al loro recepimento e allineamento degli strumenti di pianificazione a livello comunale. Al riguardo si rimanda all'art. 10 del PTPR, in particolare comma 4 e art. 3.10. del PTCP.

Si coglie l'occasione per evidenziare che lo stesso sito internet della Regione esplicita che "le carte forestali rappresentano un livello organizzativo che nel tempo può cambiare e che l'aggiornamento delle stesse potrebbe avvenire in ritardo rispetto all'evolversi del quadro normativo-istituzionale", e, si aggiunge, al processo evolutivo naturale del bosco. A tal proposito si menziona l'indagine regionale rappresentante le "Aree forestali aggiornamento 2014" pubblicate sulla dedicata pagina Regionale, ove è specificato che "l'indagine rappresenta il quadro conoscitivo aggiornato ma non sostituisce le carte provinciali qualora siano recepite dagli strumenti pianificatori vigenti". La Provincia di Ravenna si è dotata di carta forestale, attualmente vigente, con Determina dirigenziale del Settore delle Politiche agricole e sviluppo rurale n. 247 del 29.05.2006 e s.m.i.

Per completezza informativa si riporta inoltre che è in via di discussione per l'approvazione la nuova Legge Urbanistica Regionale che ridefinisce il sistema di pianificazione territoriale e urbanistica nella Regione secondo un criterio di competenze che consegna in capo alla regione RER quello relativo alla carta forestale.

Per quanto concerne il caso specifico, l'osservazione numerata come "19" è stata trasmessa dall'URF alla Provincia di Ravenna in data 11.01.2017 con Prot. n.1376, unitariamente al RUE Intercomunale adottato con Del. Urf. n.61 del 21.12.2016, per la richiesta del relativo parere di competenza; il parere della Provincia di Ravenna, pervenuto al Prot. n. 44550 del 21.07.2017, nulla riserva a riguardo.

Per completezza si dà atto che è stata attivata l'istruttoria, comprensiva di sopralluogo, al fine di acquisire un

contributo valutativo - di natura prettamente conoscitivo - da parte dei Servizi competenti URF, al cui esito ci si riserva l'inoltro a Provincia e Regione per le rispettive valutazioni.

Ad esito delle suddette attività, ed in rapporto alle decisioni emanate dagli Enti competenti (ad oggi la Provincia), il conseguente eventuale aggiornamento del RUE considererà le procedure più agevoli consentite dalle norme sovraordinate (ad oggi intendendo un mero recepimento della Tavola dei Vincoli mediante delibera consigliare), comprese quelle che fossero eventualmente introdotte da nuove normative che sopraggiungessero successivamente all'approvazione del piano comunale.



RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**20**

Prot. gen. n. 13829

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Fabbri Silvano, Legale rappresentante della Ditta Fabbri Costruzioni s.r.l.

**Residente a:** Brisighella, via Bicocca n. 38/A

**AP** Accolta  
Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Brisighella, via Bicocca n. 40

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" \_ Scheda R.5

Tavv. P.3 "Progetto" \_ Tavola 19.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Ditta Fabbri Costruzioni s.r.l. con sede in Brisighella in via Bicocca n. 40 e disciplinata dalla Scheda progetto R.5 "Area di via Bicocca" del RUE Intercomunale adottato chiede la possibilità di utilizzare 150 mq dei 300 mq ammessi dalla Scheda progetto R.5 per la "Funzione residenziale di cui all'art. 3.1 lettera a)", nel fabbricato identificato con lettera "B" appartenente alla medesima proprietà ed adibito ad abitazione dell'osservante, così come meglio esplicitato all'interno dell'elaborato grafico allegato alla osservazione.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta. L'istruttoria ha messo in evidenza un elemento significativo di cui l'osservazione non reca alcun cenno, ovvero è stato riscontrato che il fabbricato identificato con la lettera "B" potrebbe essere un edificio presuntivamente di valore culturale e testimoniale in quanto nell'ambito del nucleo edilizio esistente è presente un edificio indicato nelle mappe del 1937, ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] del RUE Intercomunale. Pertanto la proposta di trasferimento dei 150 mq di Sul, per non risultare in contrasto normativo con la disciplina relativa agli "Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale" di cui all'art. A-9 della LR 20/2000 e s.m.i. deve tenere conto che, in linea generale, gli ampliamenti per tali immobili sono consentiti solo all'interno e nel caso di un'unica unità immobiliare.

Inoltre si prende atto che l'osservazione stessa attesta che il predetto edificio "B" sia già sede dell'abitazione dell'osservante: al riguardo si segnala che i 300 mq definiti dalla Scheda progetto per funzioni residenziali al servizio dell'attività sono commisurati proprio per rispondere a tali esigenze.

A parziale accoglimento dell'istanza così da poter liberamente suddividere tale quota di residenza legata all'attività all'interno delle proprietà indicate dall'osservante, si prevede la modifica del "Perimetro della scheda" progetto inserendovi parte del Mappale 228 e il cosiddetto edificio "B".

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto" \_ Tavola 19.3 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1) e la modifica della Scheda progetto in ambito rurale R.5 "Area di via Bicocca" per quanto attiene l'"Estensione dell'area" e la parte grafica (All. 2).

Si coglie infine l'occasione per rettificare il "Perimetro della scheda" secondo le corrette delimitazioni catastali.

Si richiama inoltre, per completezza, il punto 07 (P.1) dell'Osservazione d'Ufficio n. 60 che integra la Scheda progetto R.5 adottata rispetto alla tutela paesistica dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 PTCP della Provincia di Ravenna).



**Scheda progetto R.5 "Area di via Bicocca"** Brisighella 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Bicocca <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 19.3</span>
Estensione dell'area	circa 2.800 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 15 [Disciplina del territorio rurale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.

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

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera a), solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 300 mq <b>ei</b> Sul. (*) Funzioni artigianali di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1). (*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), ad esclusione degli allevamenti. (*) Funzioni di servizio di tipo diffusivo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera d1). (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).

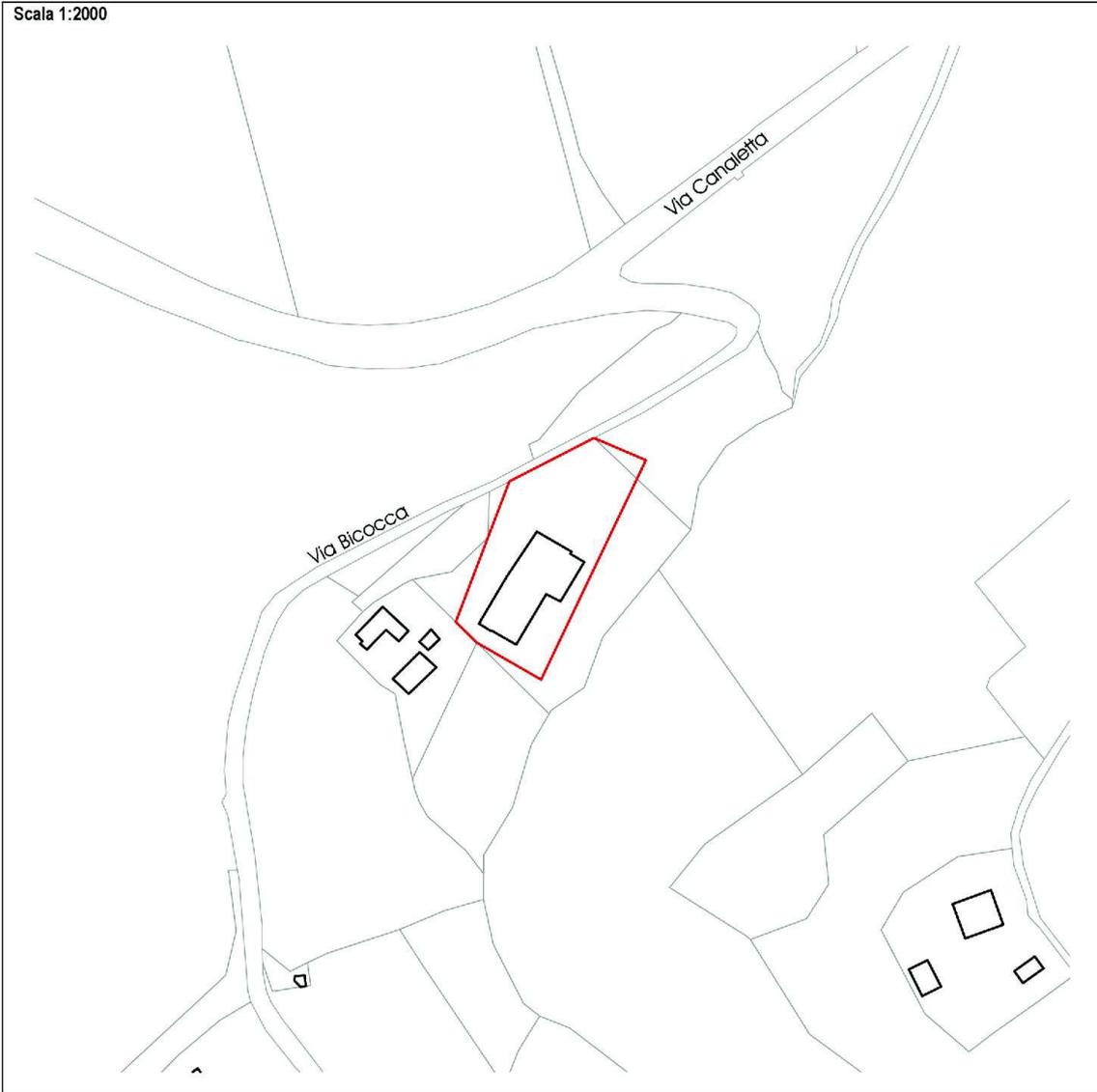
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, oltre all'esistente, è pari ad ulteriori 150 mq.

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	

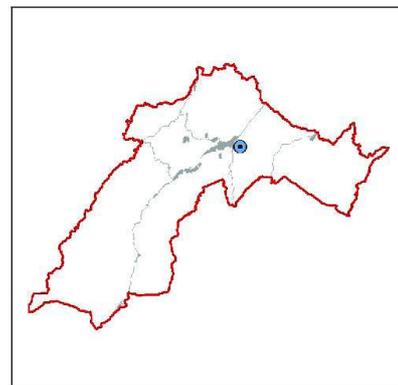
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	Riduzione dell'impatto edilizio (*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla sostituzione delle coperture in cemento-amianto esistenti.
Prestazione identità	Edifici (-) In caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione gli interventi sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



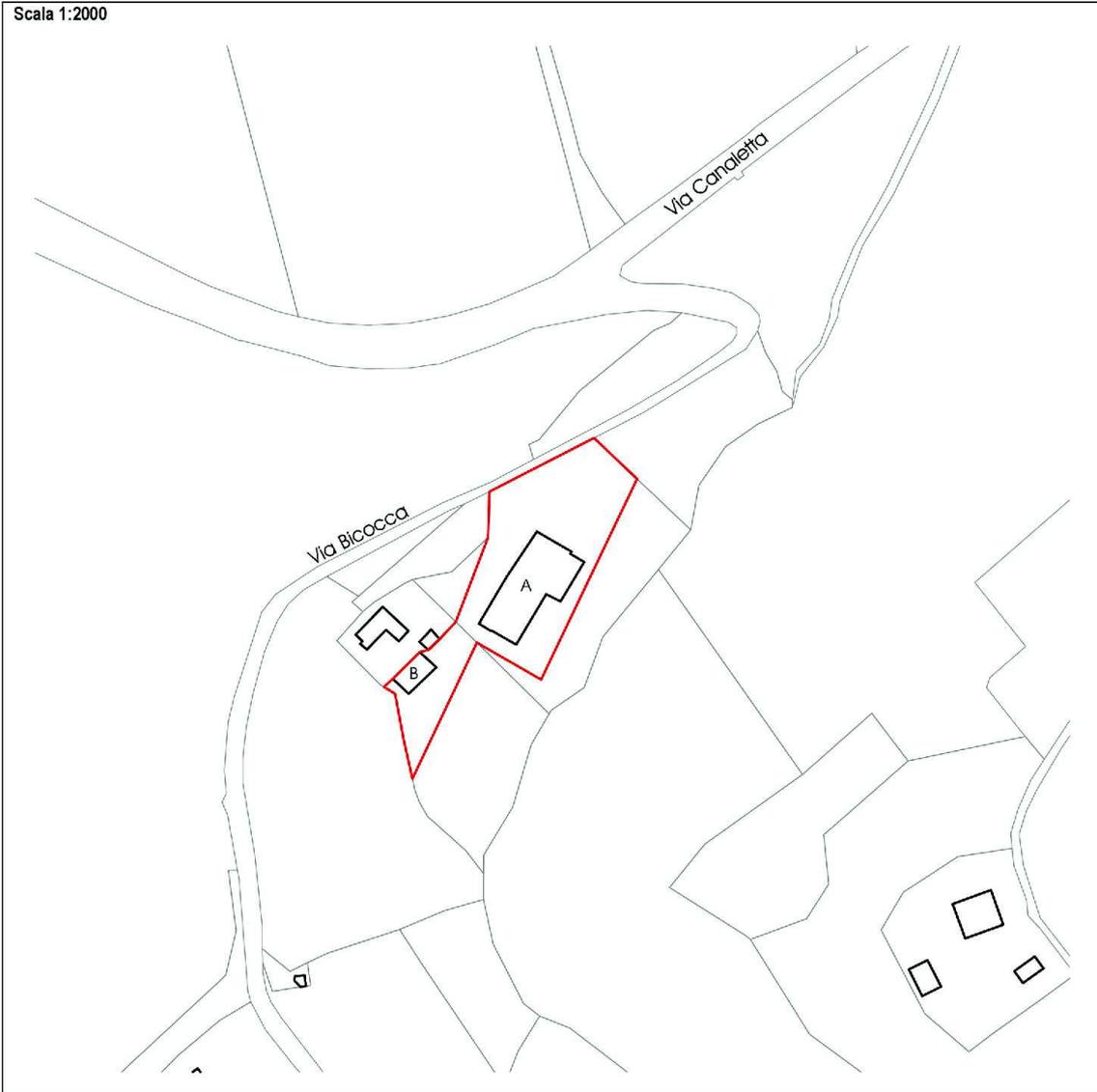
Legenda

 Perimetro della scheda



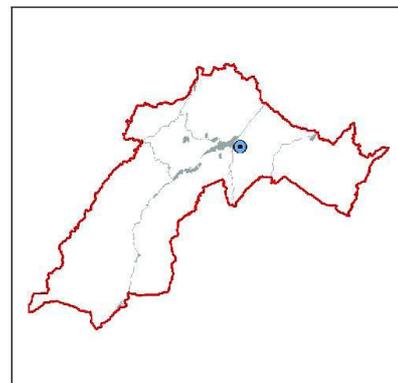
Scheda progetto R.5 "Area di via Bicocca"		Brisighella 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Bicocca	Tavola RUE: (P3)_Tavola 19.3
Estensione dell'area	circa 3.370 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 15 [Disciplina del territorio rurale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera a), solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 300 mq di Sul. (*) Funzioni artigianali di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1). (*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), ad esclusione degli allevamenti, <b>solo per edificio A</b> . (*) Funzioni di servizio di tipo diffusivo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera d1). (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, oltre all'esistente, è pari ad ulteriori 150 mq.	
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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla sostituzione delle coperture in cemento-amianto esistenti.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (-) In caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione gli interventi sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) L'attuazione della presente scheda è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 3.17 comma 11 del PTCP. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 20 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

 Perimetro della scheda





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**21**

Prot. gen. n. 13835

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:**

Dalle Fabbriche Rina  
Ballardini Giovanna e Ballardini Luisa



**Area oggetto di osservazione:**

Brisighella, via Canaletta di Sarna  
Fg. 61, Mapp.le 44

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto" \_Tavola 19.3

## Sintesi dell'osservazione

- Le osservanti in qualità di proprietarie dell'area, catastalmente censita al Fg. 61, Mapp.le 44 e sita in via Canaletta di Sarna, chiedono di eliminare dal RUE Intercomunale l'area edificabile, Scheda normativa n. 20 "Guangelo" del PRG di Brisighella, che il RUE classifica come "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5 delle NdA.  
Le osservanti richiamano anche le precedenti richieste da loro avanzate circa la possibilità di eliminazione della destinazione di edificabilità del terreno:
  - Richiesta n. Prot. 4.885 del 14.03.2014, presentata a seguito del bando esplorativo "Eliminazione di aree edificabili di nuova urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti" approvato con atto n. 21 del 14.03.2014;
  - Richiesta n. Prot. 7535 del 22.11.2016, presentata a ridosso dell'adozione del RUE Intercomunale.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è pertinente in quanto il RUE Intercomunale non può modificare assetti e scelte di competenza del Piano Strutturale Comunale (PSC 2010) che ha individuato l'area in questione entro un "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" già pianificati (Scheda n. 20 \_Guangelo del Comune di Brisighella) la cui disciplina urbanistica di trasformazione è demandata al previgente PRG fino all'adozione del Piano Operativo Comunale (POC), in attesa del quale le trasformazioni sono ammesse ai sensi dell'art. 32.5 della NdA del RUE Intercomunale.  
Si richiama il fatto che il RUE disciplina l'attuazione diretta di quelle parti del territorio urbano e rurale non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali previste dal PSC e disciplinate dal POC, pertanto l'eliminazione della suddetta previsione potrà essere considerata in fase di variante specifica del PSC o sua revisione generale (o in fase di POC nei casi in cui la rettifica della delimitazione d'ambito di intervento non sia sostanziale o la porzione di area non sia funzionale alla realizzazione di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità).  
Si sottolinea infine che è in via di approvazione la nuova Legge Urbanistica regionale che ridefinisce il sistema di pianificazione territoriale e urbanistica regionale (PSC, POC e RUE della LR 20/2000, PRG della precedente LR 47/1978) nell'ottica del contenimento del consumo del suolo; la sua approvazione definitiva porterà ad una ripianificazione dell'assetto del territorio e ad un adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti ai contenuti della nuova legge. La richiesta di eliminare la suddetta previsione potrà pertanto essere formulata in sede di procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**22**

Prot. gen. n. 13845

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Circolo Legambiente Lamone Faenza e Altri



**Area oggetto di osservazione:**

GENERALE

**Riferimento RUE**

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" \_Art. 33

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di Associazioni e Comitati ambientalisti operanti nel territorio, richiamando le osservazioni da loro avanzate durante la discussione del PAES nel febbraio 2015, propongono di adeguare il RUE Intercomunale al fine di promuovere, sia negli edifici pubblici che in quelli privati (di qualsiasi destinazione) interventi di coibentazione, isolamento e realizzazione di cappotti, realizzazione di impianti geotermici, sostituzione di caldaie, di infissi, di nuove pompe di calore e, in particolar modo, di installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. A parere degli osservanti, l'adeguamento del RUE dovrebbe ampliare le casistiche di installazione dei pannelli sui tetti del centro storico dei cinque Comuni, modificando in tal senso l'art. 33 della Tavola P.5 ed estendendo anche agli edifici rientranti nella classificazione "risanamento conservativo" la possibilità di installare impianti ad energia solare, possibilità già prevista per la categoria degli edifici rientranti nella classificazione "ristrutturazione". Gli osservanti ritengono che tale modifica normativa non possa impattare in termini di impatto visivo considerando la limitata estensione dei suddetti impianti, considerando la tipologia delle falde del centro storico.

## Controdeduzione

- Il tema dell'inserimento dei pannelli ad energia solare in centro storico ha trovato definizione nell'art. 33 [*Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare*] del testo adottato della Tav. P.5 che deriva dall'esperienza normativa in materia maturata negli strumenti di pianificazione del Comune di Faenza fin dai primi anni 2000. Il RUE Intercomunale adottato accoglie tutti gli elementi di flessibilità e di maggiori opportunità rispetto alle formulazioni normative di primo impianto e in particolare, pur rimanendo invariata la previsione di poter installare i pannelli negli edifici soggetti a "ristrutturazione", è stato eliminato il limite dimensionale del 10% della falda interessata e si consente di estendere i pannelli su eventuali parti dell'edificio che pur avendo un maggior grado di vincolo (restauro e risanamento conservativo) si dimostrino maggiormente idonee all'installazione dei pannelli in funzione del minimo impatto visivo.

Il tema in oggetto rappresenta un ambito dove tipicamente occorre portare a sintesi aspetti di interesse non sempre convergenti e al tempo stesso meritevoli di tutela: nel caso in esame si tratta di conciliare il perseguimento del miglioramento energetico attraverso le FER con le esigenze di tutela del patrimonio storico ed architettonico dei centri storici.

Quest'ultimo aspetto, nella sua declinazione normativa, è stato esaminato dalla competente Soprintendenza di Ravenna che si è espressa con Parere Prot. 15443 URF del 15.03.2017. Nell'ottica di preservare il più possibile l'identità della città storica, la Soprintendenza ritiene opportuno evitare -sempre in centro storico- l'installazione di pannelli fotovoltaici al pari di altri interventi e materiali ritenuti "estranei" al contesto.

E' evidente che la formulazione normativa del RUE Intercomunale tende a comporre diverse finalità rimanendo nell'alveo della correttezza normativa, senza disconoscere le finalità ed indirizzi in materia energetica.

In centro storico il tema del risparmio energetico dovrà essere declinato dando priorità (anche attraverso incentivi) agli interventi di efficientamento sugli elementi impiantistici e dell'involucro edilizio che, più che in altre zone

necessitano di riqualificazione, ma sempre perseguendo il principio di sottrarre elementi "estranei" al contesto piuttosto che aggiungerne.

Fermo restando quanto sopra, si osserva che il RUE opera una distinzione tra i centri storici attribuendo criteri di maggiore flessibilità nell'uso di materiali a quelli delle frazioni individuati all'art. 5.1 [*Centro storico - Definizione e principi generali*] secondo la disciplina del comma 11 [*Obiettivi di qualità*]. Si ritiene che in tale ambito la flessibilità normativa possa estendersi anche a valutazioni in ordine ad elementi tecnologici quali pannelli solari/fotovoltaici e pertanto si propone di integrare l'art. 5.11 [*Centro storico - Obiettivi di qualità*] dell'elaborato Tav. P.2 [*Norme di attuazione*] del RUE Intercomunale adottato nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (AII.1).

## AII. 1

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

### Art. 5 Centro storico

[...]

#### 11. Obiettivi di qualità

Il principio generale a cui si deve uniformare la valutazione circa l'ammissibilità degli interventi, riguarda la caratterizzazione storica degli edifici estesa a tutte le componenti -compresi gli spazi aperti- che dovrà risultare dall'analisi storica allegata ai progetti.

Gli interventi edilizi sono prioritariamente finalizzati alla conservazione e al restauro di tutte le componenti che caratterizzano il centro storico nei suoi riconoscibili elementi di valore alle varie scale, con riferimento sia agli edifici e loro finiture, sia agli spazi aperti: a tale fine dovranno conformarsi ai presenti obiettivi di qualità, in relazione alle parti di edificio interessate, fatte salve disposizioni di maggior dettaglio contenute nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e negli Allegati del RUE.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nel proprio documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento, può approfondire e valutare soluzioni progettuali diverse rispetto alle disposizioni del presente comma al fine di conciliare anche soluzioni contemporanee con il contesto storico: può altresì individuare ulteriori elementi di flessibilità nell'uso ~~dei~~ materiali nei centri storici delle frazioni richiamati al comma 1, sempre in un quadro di compatibilità con il contesto. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero centro storico.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

### Art. 5 Centro storico

[...]

#### 11. Obiettivi di qualità

Il principio generale a cui si deve uniformare la valutazione circa l'ammissibilità degli interventi, riguarda la caratterizzazione storica degli edifici estesa a tutte le componenti -compresi gli spazi aperti- che dovrà risultare dall'analisi storica allegata ai progetti.

Gli interventi edilizi sono prioritariamente finalizzati alla conservazione e al restauro di tutte le componenti che caratterizzano il centro storico nei suoi riconoscibili elementi di valore alle varie scale, con riferimento sia agli edifici e loro finiture, sia agli spazi aperti: a tale fine dovranno conformarsi ai presenti obiettivi di qualità, in relazione alle parti di edificio interessate, fatte salve disposizioni di maggior dettaglio contenute nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e negli Allegati del RUE.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nel proprio documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento, può approfondire e valutare soluzioni progettuali diverse rispetto alle disposizioni del presente comma al fine di conciliare anche soluzioni contemporanee con il contesto storico: può altresì individuare ulteriori elementi di flessibilità nell'uso di materiali **ed elementi tecnologici** nei centri storici delle frazioni richiamati al comma 1, sempre in un quadro di compatibilità con il contesto. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero centro storico.



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

RUE 2016

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**23**

Prot. gen. n. 13919

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Ossani Luciano e Ossani Maurizio



## Area oggetto di osservazione:

Brisighella - Località Ponte Nono  
Fg. 17, Mapp.li 802, 132, 764, 752, 766, 140, 137, 804

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" \_Scheda U.5  
Tavv. P.3 "Progetto" \_Tavola 18.4

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari del terreno catastalmente censito al Fg. 17, Mapp.li 802, 132, 764, 752, 766, 140, 137, 804 sito in località Ponte Nono che il PRG del Comune di Brisighella ha classificato in parte in centro storico ed in parte in area produttiva di completamento (Art. 11.2.2 delle NdA), a seguito di una proposta di insediamento di una attività produttiva agricola (funzione non esplicitamente ammessa dalla Scheda progetto U.5 adottata) chiedono le seguenti modifiche:
  - a) introduzione della funzione produttiva agricola al fine di realizzare immobili da adibirsi ad attività agricola di conservazione lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, riconducibili alla funzione produttiva agricola di cui all'art. 3.1, punto c2);
  - b) riduzione della funzione residenziale con Sul massima ammessa pari a 250 mq da collocarsi a ridosso del limite che identifica il centro storico, così come meglio esplicitato all'interno dell'elaborato grafico allegato alla osservazione;
  - c) eliminazione dell'obbligo di subordinare la realizzazione dell'intervento alla cessione gratuita di una fascia indicativamente profonda 5 m, marginale al comparto, così come indicato nella parte grafica della scheda adottata, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:
  - a) riguardo al presente punto l'osservazione non è accolta. Il PSC 2010 attualmente classifica l'area in oggetto entro l'"Ambito residenziale misto consolidato" e la richiesta dell'osservante di inserimento anche della "funzione produttiva agricola" di cui al punto c.2) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] delle NdA, è in contrasto con l'art. 7.2 [Ambito residenziale misto consolidato - Destinazioni d'uso] delle NdA del RUE Intercomunale configurandosi come una funzione produttiva esercitabile da qualsiasi soggetto, che comporterebbe una classificazione produttiva a livello di PSC. Al riguardo si evidenzia comunque che il RUE Intercomunale adottato già consente la funzione agricola di cui al punto f) del sopracitato art. 3.1 delle NdA, ammessa di base entro l'"Ambito residenziale misto consolidato", riservata all'imprenditore agricolo a titolo professionale.  
Considerata la richiesta degli osservanti di realizzare prevalentemente immobili da adibirsi ad attività agricola di conservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed il contesto di tipo produttivo nel quale si colloca l'area oggetto di osservazione, si ritiene che la possibilità di realizzare edifici per i suddetti usi agricoli di cui al punto f) dell'art. 3.1 delle NdA (aumentando la potenzialità di base della scheda con riferimento agli indici stabiliti per funzioni produttive agricole) sia ammissibile a fronte di una limitazione delle restanti funzioni, che vengono escluse se non pertinenti all'attività, e fatto salvo quanto espresso nei successivi punti.  
Al fine di agevolare operazioni tese sia ad ottimizzare la strutturazione dei centri aziendali sia a preservare le valenze paesaggistiche del territorio, si prevede inoltre di consentire un'estensione della capacità insediativa di base attingendo dagli indici edificatori riconosciuti ai suoli agricoli dalle norme generali, fino ad ulteriori 1.400 mq

di Sul o in alternativa con incentivi.

In aggiunta, si prevede anche la possibilità di aggiungere ulteriori 1.000 mq di Sul per servizi agricoli derivanti dalla ricollocazione di superfici destinate a "Servizi" agricoli previste in altre Schede progetto del territorio rurale. In tal caso, l'atto di asservimento dovrà specificare che la scheda progetto "cedente" esaurisce integralmente la capacità insediativa originariamente ammessa.

b) riguardo al presente punto l'osservazione si considera accolta. A tal fine si precisa nella sezione "Funzioni ammesse" della Scheda progetto U.5 che la funzione residenziale di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] lettera a), è ammessa nella misura di 250 mq di Sul. Come meglio esplicitato nella parte grafica della Scheda, la funzione residenziale dovrà concentrarsi in adiacenza al perimetro del centro storico di cui all'art. 5 dell'elaborato Tav. P.2.

c) riguardo al presente punto si ritiene di confermare l'impostazione adottata in quanto il PSC 2010 ha individuato il tracciato fra le infrastrutture per la mobilità come "Percorso ciclopedonale di progetto" all'interno Tavv. P.3\_18 "Progetto\_aspetti strutturanti" del Comune di Brisighella. Gli strumenti generali di pianificazione territoriale e urbanistica concorrono alla predisposizione e attuazione del sistema delle infrastrutture per la mobilità, provvedendo in particolare a individuare gli ambiti più idonei per la loro localizzazione.

Si introduce comunque la cessione di tale fascia differita sulla base della programmazione dell'Amministrazione comunale: fino ad esplicita richiesta della stessa Amministrazione, l'area potrà rimanere di proprietà privata ed essere utilizzata per gli usi ammessi dalla scheda e nel rispetto di ogni altra condizione. L'effettiva disponibilità dell'area destinata al percorso ciclopedonale si renderà necessaria, infatti, solo quando il Comune programmerà concretamente l'infrastruttura.

La sezione "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" della Scheda progetto U.5 "Area Ponte Nono" viene pertanto modificata subordinando l'intervento alla sottoscrizione di impegno alla futura cessione -in luogo della contestuale cessione- della dotazione di aree pubbliche necessaria all'eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale, della larghezza indicata nella parte grafica della scheda.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.5 "Area Ponte Nono" nelle sezioni "Funzioni ammesse", "Capacità insediativa" e "Incentivi e compensazioni", "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e "Prestazione identità" oltre alla parte grafica nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (Al. 1).

<b>Scheda progetto U.5 "Area Ponte Nono"</b>		Brisighella 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Orioli	Tavole RUE: (P3)_Tavole 18.4 e 19.3
Estensione dell'area	circa 13.000 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse <del>tutte</del> le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] <del>previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].</del>	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a <b>4000</b> mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	<del>(*)</del> L'attuazione della scheda è subordinata alla <del>cessione gratuita</del> di una fascia indicativamente profonda 5 m, marginale al comparto, così come indicato nella parte grafica della scheda, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale e delle relative pertinenze. (*) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita e alla realizzazione del completamento della viabilità pubblica su via Orioli, nella parte di accesso nord all'area, così come indicato nella parte grafica della scheda. (-) L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di uno studio di fattibilità di un ponte ciclopedonale di attraversamento del Rio Ponte Nono.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, finalizzata al completamento del parcheggio pubblico esistente su via Orioli, e al contestuale ampliamento e riqualificazione di quest'ultimo (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc...). Il parcheggio pubblico esistente e quello da realizzarsi in ampliamento dovranno avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionali, materiche e di arredo urbano) e dovranno essere collegati grazie alla realizzazione e alla cessione gratuita di un marciapiede di adeguate dimensioni. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono puramente indicative: fermo restando la consistenza delle aree indicate, sarà il progetto architettonico a definire la precisa articolazione, conformazione e localizzazione delle aree pubbliche da cedere.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire dai due accessi carrai esistenti su via Orioli. <b>Sismica</b> (*) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di prove geologiche e sismiche di approfondimento e alla conseguente realizzazione delle necessarie opere di mitigazione del rischio. In ogni caso l'edificazione dovrà concentrarsi entro i limiti indicati.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) I raccordi piano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpate inerbite. (*) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione prospiciente la via Orioli di larghezza indicativa come da scheda (circa 10 m). Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, depositi e materiali di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.	

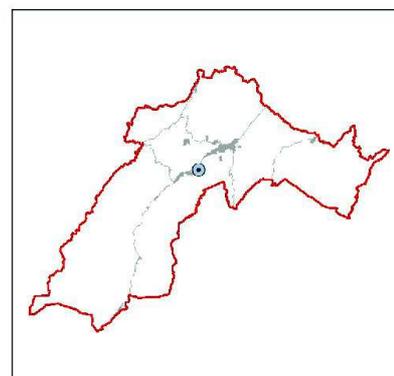
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7 m; è ammesso un numero massimo di 2 piani. (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".
-----------------------------	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area da cedere per percorso pubblico ciclopedonale e pertinenze
-  Area da cedere per viabilità pubblica
-  Area da cedere per il completamento del parcheggio pubblico alberato
-  Parcheggio pubblico da riqualificare
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Accessi carrabili esistenti



Scheda progetto U.5 "Area Ponte Nono"		Brisighella 1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Orioli	Tavole RUE: (P3)_Tavole 18.4 e 19.3
Estensione dell'area	circa 13.000 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse le funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f), ad esclusione degli allevamenti e le funzioni c1) limitatamente a quelle connesse all'attività agricola. (*) Funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del 20% della Sul massima ammessa con un limite di 300 mq. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera a), nella misura massima di 250 mq di Sul da concentrarsi nell'area indicata nella parte grafica della scheda.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.600 mq. Tale limite può essere superato nei seguenti casi: - per realizzare serre fino a 6.500 mq di Sul complessiva - per realizzare le funzioni abitative di servizio all'attività.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(*) E' possibile aggiungere 1.400 mq per servizi agricoli a fronte dell'asservimento dei corrispondenti terreni, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali] e riferiti agli indici edificatori relativi ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] o in alternativa con incentivi-secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (*) E' possibile aggiungere ulteriori 1.000 mq di Sul per servizi agricoli derivanti dalla ricollocazione di superfici destinate a "Servizi" agricoli previste in altre Schede progetto del territorio rurale. In tal caso, fatto di asservimento dovrà specificare che la scheda progetto "cedente" esaurisce integralmente la capacità insediativa originariamente ammessa.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla sottoscrizione di un impegno per la cessione gratuita di una fascia indicativamente profonda 5 m, marginale al comparto, così come indicato nella parte grafica della scheda, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale e delle relative pertinenze. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa localizzazione e configurazione. La cessione dell'area dovrà avvenire a seguito di esplicita richiesta da parte del Comune. Fino alla cessione della suddetta fascia, l'area dovrà prevedere una sistemazione superficiale a verde elementare (prato) totalmente permeabile. (*) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita e alla realizzazione del completamento della viabilità pubblica su via Orioli, nella parte di accesso nord all'area, così come indicato nella parte grafica della scheda. (-) L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di uno studio di fattibilità di un ponte ciclopedonale di attraversamento del Rio Ponte Nono.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, finalizzata al completamento del parcheggio pubblico esistente su via Orioli, e al contestuale ampliamento e riqualificazione di quest'ultimo (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc...). Il parcheggio pubblico esistente e quello da realizzarsi in ampliamento dovranno avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionali, materiche e di arredo urbano) e dovranno essere collegati grazie alla realizzazione e alla cessione gratuita di un marciapiede di adeguate dimensioni. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono puramente indicative: fermo restando la consistenza delle aree indicate, sarà il progetto architettonico a definire la precisa articolazione, conformazione e localizzazione delle aree pubbliche da cedere.	
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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire dai due accessi carrai esistenti su via Orioli. Sismica	

## Scheda progetto U.5 "Area Ponte Nono"

Brisighella 2/3

<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	<p><b>Verde</b>                      (-) I raccordi plano-altimetrici all'interno del lotto e con le aree limitrofe dovranno essere risolti attraverso la realizzazione di scarpate inerbite.                      (*) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [<i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità</i>] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione prospiciente la via Orioli di larghezza indicativa come da scheda (circa 10 m). Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, depositi e materiali di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici per le funzioni residenziali</b>                      (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m; è ammesso un numero massimo di 2 piani.                      (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [<i>Bioedilizia e qualità ambientale</i>] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".  <b>Serre</b>                      (*) L'altezza massima ammessa per le serre è pari a 5 m</p>

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

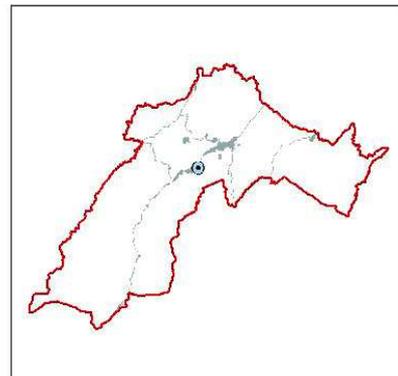
	<p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 23 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Area di concentrazione dell'edificato
- Parcheggio pubblico da riqualificare
- Area da cedere per viabilità pubblica
- Fascia da attrezzare a verde alberato
- Area da cedere per percorso pubblico ciclopedonale e pertinenze
- Area da cedere per il completamento del parcheggio pubblico alberato
- ⊕ Area ove concentrare la funzione residenziale (lettera a)
- Accessi carrabili esistenti





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

OSSERVAZIONE n.

**24**

Prot. gen. n. 13931

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Balducci Sergio, Bandini Anna, Balducci Maurizio, Balducci Fabio, Margotti Mafalda

**R** Accolta  
A Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via Alberazzo

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" \_ Scheda U.18

Tavv. P.3 "Progetto" \_ Tavola 6.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità di proprietari dell'area sita in Castel Bolognese, via Alberazzo, contraddistinta catastalmente al Fg. 22, Mapp.li 93 e 271 e disciplinata dalla Scheda progetto U.18 "Area di via Alberazzo ex accordo art. 18" del RUE intercomunale adottato, in considerazione della collocazione e della potenzialità sia economica che commerciale della sopraccitata area prospiciente l'asse commerciale della via Emilia, ritengono che possano essere esercitate le funzioni previste nell'art. 8 "Ambiti produttivi specializzati" delle NdA del RUE Intercomunale. Pertanto, chiedono di inserire tra le funzioni ammesse nella "Sub area A" del comparto sopraccitato quelle previste dall'art. 8.2 [Ambiti produttivi specializzati - Destinazioni d'uso] delle NdA del RUE ovvero il commercio al dettaglio fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole modificando la Scheda progetto U.18.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta; la richiesta di inserire entro la Scheda progetto U.18 la funzione commerciale eccedente gli "esercizi di vicinato" prevista dal RUE Intercomunale per gli "Ambiti produttivi specializzati" disciplinati dall'art. 8 delle NdA non è compatibile con l'impostazione generale assunta dal RUE per definire la disciplina degli "Ambiti residenziali misti consolidati" di cui all'art. 7 ove la funzione commerciale è ammessa nei limiti degli esercizi di vicinato e a cui la Scheda progetto U.18 "Area di via Alberazzo ex accordo art. 18" del RUE - in conformità al PSC 2010- riconduce espressamente la trasformazione.

Si richiama che l'assetto urbanistico e funzionale del comparto è l'esito di un procedimento complesso che ha visto lo svolgimento di procedure negoziali per la definizione dei contenuti discrezionali della trasformazione ed i profili di interesse pubblico sanciti con la sottoscrizione, in data 11.09.2008 - precedentemente all'adozione del PSC-, di un "Accordo urbanistico con i privati" ex art. 18 quale parte integrante della Variante al PRG '95 n. 7 del Comune di Castel Bolognese che al termine dell'iter approvativo (partecipazione enti e pubblicità), avvenuto con atto C.C. n. 125 del 27.05.2013, ne ha ratificato i contenuti successivamente perfezionati nell'ambito di un accordo in appendice all'originario, sottoscritto in data 30.07.2015, e confermati dal RUE Intercomunale adottato entro la Scheda progetto U. 18 della Tav. P.1.

Si coglie l'occasione per modificare la sezione "Aspetti puntuali di scheda" della Scheda progetto U.18 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII.1) al fine di correggere un erroneo richiamo agli atti negoziali intervenuti che costituiranno riferimento per le successive fasi di progettazione.

**Scheda progetto U.18 "Area di via Alberazzo ex accordo art. 18"** Castel Bolognese 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia - via Alberazzo Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3
Estensione dell'area	circa 10.990 mq (circa 9.790 mq sub area A e circa 1.200 mq sub area B)
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 dei "Tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare: (-) per la sub area A Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento. (-) per la sub area B intervento edilizio diretto.

**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 i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni: - la funzione residenziale di cui al punto a) è consentita fino al limite del 70% della Sul massima ammessa. Il rapporto tra residenza ed altre destinazioni sarà prefissato in sede di formazione del Progetto Unitario e della relativa Convenzione. - i depositi di cui al punto c1) sono consentiti per una Sul massima di 150 mq; il commercio all'ingrosso è escluso.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 4.105 mq

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	(*) L'attuazione degli interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica del funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui; il Progetto Unitario e la Convenzione devono contemplare l'impegno del soggetto attuatore a contribuire, per la quota dovuta alla sua realizzazione o potenziamento eventualmente anche all'esterno del perimetro del comparto in oggetto.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione, nell'area fronti strada la via Emilia, di un filare alberato in continuità con il filare limitrofo come rappresentato nella parte grafica della presente scheda.

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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via Emilia.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima degli edifici è pari a 11,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

**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 i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

<b>Scheda progetto U.18 "Area di via Alberazzo ex accordo art. 18"</b>	Castel Bolognese 2/3
--	----------------------

<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>	
-----------------------------------	--

<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa è pari a 775 mq.
-----------------------------	---

<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>	
----------------------------------	--

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

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	
-------------------------------	--

<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

<b>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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>	
--	--

<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima degli edifici è pari a 11,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>	
-----------------------------------	--

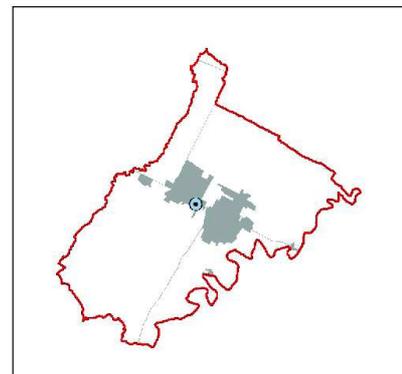
	(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni <del>(in termini di attrezzature e spazi collettivi)</del> assunti dai proponenti nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con atto C.C. n. 61 del 29.09.2008 e sottoscritto in data 11.09.2008, quale parte integrante della Variante al PRG n. 7 approvata con atto di C.C. n. <del>426 del 27.05.2013</del> e nell'ambito dell'accordo in appendice al sopra citato accordo urbanistico con i privati <del>approvato con atto C.C. n. 61 del 29.09.2008</del> e sottoscritto in data <del>11.09.2013</del> , per la modifica del comparto D4 del previgente PRG e per la cessione di due lotti residenziali di completamento (in termini di servitù di passaggio).
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Schermatura con alberi a filare



**Scheda progetto U.18 "Area di via Alberazzo ex accordo art. 18"** Castel Bolognese 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia - via Alberazzo Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3
Estensione dell'area	circa 10.990 mq (circa 9.790 mq sub area A e circa 1.200 mq sub area B)
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 dei "Tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare: (-) per la sub area A Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento. (-) per la sub area B intervento edilizio diretto.

**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 i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni: - la funzione residenziale di cui al punto a) è consentita fino al limite del 70% della Sul massima ammessa. Il rapporto tra residenza ed altre destinazioni sarà prefissato in sede di formazione del Progetto Unitario e della relativa Convenzione. - i depositi di cui al punto c1) sono consentiti per una Sul massima di 150 mq; il commercio all'ingrosso è escluso.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 4.105 mq

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	(*) L'attuazione degli interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica del funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui; il Progetto Unitario e la Convenzione devono contemplare l'impegno del soggetto attuatore a contribuire, per la quota dovuta alla sua realizzazione o potenziamento eventualmente anche all'esterno del perimetro del comparto in oggetto.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione, nell'area fronti strada la via Emilia, di un filare alberato in continuità con il filare limitrofo come rappresentato nella parte grafica della presente scheda.

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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via Emilia.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima degli edifici è pari a 11,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

**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 i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

**Scheda progetto U.18 "Area di via Alberazzo ex accordo art. 18"** Castel Bolognese 2/3

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 775 mq.
----------------------	---

**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. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'altezza massima degli edifici è pari a 11,5 m.</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	<p>(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dai proponenti nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con atto C.C. n. 61 del 29.09.2008 e sottoscritto in data 11.09.2008, quale parte integrante della Variante al PRG n. 7 approvata con atto di C.C. n. 22 del 16.03.2009 e nell'ambito dell'accordo in appendice al sopra citato accordo urbanistico con i privati sottoscritto in data 30.07.2015, per la modifica del comparto D4 del previgente PRG e per la cessione di due lotti residenziali di completamento (In termini di servitù di passaggio).</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 24 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Schermatura con alberi a filare

