



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. 3

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



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.

25

Prot. gen. n. 13935

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Benini Samuele e Coralli Maria



Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme, Strada Provinciale n. 306 Casolana-Riolese
Fg. 26, Mapp.le 325

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tav. n. 12.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno con sovrastanti fabbricati adibiti sia ad abitazione che a servizi non più funzionali all'attività agricola, posti sulla S.P. n. 306 Casolana-Riolese e identificati catastalmente al Fg. 26, Mapp.le 325, chiede:
 - 1) di comprendere l'area oggetto di osservazione all'interno dell'"Ambito residenziale misto consolidato" e non all'interno delle "Aree rurali di conservazione del verde privato" così come identificato attualmente nel RUE Intercomunale adottato, in quanto:
 - la zona risulta di fatto urbanizzata;
 - strumenti urbanistici sovraordinati quali il PTCP all'art. 3.19 delle NdA e successivamente il PSC, identificavano l'area come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" escludendo le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978;
 - 2) di eliminare la fascia di rispetto stradale dall'area oggetto di osservazione in quanto -come sopra esplicitato- rientrando nel perimetro territorio urbanizzato;
 - 3) con riferimento all'art. 59 della Tav. P.5, 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." e di 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 è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:
 - 1) Riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta. Si conferma che il RUE Intercomunale adottato già esclude le aree in oggetto dalle tutele riferite alle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", in aderenza alle indicazioni del PTCP e PSC (vedasi Tavola dei vincoli, ove le aree sono incluse nel perimetro ex art 13 LR 47/1978).

Chiarito ciò, si evidenzia che la suddivisione del territorio in urbanizzato e rurale è -per legge- operata dal PSC, a cui il RUE deve risultare conforme. Pertiene quindi al PSC, e non al RUE, l'inclusione o meno nell'ambito urbano consolidato dell'area in questione. Giova ricordare come i PRG redatti ai sensi della previgente LR 47/1978 erano incardinati sul concetto di mera "zona omogenea", mentre la LR 20/2000 richiede l'integrazione di tale concetto con quello di "ambito" ed è con riferimento a quest'ultimo che i nuovi strumenti pianificatori e regolamentari sono chiamati a delineare le politiche urbanistiche di governo del territorio ed a definire la conseguente disciplina, considerando lo stato di fatto e di diritto delle diverse situazioni.

In ossequio a quanto sopradetto, il PSC ed il RUE Intercomunale adottato, con i diversi gradi di prescrittività e con le diverse modalità che competono rispettivamente ai due strumenti, hanno da un lato riscontrato

l'appartenenza spaziale dell'area in questione al sistema strutturante il territorio extraurbano, e dall'altro riconosciuto espressamente che *"sono aree che, per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti, necessitano di una strategia puntuale di intervento"* e che *"sono le aree, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti."* (vedi art. 17 e 17.5 della NdA RUE).

Nel territorio extraurbano, ossia all'esterno del perimetro dei centri urbani indicato dal RUE, la componente dominante in termini geografici è costituita dal territorio rurale, ma sono ubicati anche molti insediamenti diffusi che non appartengono né al sistema della produzione agricola, né a quello della funzione eco-ambientale.

Ciò premesso, si osserva come di per sé l'area in oggetto non presenti le caratteristiche idonee per essere inclusa nell'ambito urbano consolidato propriamente detto, il cui limite è stato individuato dal PSC in corrispondenza dei tessuti edificati di Cuffiano, ubicati in direzione Castel Bolognese.

Considerato che sono pervenute altre analoghe richieste relative a zone prossime (osservazioni n. 26 e n. 27) e assimilabili a quelle dell'osservante, si da atto che anche valutando unitariamente tale "famiglia di istanze", la complessiva situazione determinatasi in loco risulta una mera evoluzione di insediamenti puntuali sparsi che a vario grado hanno perso dal punto di vista funzionale i caratteri originari verso prevalentemente usi residenziali slegati dall'agricoltura, ma che ancora oggi sono distanziati gli uni dagli altri da fondi tipicamente agricoli ed il cui unico elemento fisico percettibile che li accumuna è rinvenibile nel fatto che questi "lotti isolati" sono provvisti dei rispettivi accessi viari che si attestano sul medesimo tratto di Strada Provinciale.

La sussistenza di una previgente specifica classificazione del PRG, d'altra parte, è stata considerata e confermata nella misura in cui il RUE Intercomunale stabilisce una disciplina per le "Aree rurali di conservazione del privato" essenzialmente differenziata da quella definita per le zone agricole propriamente dette, così che essa è nella sostanza riconducibile a quella afferente alle "Zone B del DI 1444/1968" (vedi rimando all'art. 11.5 contenuto nell'art. 17.5), ossia ove non rileva il fatto che il titolare dell'intervento sia un agricoltore o meno, ma i medesimi interventi ammessi possono essere richiesti da qualunque soggetto, a differenza delle zone agricole cosiddette "Zone E" (agricole) ove insistono rilevanti differenziazioni a secondo della titolarità dell'intervento, con significative limitazioni per i non agricoltori.

L'individuazione a "verde privato" operata dal RUE Intercomunale adottato mira pertanto a riconoscere agli immobili oggetto dell'osservazione una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto consolidato, temperando i vari aspetti.

Al proposito, si richiama il fatto che la Regione Emilia-Romagna nell'ambito dell'approvazione del PSC, ha richiesto di contenere il carico urbanistico (in termini di abitanti insediabili e di funzioni attrattive) negli agglomerati residenziali esistenti in ambito extraurbano lungo le viabilità.

Si rileva in ogni caso come successivamente al PSC le dotazioni territoriali del contesto sono state potenziate con l'inserimento di una pista ciclabile e l'allacciamento alla pubblica fognatura dei fabbricati, a vantaggio della sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti e del tasso di "urbanità" dei medesimi.

Si accoglie quindi parzialmente l'istanza individuando per l'area oggetto di osservazione una specifica Scheda progetto ove, pur confermandone la classificazione e tenendo conto dell'indice edificatorio indicato dal previgente PRG, viene inserita già nella disciplina di base la possibilità di realizzare un ampliamento di 100 mq di Sul utilizzabile per tutti gli usi ammessi, senza necessità di ricorrere al sistema incentivi-compensazioni.

A supporto di tali scelte si aggiungono anche le motivazioni di cui al successivo punto b).

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 12.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.31 "Area di via Casolana - mapp.le 325", così come riportato in allegato (AII. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

Inoltre, per agevolare la lettura della Tav. P.2 [Norme di attuazione], si coglie l'occasione per introdurre direttamente nell'art. 17 [Aree rurali a disciplina specifica], comma 5 l'esplicitazione che le "Aree rurali di conservazione del verde privato" costituiscono zona B secondo il DI 1444/1968 (AII. 3).

2) Con atto di Giunta del Comune di Riolo Terme n. 113 del 10.10.2016 è stata approvata la nuova perimetrazione della località di Cuffiano, senza che ciò abbia comportato la modifica al perimetro del Centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada. Considerato inoltre che, come già esplicitato nel punto 1) della presente controdeduzione, l'individuazione a "verde privato" operata dal RUE Intercomunale adottato mira a riconoscere una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto consolidato, si accoglie parzialmente la richiesta eliminando nel tratto stradale interessato dall'osservazione la fascia di rispetto di 40 m. Si ritiene comunque opportuno salvaguardare una fascia di inedificabilità prospiciente la S.P. n. 306 introducendo nella parte grafica della nuova Scheda progetto R.31 un "Fronte di massima edificabilità", da rispettare per la nuova costruzione. **(All. 2)**

Si procede quindi ad aggiornare la Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture"_Tavola D.12 eliminando il riferimento alla fascia di rispetto stradale a 40 m nel tratto stradale interessato.

In tema di condizionamenti all'edificazione ammessa, si ricorda che il PSC rileva l'interazione dell'area in oggetto con un cono ottico da salvaguardare, la cui disciplina è definita all'art. 22.6 "Visuali da conservare" delle NdA del RUE Intercomunale.

3) Riguardo al presente punto l'osservazione non è accolta; si richiamano per le motivazioni il punto c) e d) della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 12 (Prot. n. 13.322 del 07.03.2017), cui ci si riferisce integralmente.

Stato adottato

Tavola 12.1



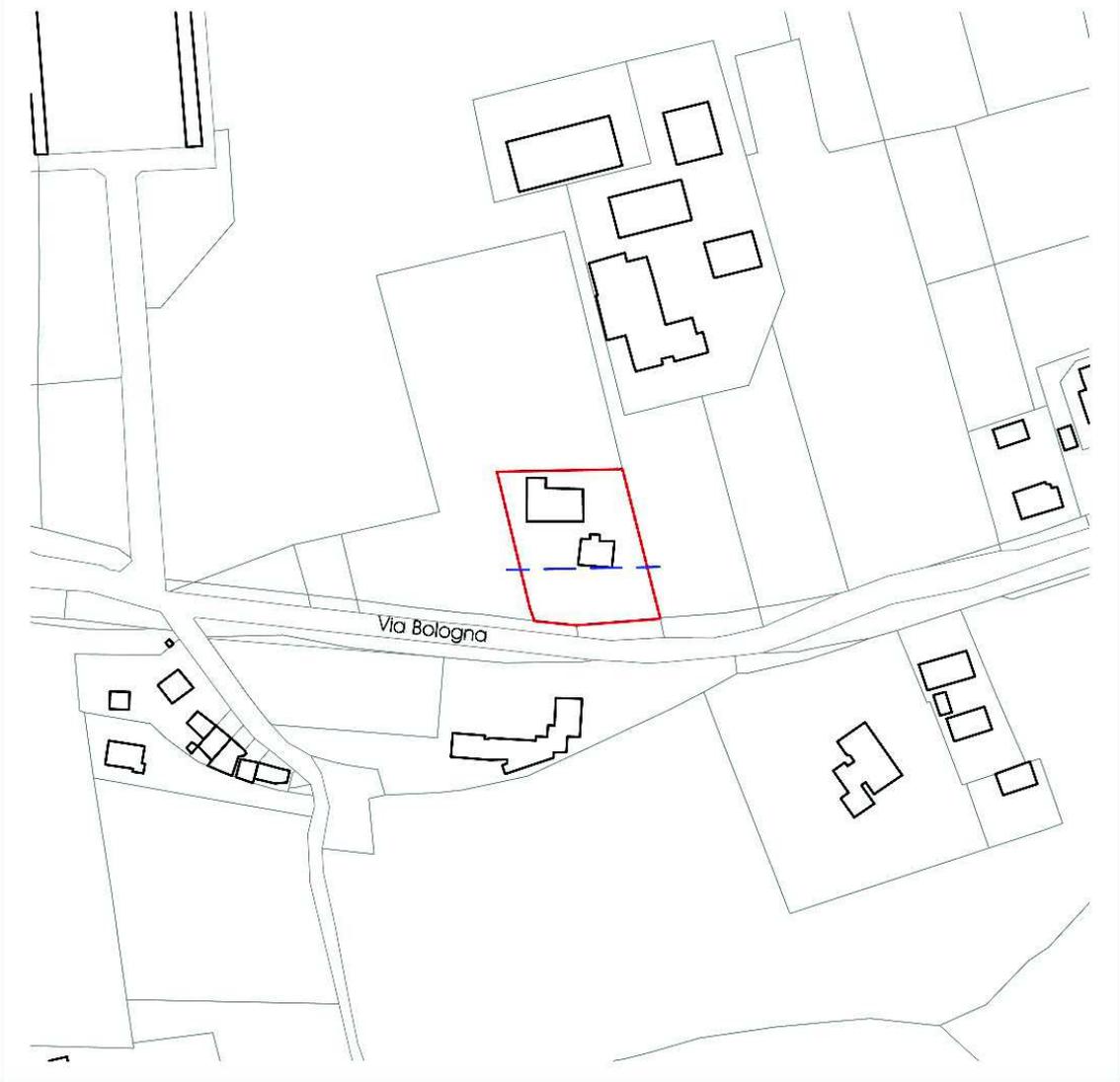
Stato controdedotto

Tavola 12.1



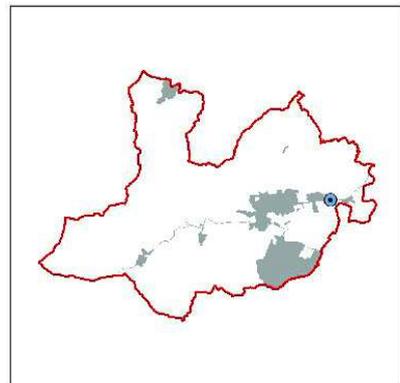
Scheda progetto R.31 "Area di via Casolana - mapp.le 325"		Riolo Terme 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	S.P. n. 306 Casolana-Riolese	Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.2
Estensione dell'area	circa 2.105 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. 17.5 [Aree rurali di conservazione del verde privato]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree rurali di conservazione del verde privato" di cui all'art. 17.5.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 100 mq da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(*) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla S.P. n. 306 Casolana-Riolese.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo edilizio originario. Spazi pertinenziali degli edifici (-) L'area di pertinenza privata andrà mantenuta a verde privato e trattata a parco e non potranno essere realizzati frazionamenti fisici con recinzioni di qualsiasi genere ad eccezione della recinzione che divide l'area pubblica da quella privata. Dovranno essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la S.P. n. 306 Casolana-Riolese. I percorsi di accesso all'area dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico privilegiando il ricorso a stabilizzati di colore chiaro e/o l'uso di materiali naturali.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 25 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fronte di massima edificabilità



Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Art. 17 Aree rurali a disciplina specifica

[...]

5. Aree rurali di conservazione del verde privato (°)

Sono le aree, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti. Si applicano le norme di cui all'art. 11.5 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato*] ma le funzioni ammesse sono quelle di cui all'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] con la precisazione che all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio, la funzione abitativa è sempre ammessa senza limiti di Sul.

Gli interventi edilizi devono rispettare le modalità di progettazione di cui all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*].

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Art. 17 Aree rurali a disciplina specifica

[...]

5. Aree rurali di conservazione del verde privato (°)

Sono le aree, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti. Si applicano le norme di cui all'art. 11.5 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato*] ma le funzioni ammesse sono quelle di cui all'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] con la precisazione che all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio, la funzione abitativa è sempre ammessa senza limiti di Sul.

Gli interventi edilizi devono rispettare le modalità di progettazione di cui all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*]. **Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.**

[...]



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.

26

Prot. gen. n. 13939

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Zaccherini Vincenzo



Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme, Strada Provinciale n. 306 Casolana-Riolese
Fg. 36, Mapp.le 208

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" _Tav. 11.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno con sovrastanti fabbricati adibiti sia ad abitazione che a servizi non più funzionali all'attività agricola, posti sulla Strada Provinciale n. 306 Casolana-Riolese e identificati catastalmente al Fg. 36, Mapp.le 208, chiede:
 - 1) di comprendere l'area oggetto di osservazione all'interno dell'"Ambito residenziale misto consolidato" e non all'interno delle "Aree rurali di conservazione del verde privato" così come identificato attualmente nel RUE Intercomunale adottato, in quanto:
 - la zona risulta di fatto urbanizzata;
 - strumenti urbanistici sovraordinati quali il PTCP all'art. 3.19 delle NdA e successivamente il PSC, identificavano l'area come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" escludendo le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978;
 - 2) di eliminare la fascia di rispetto stradale dall'area oggetto di osservazione in quanto -come sopra esplicitato- rientrante nel perimetro territorio urbanizzato;
 - 3) con riferimento all'art. 59 della Tav. P.5, 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." e di 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 è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:
 - 1) Riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta. Si conferma che il RUE Intercomunale adottato già esclude le aree in oggetto dalle tutele riferite alle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", in aderenza alle indicazioni del PTCP e PSC (vedasi Tavola dei vincoli, ove le aree sono incluse nel perimetro ex art 13 LR 47/1978).

Chiarito ciò, si evidenzia che la suddivisione del territorio in urbanizzato e rurale è -per legge- operata dal PSC, a cui il RUE deve risultare conforme. Pertiene quindi al PSC, e non al RUE, l'inclusione o meno nell'ambito urbano consolidato dell'area in questione. Giova ricordare come i PRG redatti ai sensi della previgente LR 47/1978 erano incardinati sul concetto di mera "zona omogenea", mentre la LR 20/2000 richiede l'integrazione di tale concetto con quello di "ambito" ed è con riferimento a quest'ultimo che i nuovi strumenti pianificatori e regolamentari sono chiamati a delineare le politiche urbanistiche di governo del territorio ed a definire la conseguente disciplina, considerando lo stato di fatto e di diritto delle diverse situazioni.

In ossequio a quanto sopradetto, il PSC ed il RUE Intercomunale adottato, con i diversi gradi di prescrittività e con le diverse modalità che competono rispettivamente ai due strumenti, hanno da un lato riscontrato

l'appartenenza spaziale dell'area in questione al sistema strutturante il territorio extraurbano, e dall'altro riconosciuto espressamente che *"sono aree che, per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti, necessitano di una strategia puntuale di intervento"* e che *"sono le aree, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti."* (vedi art. 17 e 17.5 della NdA RUE).

Nel territorio extraurbano, ossia all'esterno del perimetro dei centri urbani indicato dal RUE, la componente dominante in termini geografici è costituita dal territorio rurale, ma sono ubicati anche molti insediamenti diffusi che non appartengono né al sistema della produzione agricola, né a quello della funzione eco-ambientale.

Ciò premesso, si osserva come di per sé l'area in oggetto non presenti le caratteristiche idonee per essere inclusa nell'ambito urbano consolidato propriamente detto, il cui limite è stato individuato dal PSC in corrispondenza dei tessuti edificati di Cuffiano, ubicati in direzione Castel Bolognese.

Considerato che sono pervenute altre analoghe richieste relative a zone prossime (osservazioni n. 25 e n. 27) e assimilabili a quelle dell'osservante, si da atto che anche valutando unitariamente tale "famiglia di istanze", la complessiva situazione determinatasi in loco risulta una mera evoluzione di insediamenti puntuali sparsi che a vario grado hanno perso dal punto di vista funzionale i caratteri originari verso prevalentemente usi residenziali slegati dall'agricoltura, ma che ancora oggi sono distanziati gli uni dagli altri da fondi tipicamente agricoli ed il cui unico elemento fisico percettibile che li accumuna è rinvenibile nel fatto che questi "lotti isolati" sono provvisti dei rispettivi accessi viari che si attestano sul medesimo tratto di Strada Provinciale.

La sussistenza di una previgente specifica classificazione del PRG, d'altra parte, è stata considerata e confermata nella misura in cui il RUE Intercomunale stabilisce una disciplina per le "Aree rurali di conservazione del privato" essenzialmente differenziata da quella definita per le zone agricole propriamente dette, così che essa è nella sostanza riconducibile a quella afferente alle "Zone B del DI 1444/1968" (vedi rimando all'art. 11.5 contenuto nell'art. 17.5), ossia ove non rileva il fatto che il titolare dell'intervento sia un agricoltore o meno, ma i medesimi interventi ammessi possono essere richiesti da qualunque soggetto, a differenza delle zone agricole cosiddette "Zone E" (agricole) ove insistono rilevanti differenziazioni a secondo della titolarità dell'intervento, con significative limitazioni per i non agricoltori.

L'individuazione a "verde privato" operata dal RUE Intercomunale adottato mira pertanto a riconoscere agli immobili oggetto dell'osservazione una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto consolidato, temperando i vari aspetti.

Al proposito, si richiama il fatto che la Regione Emilia-Romagna nell'ambito dell'approvazione del PSC, ha richiesto di contenere il carico urbanistico (in termini di abitanti insediabili e di funzioni attrattive) negli agglomerati residenziali esistenti in ambito extraurbano lungo le viabilità.

Si rileva in ogni caso come successivamente al PSC le dotazioni territoriali del contesto sono state potenziate con l'inserimento di una pista ciclabile e l'allacciamento alla pubblica fognatura dei fabbricati, a vantaggio della sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti e del tasso di "urbanità" dei medesimi.

Si accoglie quindi parzialmente l'istanza individuando per l'area oggetto di osservazione una specifica Scheda progetto ove, pur confermandone la classificazione e tenendo conto dell'indice edificatorio indicato dal previgente PRG, viene inserita già nella disciplina di base la possibilità di realizzare un ampliamento di 100 mq di Sul utilizzabile per tutti gli usi ammessi, senza necessità di ricorrere al sistema incentivi-compensazioni.

A supporto di tali scelte si aggiungono anche le motivazioni di cui al successivo punto b).

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 11.2 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.32 "Area di via Casolana - mapp.le 208", così come riportato in allegato (AII. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

Per completezza si richiama la precisazione normativa introdotta all'art. 17.5 [*Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali di conservazione del verde privato*] della Tav. P.2 [*Norme di attuazione*] a seguito della controdeduzione n. 25.

2) Con atto di Giunta del Comune di Riolo Terme n. 113 del 10.10.2016 è stata approvata la nuova perimetrazione della località di Cuffiano, senza che ciò abbia comportato la modifica al perimetro del Centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada. Considerato inoltre che, come già esplicitato nel punto 1) della presente controdeduzione, l'individuazione a "verde privato" operata dal RUE Intercomunale adottato mira a riconoscere una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto consolidato, si accoglie parzialmente la richiesta eliminando nel tratto stradale interessato dall'osservazione la fascia di rispetto di 40 m. Si ritiene comunque opportuno salvaguardare una fascia di inedificabilità prospiciente la S.P. n. 306 introducendo nella parte grafica della nuova Scheda progetto R.32 un "Fronte di massima edificabilità", da rispettare per la nuova costruzione. **(All. 2)**

Si procede quindi ad aggiornare la Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture"_Tavola D.12 eliminando il riferimento alla fascia di rispetto stradale a 40 m nel tratto stradale interessato.

In tema di condizionamenti all'edificazione ammessa, si ricorda che il PSC rileva l'interazione dell'area in oggetto con un cono ottico da salvaguardare, la cui disciplina è definita all'art. 22.6 "Visuali da conservare" delle NdA del RUE Intercomunale.

3) Riguardo al presente punto l'osservazione non è accolta; si richiamano per le motivazioni il punto c) e d) della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 12 (Prot. n. 13.322 del 07.03.2017), cui ci si riferisce integralmente.



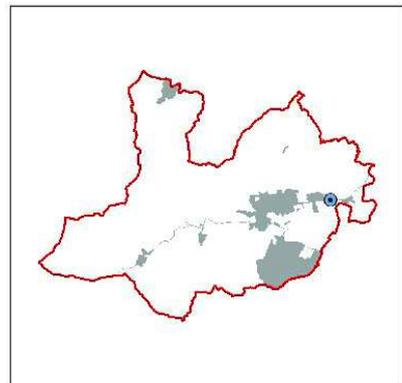
Scheda progetto R.32 "Area di via Casolana - mapp.le 208"		Riolo Terme 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	S.P. n. 306 Casolana-Riolese	Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.2
Estensione dell'area	circa 1.230 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. 17.5 [Aree rurali di conservazione del verde privato]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree rurali di conservazione del verde privato" di cui all'art. 17.5.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 100 mq da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(*) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla S.P. n. 306 Casolana-Riolese.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo edilizio originario. Spazi pertinenziali degli edifici (-) L'area di pertinenza privata andrà mantenuta a verde privato e trattata a parco e non potranno essere realizzati frazionamenti fisici con recinzioni di qualsiasi genere ad eccezione della recinzione che divide l'area pubblica da quella privata. Dovranno essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la S.P. n. 306 Casolana-Riolese. I percorsi di accesso all'area dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico privilegiando il ricorso a stabilizzati di colore chiaro e/o l'uso di materiali naturali.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 26 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fronte di massima edificabilità





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.

27

Prot. gen. n. 13941

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Mongardi Fantaguzzi Roberta

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

Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme, Strada Provinciale n. 306 Casolana-Riolese
Fg. 26, Mapp.le 102

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 12.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria del terreno con sovrastanti fabbricati adibiti sia ad abitazione che a servizi non più funzionali all'attività agricola, posti sulla S.P. n. 306 Casolana-Riolese e identificati catastalmente al Fg. 26, Mapp.le 102, chiede:
 - 1) di comprendere l'area oggetto di osservazione all'interno dell'"Ambito residenziale misto consolidato" e non all'interno delle "Aree rurali di conservazione del verde privato" così come identificato attualmente nel RUE Intercomunale adottato, in quanto:
 - la zona risulta di fatto urbanizzata;
 - strumenti urbanistici sovraordinati quali il PTCP all'art. 3.19 delle NdA e successivamente il PSC, identificavano l'area come "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" escludendo le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978;
 - 2) di eliminare la fascia di rispetto stradale dall'area oggetto di osservazione in quanto -come sopra esplicitato- rientrando nel perimetro territorio urbanizzato;
 - 3) con riferimento all'art. 59 della Tav. P.5, 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." e di 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 è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:
 - 1) Riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta. Si conferma che il RUE Intercomunale adottato già esclude le aree in oggetto dalle tutele riferite alle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", in aderenza alle indicazioni del PTCP e PSC (vedasi Tavola dei vincoli, ove le aree sono incluse nel perimetro ex art 13 LR 47/1978).

Chiarito ciò, si evidenzia che la suddivisione del territorio in urbanizzato e rurale è -per legge- operata dal PSC, a cui il RUE deve risultare conforme. Pertiene quindi al PSC, e non al RUE, l'inclusione o meno nell'ambito urbano consolidato dell'area in questione. Giova ricordare come i PRG redatti ai sensi della previgente LR 47/1978 erano incardinati sul concetto di mera "zona omogenea", mentre la LR 20/2000 richiede l'integrazione di tale concetto con quello di "ambito" ed è con riferimento a quest'ultimo che i nuovi strumenti pianificatori e regolamentari sono chiamati a delineare le politiche urbanistiche di governo del territorio ed a definire la conseguente disciplina, considerando lo stato di fatto e di diritto delle diverse situazioni.

In ossequio a quanto sopraddetto, il PSC ed il RUE Intercomunale adottato, con i diversi gradi di prescrittività e con le diverse modalità che competono rispettivamente ai due strumenti, hanno da un lato riscontrato

l'appartenenza spaziale dell'area in questione al sistema strutturante il territorio extraurbano, e dall'altro riconosciuto espressamente che *"sono aree che, per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti, necessitano di una strategia puntuale di intervento"* e che *"sono le aree, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti."* (vedi art. 17 e 17.5 della NdA RUE).

Nel territorio extraurbano, ossia all'esterno del perimetro dei centri urbani indicato dal RUE, la componente dominante in termini geografici è costituita dal territorio rurale, ma sono ubicati anche molti insediamenti diffusi che non appartengono né al sistema della produzione agricola, né a quello della funzione eco-ambientale.

Ciò premesso, si osserva come di per sé l'area in oggetto non presenti le caratteristiche idonee per essere inclusa nell'ambito urbano consolidato propriamente detto, il cui limite è stato individuato dal PSC in corrispondenza dei tessuti edificati di Cuffiano, ubicati in direzione Castel Bolognese.

Considerato che sono pervenute altre analoghe richieste relative a zone prossime (osservazioni n. 26 e n. 27) e assimilabili a quelle dell'osservante, si da atto che anche valutando unitariamente tale "famiglia di istanze", la complessiva situazione determinatasi in loco risulta una mera evoluzione di insediamenti puntuali sparsi che a vario grado hanno perso dal punto di vista funzionale i caratteri originari verso prevalentemente usi residenziali slegati dall'agricoltura, ma che ancora oggi sono distanziati gli uni dagli altri da fondi tipicamente agricoli ed il cui unico elemento fisico percettibile che li accumuna è rinvenibile nel fatto che questi "lotti isolati" sono provvisti dei rispettivi accessi viari che si attestano sul medesimo tratto di Strada Provinciale.

La sussistenza di una previgente specifica classificazione del PRG, d'altra parte, è stata considerata e confermata nella misura in cui il RUE Intercomunale stabilisce una disciplina per le "Aree rurali di conservazione del privato" essenzialmente differenziata da quella definita per le zone agricole propriamente dette, così che essa è nella sostanza riconducibile a quella afferente alle "Zone B del DI 1444/1968" (vedi rimando all'art. 11.5 contenuto nell'art. 17.5), ossia ove non rileva il fatto che il titolare dell'intervento sia un agricoltore o meno, ma i medesimi interventi ammessi possono essere richiesti da qualunque soggetto, a differenza delle zone agricole cosiddette "Zone E" (agricole) ove insistono rilevanti differenziazioni a secondo della titolarità dell'intervento, con significative limitazioni per i non agricoltori.

L'individuazione a "verde privato" operata dal RUE Intercomunale adottato mira pertanto a riconoscere agli immobili oggetto dell'osservazione una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto consolidato, contemperando i vari aspetti.

Al proposito, si richiama il fatto che la Regione Emilia-Romagna nell'ambito dell'approvazione del PSC, ha richiesto di contenere il carico urbanistico (in termini di abitanti insediabili e di funzioni attrattive) negli agglomerati residenziali esistenti in ambito extraurbano lungo le viabilità.

Si rileva in ogni caso come successivamente al PSC le dotazioni territoriali del contesto sono state potenziate con l'inserimento di una pista ciclabile e l'allacciamento alla pubblica fognatura dei fabbricati, a vantaggio della sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti e del tasso di "urbanità" dei medesimi.

Si accoglie quindi parzialmente l'istanza individuando per l'area oggetto di osservazione una specifica Scheda progetto ove, pur confermandone la classificazione e tenendo conto dell'indice edificatorio indicato dal previgente PRG, viene inserita già nella disciplina di base la possibilità di realizzare un ampliamento di 100 mq di Sul utilizzabile per tutti gli usi ammessi, senza necessità di ricorrere al sistema incentivi-compensazioni.

A supporto di tali scelte si aggiungono anche le motivazioni di cui al successivo punto b).

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 12.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.33 "Area di via Casolana - mapp.le 102", così come riportato in allegato (AII. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

Per completezza si richiama la precisazione normativa introdotta all'art. 17.5 [*Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali di conservazione del verde privato*] della Tav. P.2 [*Norme di attuazione*] a seguito della controdeduzione n. 25.

2) Con atto di Giunta del Comune di Riolo Terme n. 113 del 10.10.2016 è stata approvata la nuova perimetrazione della località di Cuffiano, senza che ciò abbia comportato la modifica al perimetro del Centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada. Considerato inoltre che, come già esplicitato nel punto 1) della presente controdeduzione, l'individuazione a "verde privato" operata dal RUE Intercomunale adottato mira a riconoscere una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto consolidato, si accoglie parzialmente la richiesta eliminando nel tratto stradale interessato dall'osservazione la fascia di rispetto di 40 m. Si ritiene comunque opportuno salvaguardare una fascia di inedificabilità prospiciente la S.P. n. 306 introducendo nella parte grafica della nuova Scheda progetto R.33 un "Fronte di massima edificabilità", da rispettare per la nuova costruzione. **(All. 2)**

Si procede quindi ad aggiornare la Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture"_Tavola D.12 eliminando il riferimento alla fascia di rispetto stradale a 40 m nel tratto stradale interessato.

In tema di condizionamenti all'edificazione ammessa, si ricorda che il PSC rileva l'interazione dell'area in oggetto con un cono ottico da salvaguardare, la cui disciplina è definita all'art. 22.6 "Visuali da conservare" delle NdA del RUE Intercomunale.

3) Riguardo al presente punto l'osservazione non è accolta; si richiamano per le motivazioni il punto c) e d) della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 12 (Prot. n. 13.322 del 07.03.2017), cui ci si riferisce integralmente.



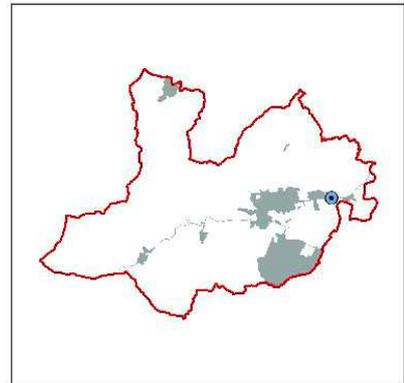
Scheda progetto R.33 "Area di via Casolana - mapp.le 102"		Riolo Terme 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	S.P. n. 306 Casolana-Riolese	Tavola RUE: (P3)_Tavola 11.2
Estensione dell'area	circa 1.130 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. 17.5 [Aree rurali di conservazione del verde privato]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree rurali di conservazione del verde privato" di cui all'art. 17.5.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 100 mq da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(*) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla S.P. n. 306 Casolana-Riolese.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo edilizio originario. Spazi pertinenziali degli edifici (-) L'area di pertinenza privata andrà mantenuta a verde privato e trattata a parco e non potranno essere realizzati frazionamenti fisici con recinzioni di qualsiasi genere ad eccezione della recinzione che divide l'area pubblica da quella privata. Dovranno essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la S.P. n. 306 Casolana-Riolese. I percorsi di accesso all'area dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico privilegiando il ricorso a stabilizzati di colore chiaro e/o l'uso di materiali naturali.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 27 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fronte di massima 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.

28

Prot. gen. n. 13986

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da:

Mazzacurati Fabrizio, Responsabile del Procedimento del Gestore del Servizio Idrico Integrato - Hera S.p.A



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

Area oggetto di osservazione:

Casola Valsenio

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 17.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Responsabile del Procedimento del Gestore del Servizio Idrico Integrato Hera S.p.A, in merito all'area di destra idrografica del torrente Senio sulla quale è ubicato già da tempo il chiariflocculatore dell'acquedotto civile e il rilancio a servizio del potabilizzatore locale, chiede che l'area in oggetto venga classificata come "Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi".

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore di rappresentazione cartografica; la porzione di terreno in questione, posta in destra idrografica del torrente Senio e contraddistinto catastalmente al Fg. 20 Mapp.li 231 e 720, è effettivamente utilizzata per attrezzature tecnologiche a servizio dell'acquedotto potabile di Casola Valsenio (fonte di captazione, chiariflocculatore e relative pompe di rilancio al potabilizzatore di via Montefortino) sin dal 1974. Si richiama altresì la "Carta delle tutele delle risorse idriche superficiali e sotterranee" di cui alle Tavv. 3 del vigente PTCP, recepita nel RUE Intercomunale adottato all'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio - acque" _Tavole C.a(1-28) e relativa "Scheda dei vincoli", che individua puntualmente l'area quale punto di "captazione acque superficiali per consumo umano".
Al fine di classificare l'area in modo più aderente all'effettivo uso, si propone pertanto di modificare l'individuazione cartografica dell'area in oggetto da "Reti ecologiche territoriali di connessione" di cui all'art. 20.3 delle NdA ad "Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi" di cui all'art. 18 [Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti] delle NdA del RUE Intercomunale.
L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 17.3 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 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.

29

Prot. gen. n. 13996

del 09.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Dallara Giovanni, Cooperativa Snoopy Casa Scarl

Residenti a: Ravenna, via Pirano n. 26

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

Area oggetto di osservazione:

Solarolo, via Lieto Sarti
Fg. 18, Mapp.li 663-836

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 18, Mapp.li 663-836 e sita in via Lieto Sarti, premesso che:
 - l'area rientra all'interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera del Consiglio del Comune di Solarolo n. 66 del 27.11.2012;
 - nel RUE Intercomunale la trasformazione dell'area è disciplinata dall'art. 7 "Ambito residenziale misto consolidato", "tessut ordinari";
 - un soggetto (Impresa/Cooperativa/Società) potenzialmente interessato alla realizzazione di una struttura commerciale di tipo alimentare e non alimentare ha esigenza che la stessa abbia una Superficie di vendita (Sv) pari ad almeno 250 mq;
 - l'ambito in cui ricade l'area è sprovvista di un'adeguata offerta di servizi legati a strutture commerciali;Ciò premesso, l'osservante chiede di prevedere la possibilità di realizzare una struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari medio-piccola con Sv di almeno 250 mq.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente nei seguenti termini. 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 Solarolo n. 66 del 27.11.2012 il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamento residenziale - Scheda normativa 4, Comparto B del vigente PRG". Rilevata, ad oggi, la mancata sottoscrizione da parte del proponente della convenzione urbanistica di cui al sopra citato Piano Particolareggiato approvato, la medesima area rientra fra i casi dei "Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione" 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. Si ritiene pertanto già ammissibile insediare le destinazioni d'uso di cui al comma 2 dell'art. 7 delle Nda, mentre non è ammissibile prevedere per tale area la funzione commerciale eccedente il limite degli "esercizi di vicinato", in quanto l'accoglimento totale della richiesta (ossia anche le medio-piccole strutture) non è compatibile con l'impostazione generale assunta dal RUE Intercomunale per definire la disciplina degli "Ambiti residenziali misti consolidati" di cui all'art. 7, a cui il Piano riconduce la trasformazione, nè è supportata da idonei elementi per valutazioni circa i nuovi impatti indotti.

Al fine di agevolare i profili procedurali inerenti la trasformazione e garantire la continuità della disciplina normativa a cui l'area oggetto di intervento era sottoposta, prima con il PRG '2002 del Comune di Solarolo (Scheda normativa di attuazione n. 4 "Area di via Larga" - "Zone urbane di trasformazione - Ambiti urbani di trasformazione" di cui all'art. 12 PRG che ammetteva quote di commercio di vicinato nel limite del 50% del volume potenziale) e poi con il RUE

Intercomunale 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 dimensionamento delle aree pubbliche di cui al Piano Particolareggiato approvato, estende direttamente entro tale area la disciplina degli "Ambiti residenziali misti consolidati" disciplinati dall'art. 7, adeguando le funzioni insediabili a quelle ammesse in via generale dalle norme di zona -con possibilità quindi di inserire la funzione commerciale nei limiti degli esercizi di vicinato-, senza la necessità di apportare variante al piano attuativo approvato per tale nuovo uso.

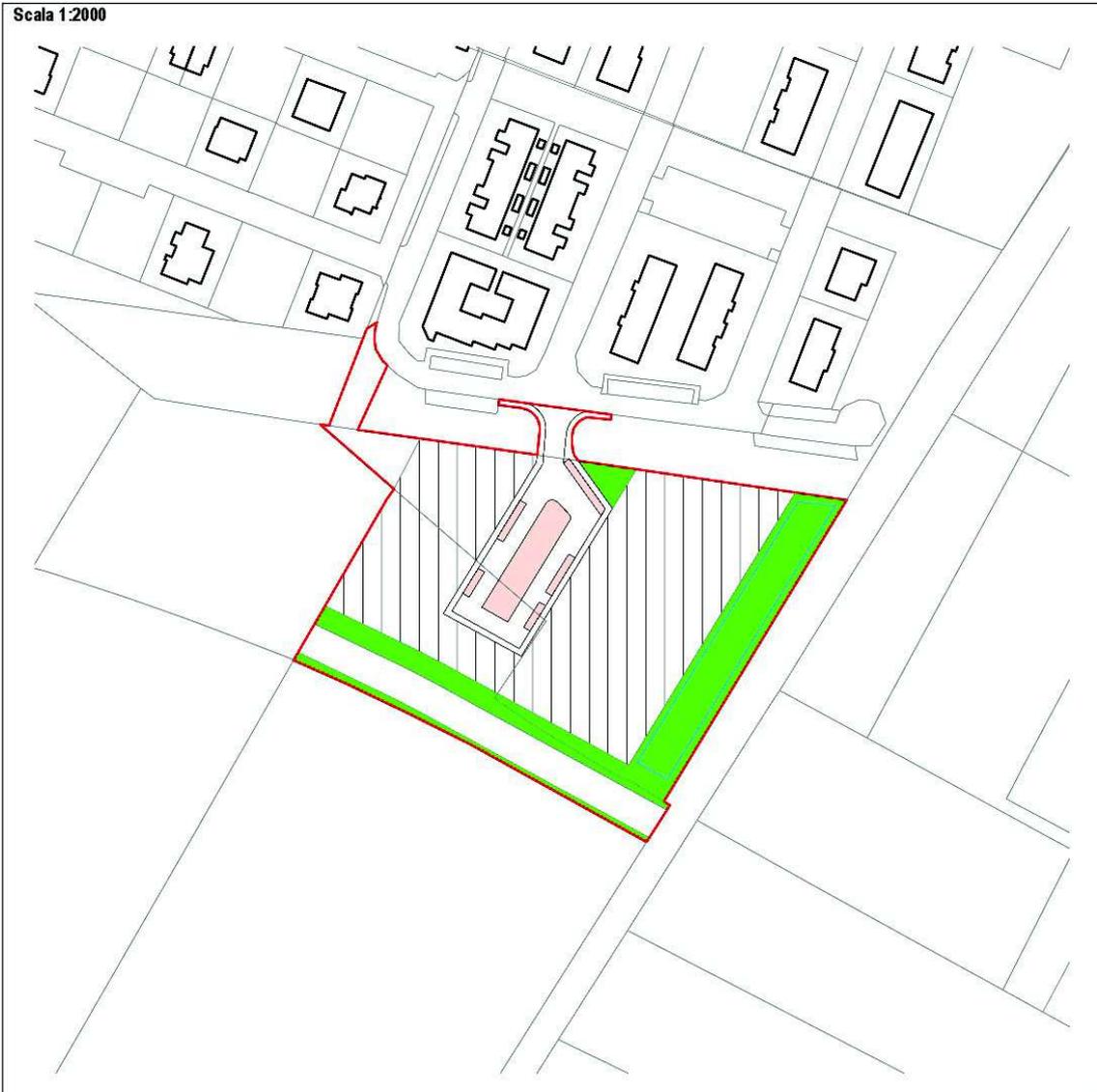
Si richiama il fatto che dovrà essere garantita all'interno del comparto l'adeguata dotazione di attrezzature e spazi collettivi in ragione degli usi da insediare.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.36 "Area di via Lieto Sarti", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



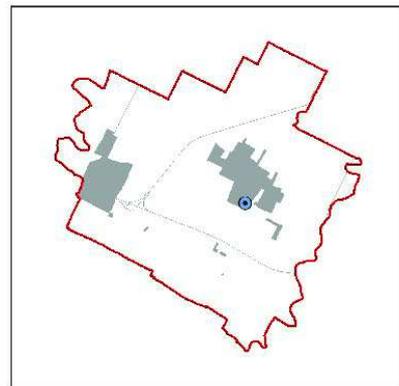
Scheda progetto U.36 "Area di via Lieto Sarti"		Solarolo 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Lieto Sarti	Tavola RUE: (P3)_Tavola 2.3
Estensione dell'area	circa 14.900 mq	
Riferimento 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	(*) Per l'attuazione delle previsioni conformi a quanto stabilito nel Piano Particolareggiato n. 66 del 27.11.2012, 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		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti residenziali misti consolidati" di cui all'art. 7.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) Le potenzialità edificatorie ammesse sono quelle previste dal Piano Particolareggiato n. 66 del 27.11.2012.	
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	(-) Infrastrutture per l'urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato n. 66 del 27.11.2012. 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.	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) Attrezzature e spazi collettivi previsti nel Piano Particolareggiato n. 66 del 27.11.2012. 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.	
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	(*) 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].	
Prestazione sostenibilità	(*) 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].	
Prestazione identità	(*) 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]. Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(-) Con riferimento alle modalità attuative, per quanto non disciplinato prevalgono le regole di cui all'art. 11.3 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi]. (*) 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. 66 del 27.11.2012. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 29 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area attrezzata a parcheggio pubblico
-  Area attrezzata a verde pubblico
-  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.

30

Prot. gen. n. 14148

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Bacchini Alessandro

Residenti a: Faenza, Piazza Martiri della Libertà n. 6

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

Area oggetto di osservazione:

Brisighella, via Cavina n. 25

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" Art. 12.2 - Art. 14

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 18.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di proprietario del Podere denominato "Monte Giornetto", catastalmente censito al Fg. 74 mapp.le 186 sub.1-2 e sito a Brisighella in via Cavina n. 25, chiede di "rendere più chiara la normativa specifica" del RUE Intercomunale relativa alla possibilità di recupero di fabbricati crollati considerato che:
 - 1) i fabbricati insistenti su esso -l'abitazione principale crollata nel 1957 della quale sono rimasti solo i muri perimetrali e l'ex capannone agricolo a due piani con antistante portico ristrutturato anch'esso crollato- risultano collocati all'interno delle "Aree di valore naturale e ambientale" di cui all'art. 14 delle NdA, nella zona vincolata a bosco e lungo una linea di crinale ed è intenzione dello stesso porvi rimedio tramite interventi conservativi;
 - 2) "la definizione nazionale degli interventi edilizi (art. 3 del DPR 380/2001) fa rientrare nella ristrutturazione edilizia anche la ricostruzione di fabbricati crollati o demoliti purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza attraverso documentazione (fotografie, rilievi, ecc.) che ne documentino dimensioni planimetriche".

Controdeduzione

- La materia relativa alla "definizione degli interventi edilizi" è disciplinata dalla legge nazionale, per il caso in oggetto attraverso la definizione di "ristrutturazione" (art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i, così come modificato dalla L 98/2013) e pertanto non può essere ulteriormente disciplinata nel RUE.

Alla luce della nuova definizione "allargata" di ristrutturazione, che ora comprende anche la ricostruzione di edifici demoliti/crollati, si ritiene necessario disciplinare le possibilità di ripristino degli edifici nei vari ambiti del territorio rurale, prevedendo una norma generale in sede di art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] delle NdA e opportuni limiti nelle "Aree di valore naturale e ambientale" di cui all'art. 14, tesi a salvaguardare la prioritaria finalità di conservazione degli elementi naturalistici e ambientali.

Per quanto riguarda la norma di portata generale, l'intervento suddetto potrà essere valutato positivamente qualora:

 - la tipologia di edifici o da ripristinare sia riconducibile alla casa colonica/civile e/o relativi fabbricati di servizio e ricadano nell'ambito di un nucleo edilizio già costruito;
 - la tipologia di intervento possa ascrivere al "restauro e risanamento conservativo" o alla "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i e non alla "nuova costruzione", non ammessa dalla disciplina sovraordinata e dal RUE Intercomunale, in territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
 - sia possibile accertare la "preesistente consistenza" rappresentata dalla presenza in loco dei connotati essenziali dell'edificio (pareti, solai, copertura, ecc.) ovvero essi siano inequivocabilmente accertabili tramite apposita documentazione storica/fotografica che dimostrino la consistenza plani-volumetrica del manufatto preesistente;
 - l'edificio ripristinato sia collocato nel contesto di nuclei edilizi già costruiti, al fine di corrispondere al principio generale del RUE Intercomunale di accorpamento e non dispersione degli edifici sul territorio extraurbano;
 - siano verificate le dotazioni minime di servizi e infrastrutture correlate alle specifiche funzioni 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) da dimostrarsi nell'ambito della documentazione progettuale che potrà comportare -se necessario- la realizzazione/integrazione delle stesse a cura della proprietà.

Resta inteso che il recupero di edifici demoliti/crollati dovrà corrispondere alla fedele ricostruzione quando si tratti edifici di valore ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA del RUE Intercomunale.

Nelle "Aree di valore naturale e ambientale", ambito in cui sono situati i fabbricati oggetto della presente istanza, per i fini descritti in premessa, si ritiene di inserire alcune limitazioni alla norma di portata generale riconducendo l'intervento ricostruttivo entro la tipologia del "restauro e risanamento conservativo", sempre limitatamente alle tipologie abitative e servizi annessi: ciò presuppone la presenza in loco di parti significative dell'edificio e che all'intervento edilizio non conseguano trasformazioni anche infrastrutturali che incidano negativamente sugli aspetti naturalistici e ambientali del territorio. Per parti significative dell'edificio, di cui si chiede l'esistenza in loco, si deve intendere, quale indirizzo interpretativo, un insieme di opere in elevazione, quantitativamente e dimensionalmente proporzionate alla consistenza complessiva dell'edificio, che consentano in modo univoco e inequivocabile di riconoscere il sedime e l'impianto strutturale. Resta ferma la condizione prescrittiva sulla necessità di documentare la preesistente consistenza e i parametri edilizi dell'edificio.

Si precisa che nelle aree di valore naturale e ambientale restano esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per tali ragioni l'osservazione si intende accolta demandando all'atto dei titoli abilitativi edilizi la dimostrazione della sussistenza delle condizioni sopra richiamate.

La presente controdeduzione comporta l'integrazione normativa degli art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] e all'art. 14 [*Aree di valore naturale e ambientale*], che modificano l'elaborato Tav. P.2 [*Norme di attuazione*] nei termini di cui agli elaborati allegati (**All. 1-2**) alla presente proposta di controdeduzione.

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

2. Modalità generali di progettazione

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 anche diverse rispetto alle disposizioni del presente articolo attinenti alle sue competenze, al fine di conciliare anche l'architettura contemporanea con gli spazi rurali. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero territorio rurale.

- Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale locale con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo. Gli altri fabbricati di servizio (quali i fienili e i "casoni") -se di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]- devono anch'essi essere mantenuti ad uso di servizio: ai fini di incentivarne la conservazione, tali fabbricati possono essere utilizzati per funzioni diverse da quelle di servizio unicamente qualora si dimostrino le condizioni per accedere alle premialità di cui all'art. 59 [Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Le strutture in legno, e i solai a volta in mattoni e i manti originali delle coperture possono essere sostituiti con altri materiali solo se interessano edifici privi di valore; in ogni caso, qualora si renda indispensabile intervenire sui solai in legno deve essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno. Non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. Gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale (ad esempio infissi e loro elementi oscuranti in legno, lattoneria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi di servizi di valore e abitazioni e percorsi pedonali in materiali naturali, comignoli di tipologia locale costruiti in opera). L'art. 75/6 [Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale e "case sull'albero" per gli agriturismo] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" individua l'ambito di variabilità nell'applicazione delle suddette caratteristiche di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale. Per edifici privi di interesse documentario, qualora insistenti su terreni interessati da pregiudizievole fenomeni di dissesto del suolo tali da escludere possibilità edificatorie, da comprovare con relazione geologica, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con trasferimento del volume sulla medesima unità poderale, in via prioritaria nelle vicinanze di altri nuclei edilizi -se presenti- oppure, previa indagine geologica favorevole, in prossimità dell'area di sedime originaria: l'intervento -su parere conforme dell'UTC anche in relazione alla nuova localizzazione - dovrà comunque rispondere a criteri di minimo impatto ambientale, anche in relazione a visuali panoramiche, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.

[...]

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

2. Modalità generali di progettazione

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 anche diverse rispetto alle disposizioni del presente articolo attinenti alle sue competenze, al fine di conciliare anche l'architettura contemporanea con gli spazi rurali. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero territorio rurale.

- Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale locale con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo. Gli altri fabbricati di servizio (quali i fienili e i "casoni") -se di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]- devono anch'essi essere mantenuti ad uso di servizio: ai fini di incentivarne la conservazione, tali fabbricati possono essere utilizzati per funzioni diverse da quelle di servizio unicamente qualora si dimostrino le condizioni per accedere alle premialità di cui all'art. 59 [Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Le strutture in legno, e i solai a volta in mattoni e i manti originali delle coperture possono essere sostituiti con altri materiali solo se interessano edifici privi di valore; in ogni caso, qualora si renda indispensabile intervenire sui solai in legno deve essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno. Non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. Gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale (ad esempio infissi e loro elementi oscuranti in legno, lattoneria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi di servizi di valore e abitazioni e percorsi pedonali in materiali naturali, comignoli di tipologia locale costruiti in opera). L'art. 75/6 [Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale e "case sull'albero" per gli agriturismi] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" individua l'ambito di variabilità nell'applicazione delle suddette caratteristiche di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale. *E' possibile, fatti salvi i limiti di cui all'art. 14.4 [Aree di valore naturale e ambientale - Limiti generali per interventi sull'esistente], ripristinare edifici o parti di essi riconducibili alla tipologia della casa colonica/civile e dei relativi fabbricati di servizio, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza e i parametri edilizi nei termini di legge e a condizione che ricadano nell'ambito di un nucleo edilizio già costruito e che mantengano la funzione originaria anche in occasione di successivi interventi: il recupero di tali edifici dovrà corrispondere alla fedele ricostruzione quando siano di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].*

Per edifici privi di interesse documentario, qualora insistenti su terreni interessati da pregiudizievoli fenomeni di dissesto del suolo tali da escludere possibilità edificatorie, da comprovare con relazione geologica, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con trasferimento del volume sulla medesima unità poderal, in via prioritaria nelle vicinanze di altri nuclei edilizi -se presenti- oppure, previa indagine geologica favorevole, in prossimità dell'area di sedime originaria: l'intervento -su parere conforme dell'UTC anche in relazione alla nuova localizzazione - dovrà comunque rispondere a criteri di minimo impatto ambientale, anche in relazione a visuali panoramiche, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.

[...]

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.

4. Limiti generali per interventi sull'esistente

Nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è ammesso per gli interventi su edifici o parti di essi riconducibili alla tipologia delle case coloniche/civili e dei relativi fabbricati di servizio e potrà riguardare anche edifici parzialmente crollati/demoliti dei quali siano ancora presenti parti significative e a condizione che l'intervento non comporti trasformazioni incidenti negativamente sugli aspetti naturalistici e ambientali (quali abbattimento alberi, nuova viabilità e altre infrastrutture).



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.

31

Prot. gen. n. 14167

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Mainetti Luigi, Presidente Associazione Volontari Solarolo Mons. Giuseppe Babini

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

Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Piave
Fg. 18, Mapp.le 522 sub. 14-15

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Presidente pro tempore e legale rappresentante della Associazione Volontari Solarolo Mons. Giuseppe Babini - ONLUS, per l'area catastalmente censita al Fg. 18 mapp.le 522 sub. 14-15 del Comune di Solarolo e sita in via Piave, chiede che venga redatta una "Scheda progetto" che preveda la possibilità di realizzare una struttura ad uso ricovero automezzi "malgrado non vi sia più percentuale di edificabilità sul lotto" necessaria per l'attività di volontariato e di servizi alla persona svolti dall'Associazione.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente senza necessità di elaborare una specifica "Scheda progetto" in quanto sulla base del quadro normativo sovraordinato attualmente vigente, la possibilità di "deroga" alla densità edilizia prevista dal RUE Intercomunale entro l'"Ambito residenziale misto consolidato" di cui all'art. 7 delle NdA per la realizzazione di una struttura ad uso ricovero attrezzi, potrà essere applicata in relazione a quanto disposto dall'art. 20 della LR 15/2013 "Permesso di costruire in deroga".

In relazione al carattere di pubblico interesse dell'intervento e verificata la sussistenza delle motivazioni di legge, il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina potrà valutare la "deroga" ai sensi dell'art. 32.2 [Norme finali e transitorie - Facoltà di deroga] delle NdA del RUE Intercomunale, sulla base di un progetto architettonico da attuarsi con Permesso di Costruire diretto.



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.

32

Prot. gen. n. 14175

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Bertazzoni Fabio e Bertazzoni Francesco Maria



Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Felisio
Fg. 18, Mapp.li 565-581-683

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 18 mapp.li 565-581-683 e sita in via Felisio, prendono atto che l'area di loro proprietà risulta disciplinata all'interno dei seguenti strumenti urbanistici generali:
 - PSC: art. 4.3 "Ambito urbano consolidato" e art. 5.3 "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali";
 - RUE: art. 11.5 "Area urbana di conservazione del verde privato", art. 6 "Edificio di valore culturale e testimoniale", art.13 "Ambiti ad alta vocazione agricola di pianura" e art. 32.5 "Ambiti sottoposti a POC";
 - PRG: "Aree di ipotetica dismissione", "Aree a verde privato", "Edifici di valore tipologico e documentario" e "Zone agricole normali";

A seguito della lettura normativa sono emerse le seguenti considerazioni da parte degli osservanti:

- nel mappale 683 è presente un fabbricato con funzione di cantina riconosciuto come edificio di valore documentale per l'attività che in esso veniva svolta;
- a seguito della dismissione della cantina, parte dei terreni sono stati riconvertiti alla coltivazione agricola;
- i mappali 683 e 581, accessibili dalla via Felisio, si trovano all'interno del centro urbano tra due aree individuate come "Ambito residenziale misto consolidato" e la tratta della ferrovia "Castel Bolognese-Ravenna";
- a seguito di incontri con la Pubblica Amministrazione, nei quali si è valutata l'ipotesi di realizzare l'accesso/uscita al sottopasso ferroviario nel mappale 683 ed in parte nel mappale 581, l'attuazione di tale progetto necessiterebbe della demolizione del fabbricato e della impermeabilizzazione di una parte maggiore dell'area rispetto a quanto indicato dalle norme;
- Il recupero dell'immobile dell'ex cantina, viste le notevoli dimensioni, la posizione adiacente alla linea ferroviaria ed alla via Felisio, deve prevedere la possibilità di un uso di tipo commerciale senza limitazione ai soli "esercizi pubblici". Questa destinazione troverebbe inoltre limitazioni derivanti dal requisito della permeabilità attualmente individuato al 70% della Sf, in quanto non permetterebbe la realizzazione delle necessarie aree a parcheggio.

Ciò premesso, gli osservanti chiedono la modifica della classificazione operata dal RUE Intercomunale adottato per l'area oggetto di osservazione da "Area urbana di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5, a "Ambito residenziale misto consolidato" di cui all'art. 7.

Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta; in ragione dell'attuale condizione dei luoghi e della continuità della previsione con la previgente destinazione urbanistica attribuita dal PRG 2002 del Comune di Solarolo si ritiene opportuno in questa fase confermare per l'area in oggetto la classificazione operata dal RUE Intercomunale in "Aree urbane di conservazione del verde privato" (art. 11.5 delle NdA).

L'area, che si distingue dall'edificato circostante per le sue prerogative, è infatti limitrofa al territorio rurale e presenta le caratteristiche di parco/giardino privato da tutelare quale pertinenza del nucleo edilizio esistente adibito ad ex-

cantina -presente nelle mappe catastali del 1937- e classificato sin dal PRG 2002 del Comune di Solarolo come "Edificio di valore tipologico - documentario" (classificazione successivamente confermata dal PSC 2010 e dal RUE Intercomunale adottato ai sensi della LR 20/2000). Per tale situazione il RUE Intercomunale adottato ha inteso confermare trasponendo, senza aumento dei pesi insediativi, le vigenti previsioni del PRG 2000 e indirizzare in linea generale gli interventi in tali aree *"alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti"*.

Oltre a quanto sopradetto, l'assimilazione del comparto ad un "Ambito residenziale misto consolidato" non si ritiene appropriata anche in ragione del potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione con conseguente aumento dei carichi/immissioni veicolari generati e attratti in un'area il cui accesso è fortemente condizionato dalla presenza dell'adiacente passaggio a livello di via Felisio-Viale Pascoli che determina una significativa interferenza con la SP n. 22, principale viabilità di accesso al centro cittadino condizionando le relazioni tra le aree urbane poste ad est e a ovest della linea ferroviaria Castel Bolognese-Ravenna.

La richiesta di assimilare l'area ad un "Ambito residenziale misto consolidato", eventualmente ed a fronte di un rilevante interesse pubblico, potrà essere riconsiderata in sede di definizione dell'ipotesi progettuale di concreta dismissione del passaggio a livello di via Felisio-Viale Pascoli e conseguente realizzazione del sottopasso carrabile di via Felisio nell'ambito delle procedure preordinate alla realizzazione dell'opera pubblica che tengano conto dei molteplici aspetti richiamati dall'osservazione.

Per quanto attiene la classificazione di "Edificio di valore culturale - testimoniale" operata dal RUE Intercomunale sul fabbricato adibito ad ex-cantina si ricorda comunque che nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicazione dell'art. 6 comma 2 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore*] con riguardo alla procedura di cui al comma 4 [*Carattere presuntivo delle categorie di intervento*] dell'art. 5 che al secondo capoverso stabilisce che la categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto e l'analisi, da parte del progettista, può motivare interventi diversi e maggiormente trasformativi rispetto alla categoria di intervento presuntivamente attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.



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.

33

Prot. gen. n. 14175

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Farolfi Vincenzo

Residente a: -



Area oggetto di osservazione:

Brisighella - via Faentina n. 11
Fg. 59, Mapp.le 912 sub. 2

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 19.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 59 mapp.le 915 sub.2 e sita in via Faentina n. 11, prende atto che l'area di sua proprietà risulta disciplinata all'interno dei seguenti strumenti urbanistici generali:
 - PSC: "Ambito urbano consolidato";
 - RUE Intercomunale: "Ambito residenziale misto consolidato - tessuti ordinari";
 - PRG: "Zone Residenziale Rada";

Ciò premesso, l'osservante chiede che alle aree di sua proprietà, disciplinate all'interno dell'art. 7 "Ambito residenziale misto consolidato", possa essere applicato il nuovo indice previsto dal RUE Intercomunale superando quanto disposto dal PRG 2000 del Comune di Brisighella.

Nonostante l'osservazione sia presentata e firmata solo da uno dei comproprietari dell'area, visto che tratta aspetti non lesivi per la proprietà, si ritiene di poter procedere alla controdeduzione.

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 3 del Fg. 59 Mapp.le 915, nel caso specifico, l'osservazione è accolta di fatto in quanto il RUE Intercomunale disciplina l'area entro i "Tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] delle NdA. Si richiama che i parametri stabiliti dalle norme d'Ambito dovranno essere applicati con riferimento al "Lotto o Unità d'intervento" di cui all'art. 2.2 [Definizioni e specificazioni di parametri - Specificazioni] delle NdA del RUE.



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.

34

Prot. gen. n. 14189

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Bucci Piersante



Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Madonna della Salute n. 65-67
Fg. 9, Mapp.le 347

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 9, Mapp.le 347 e sita in via Madonna della Salute n. 65-67, chiede di modificare il RUE Intercomunale affinché l'edificio classificato come "Edificio di valore culturale-testimoniale" presente nell'area possa essere demolito e ricostruito fedelmente con spostamento dell'area di sedime, intervento che il PRG 2002 del Comune di Solarolo prevede e disciplina all'art. 23.4 delle NdA in quanto l'edificio è stato abbandonato negli anni '70 a seguito della nuova costruzione a civile abitazione e relativi servizi. Pertanto, considerato l'inutilizzo, l'intervento di recupero dell'edificio risulterebbe particolarmente onerosi. L'osservante propone di testimoniare l'evoluzione della storia del fabbricato attraverso il sito stesso.

Controdeduzione

- L'osservazione è respinta. La documentazione presentata non è ritenuta esaustiva per declassare o classificare diversamente il fabbricato da quanto operato nel RUE Intercomunale adottato e le motivazioni poste alla base della richiesta sono estranee ai criteri adottati dal RUE Intercomunale per individuazione degli "Edifici di valore culturale-testimoniale", ovvero l'esistenza nelle mappe catastali del 1937.

Richiamato che l'edificio oggetto della presente proposta di controdeduzione è presente nelle mappe catastali del 1937 ed è classificato sin dal PRG 2002 del Comune di Solarolo come "Edificio di valore tipologico - documentario", si ritiene opportuno confermare per esso la classificazione di "Edificio di valore culturale-testimoniale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE soggetto a "restauro risanamento conservativo" di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, che non prevede la possibilità di delocalizzare l'edificio.

Conseguentemente a ciò non è accoglibile la richiesta di procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato "con spostamento dell'area di sedime" in quanto l'intervento di "demolizione e ricostruzione", non specificatamente identificato tra quelli elencati all'art. 3 del DPR 380/2001, ricade -a certe condizioni- nella definizione di ristrutturazione edilizia consentita dal RUE Intercomunale in territorio rurale solamente per i fabbricati "che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola".

Per gli edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale si evidenzia inoltre che, qualora si accertassero singoli casi pregiudizievoli per la pubblica incolumità (sia sul fronte igienico e sanitario, sia sul fronte della sicurezza) non attinenti in senso stretto alla disciplina urbanistica, l'Amministrazione potrà ricorrere a provvedimenti di carattere contingibile e urgente che il Sindaco deve motivatamente adottare nei casi d'obbligo ai sensi della specifica disciplina di legge.

Per completezza, si richiama infine quanto previsto dall'art. 6.2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] con riguardo alla procedura di cui al comma 4 [Carattere presuntivo delle categorie di intervento] dell'art. 5 che consente, nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio, di motivare interventi diversi e maggiormente trasformativi rispetto alla categoria di intervento presuntivamente attribuita dal RUE e quanto previsto dallo stesso sulla modalità operativa della demolizione con fedele ricostruzione -quale possibilità residuale ed eccezionale- per esigenze di adeguamento sismico non altrimenti

risolvibili supportate da perizia tecnica giurata *“che documenti in modo esauriente le condizioni di non conservabilità delle componenti originarie [...]”*.



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.

35

Prot. gen. n. 14191

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da:

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

Area oggetto di osservazione:

Riferimento RUE

Annullata con Prot. n. 56.885 del 26.09.2017.



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.

36

Prot. gen. n. 14211

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Guerrini Anna Maria e Guerrini Domenica



Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Madonna della Salute
Fg. 3, Mapp.li 99 e 120

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.1

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietarie dell'area catastalmente censita al Fg. 3, Mapp.li 99-120 e sita in via Madonna della Salute n. 87, chiedono che:
 - a) le norme di attuazione del RUE Intercomunale prevedano espressamente, nel caso di terreno agricolo in futuro edificabile per esigenze familiari, la tassazione come area agricola fino all'avvio della comunicazione di inizio lavori degli stessi edifici;
 - b) gli edifici disciplinati dall'art. 17.2 delle NdA [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati in ambito extraurbano] siano esonerati dalle "Compensazioni" di cui agli artt. 29 [incentivi] e 30 [Compensazioni] delle NdA;
 - c) le norme di attuazione del RUE Intercomunale prevedano espressamente che la vendita a terzi o la ristrutturazione degli edifici esistenti "possano essere effettuate, nel rispetto delle norme di legge, senza alcun vincolo o condizione".

Controdeduzione

- Per quanto al punto a), l'osservazione non è pertinente in quanto la determinazione dei valori delle aree ai fini fiscali non è materia del RUE Intercomunale.
- Per quanto al punto b), l'osservazione non è accolta in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE Intercomunale e dei piani sovraordinati, nonché della LR 20/2000. L'area, inserita nel perimetro degli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" dal PSC (Rif. Osservazione n. 1 del Comune di Solarolo Prot. 2783/2009) e dal RUE, appartiene alle aree rurali, benché a disciplina specifica, ed è regolata dal Titolo IV delle NdA del RUE "Disciplina del Territorio Rurale": il territorio extraurbano della LR 20/2000 è dunque lo spazio territoriale cui riferirsi. Per tale previsione la Regione, nell'ambito dell'approvazione del PSC (Rif. Osservazione RER Prot. 176/2008), ha avanzato formalmente una precisazione, che si riporta per estratto: "(...) 1.4 Un altro tema su cui si chiede un chiarimento è quello della cosiddetta riqualificazione o ricucitura dei "borghetti" (...). Se i borghetti presentano caratteri storici è bene parlare di conservazione facendo riferimento agli artt. A-7, A-8, A-9 della LR 20/2000, se invece i borghetti rientrano nel territorio rurale le politiche da perseguire sono quelle previste dal capo A-IV "Territorio rurale" della L.R. 20/2000. Su questo tema in particolare (...) si invita al controllo delle dinamiche insediative dei centri minori, degli aggregati urbani e delle frazioni privi di servizi, fermo restando le quote residue dei piani vigenti. Per tale motivo è necessario che l'Associazione percorra, per tali centri, politiche urbanistiche volte esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e consolidamento dei tessuti esistenti."

In via generale, gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, inteso quale insieme dei suoli non urbanizzati, stabiliti nel capo A-IV della LR 20/2000, sanciscono che la nuova costruzione sia riservata ad esigenze dell'attività agricola, mentre soggetti diversi possono soddisfare le proprie esigenze nel rispetto della disciplina relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per tali ragioni il PSC, e di conseguenza a livello sottordinato il RUE, nei cosiddetti "borghetti", per le casistiche di lotti sprovvisti di edifici e fino ad oggi ineditati quali quello in oggetto, hanno inteso promuovere politiche di

contenimento e disincentivare la nuova edificabilità libera, introducendo la possibilità di costruire nuovi edifici anche per i non agricoltori a titolo professionale, ma condizionandola alle esigenze "dei proprietari o loro "familiari" e all'attivazione di azioni compensative di cui all'art. 30 [*Compensazioni*] di interesse per la collettività mediante incentivi.

La scelta dell'incentivo di cui all'art. 29 [*Incentivi*] è completamente facoltativa e ampiamente diversificata per complessità e premialità; l'impegno economico del proponente è di fatto dimensionabile in funzione dell'edificabilità che si intende ottenere.

Per quanto al punto c), l'osservazione è accolta di fatto in quanto non vi sono nel RUE Intercomunale limitazioni relative alla vendita a terzi di edifici esistenti e terreni, mentre per quanto attiene alle possibilità di intervento sui fabbricati esistenti, qualora essi non siano di "valore" ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] delle NdA, sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ampliamento nei limiti dell'art. 17.2 delle NdA del RUE Intercomunale, mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi -in territorio rurale- *"limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale"*.



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.

37

Prot. gen. n. 14213

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Gaddoni Gianfranco e Gaddoni Paola

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

Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Padrina n. 1
Fg. 8, Mapp.li 17-19-637-639-640-641-642

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 8, Mapp.li 17-19-637-638-639-640-641-642 e sita in via Padrina n. 1, chiedono che il suddetto terreno di proprietà sia classificato come terreno a "destinazione agricola, in quanto non intendono procedere alla lottizzazione dello stesso, tenuto conto delle numerose limitazioni alla urbanizzazione dovute alla particolare conformazione dell'area, gravata dai vincoli del Canale dei Molini e della via Padrina".

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. 6 "Area via Padrina" del Comune di Solarolo) la cui disciplina urbanistica di trasformazione è demandata al previgente PRG fino all'adozione del 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.

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.

38

Prot. gen. n. 14220

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Zacchini Lambero e Villa Chiarina

NP

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

Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Gaiano Casanola n. 56
Fg. 18, Mapp.li 575-841-843-889-891

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 18, Mapp.li 575-841-843-889-891, sita in via Gaiano Casanola n. 56 che il RUE Intercomunale adottato classifica come "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5 delle NdA, chiedono "di eliminare la destinazione di edificabilità dal suolo di proprietà in quanto fuori dal centro urbano".

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 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 qualora 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.

39

Prot. gen. n. 14246

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Zannoni Gianluca, legale rappresentante della Ditta Trans Line s.r.l.



Area oggetto di osservazione:

Solarolo - via Nuova Prati n. 2/B
Fg. 21, Mapp.li 243, 244, 246, 250 catasto terreni e Fg. 22, Mapp.li 203 - Fg. 21, Mapp.li 215
catasto fabbricati.

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" _ Scheda R.28
Tav. P.3 "Progetto" _ Tavola 6.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Ditta Trans Line s.r.l. proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 21, Mapp.li 243-244-246-250 e sita in via Nuova Prati n. 2/B, disciplinata dalla Scheda progetto R.28 "Area di via Canal Vecchio" del RUE Intercomunale adottato, premesso che:
 - la Ditta Trans Line svolge attività di trasporto merci per conto terzi, è composta da una ventina di dipendenti e negli ultimi anni, nonostante la crisi di mercato, ha visto aumentare il proprio fatturato;
 - la Ditta è proprietaria dell'area sulla quale svolge la propria attività -vedasi intestazione- per una superficie totale di 13.029 mq;
 - l'area era classificata come "Scheda N - Via Canalvecchio" del PRG 2002 di Solarolo e che in base a detta Scheda normativa sono stati autorizzati e costruiti due capannoni ad uso deposito con relativi uffici e servizi (PdC n. 6/2007 e relative varianti e PdC n. 3/2016). Per la costruzione dei sopracitati fabbricati sono stati utilizzati 1.482 dei 3.300 mq di Sul massima ammessa dalla Scheda normativa;
 - durante il periodo di possibile osservazione al PSC non si conoscevano le reali esigenze della Ditta Trans Line s.r.l., essendo la crisi economica appena iniziata;
 - il terreno limitrofo alla proprietà Trans Line, al momento della presentazione dell'osservazione al PSC in data 19.06.2009, risultava essere di proprietà del sig. Zannoni Ettore, padre del sig. Zannoni Gianluca.

Ciò premesso, l'osservante chiede che:

- a) il perimetro della Scheda progetto R.28 venga ampliato estendendolo anche all'area di proprietà della ditta Trans Line s.r.l., togliendo la parte di proprietà del sig. Zannoni Ettore (Mapp.le 245);
- b) la possibilità di costruire un nuovo fabbricato sulla parte censita al catasto terreni corrispondente al Fg. 21 Mapp.li 243-244-246-250, e Fg. 22, Mapp.le 203 utilizzando la Sul residua dei 3300 mq ammessi dalla Scheda progetto R.28;

L'osservante evidenzia infine come la modifica richiesta sia necessaria per mantenere la competitività con le aziende concorrenti, mantenere il livello occupazionale e possibilmente aumentarlo.

Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta. Nell'ottica di perseguire il contenimento dell'impatto acustico indotto dalle trasformazioni previste e perseguire la sostenibilità delle stesse anche sotto questo profilo, la richiesta dell'osservante di eliminare dal "Perimetro della scheda" il mapp.le 245 di proprietà del sig. Zannoni Ettore si può ritenere -in prima ipotesi- migliorativa rispetto alla Scheda progetto R.28 adottata in quanto allontana l'edificazione ammessa per l'ampliamento dell'attività di trasporti merci esistente dalle abitazioni di terzi ad essa limitrofe. Conseguentemente -e senza modificare i pesi insediativi di cui alla Scheda N - via Canalvecchio del PRG 2002 del Comune di Solarolo- si accoglie la richiesta di ridefinire il "Perimetro della scheda" per l'ampliamento dell'attività comprendendovi i mapp.li di proprietà della ditta "Trans Line" -Fg. 21 Mapp.li 243-246-250 e Fg. 22 mapp.le 203-,

unitamente al mapp.le 244 già inserito dal RUE Intercomunale in fase di adozione, a condizione che essi siano occupati al solo fine di esigenze di parcheggio e manovra dei mezzi pesanti (escludendo la possibilità di realizzare nuovi edifici) e che sia verificata in fase attuativa -per tutti gli interventi incidenti sugli aspetti acustici e sulla mobilità- l'assetto della viabilità esistente ed il suo eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto nonché la compatibilità acustica delle previsioni ai sensi di legge, analogamente a quanto prescritto nella Scheda progetto R. 28 adottata.

La richiesta di utilizzare la potenzialità edificatoria sui mappali di nuovo inserimento non è in prima istanza accoglibile in quanto tali aree, ancorchè funzionali all'attività, dovranno mantenere un grado di compatibilità con il territorio rurale in linea con il PSC 2010. Entro tale area sarà possibile realizzare nuovi edifici a servizio dell'attività di parcheggio fino ad un max di 150 mq di Sul in accorpamento all'edificio esistente ed esternamente alle fasce di rispetto di vincoli indotti insistenti sull'area generati dalla presenza di impianti e infrastrutture (depuratore e gasdotto).

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della parte cartografica relativa alla Scheda progetto R. 28 "Area di via Canal Vecchio" (ex Scheda N - via Canalvecchio del PRG 2002 del Comune di Solarolo) quanto a "Perimetro della Scheda" e conseguentemente la modifica della "Fascia da attrezzare a verde alberato" e delle "Schermature con alberi a filare prevista nella Scheda progetto R.28 adottata sul mapp. le 245 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).

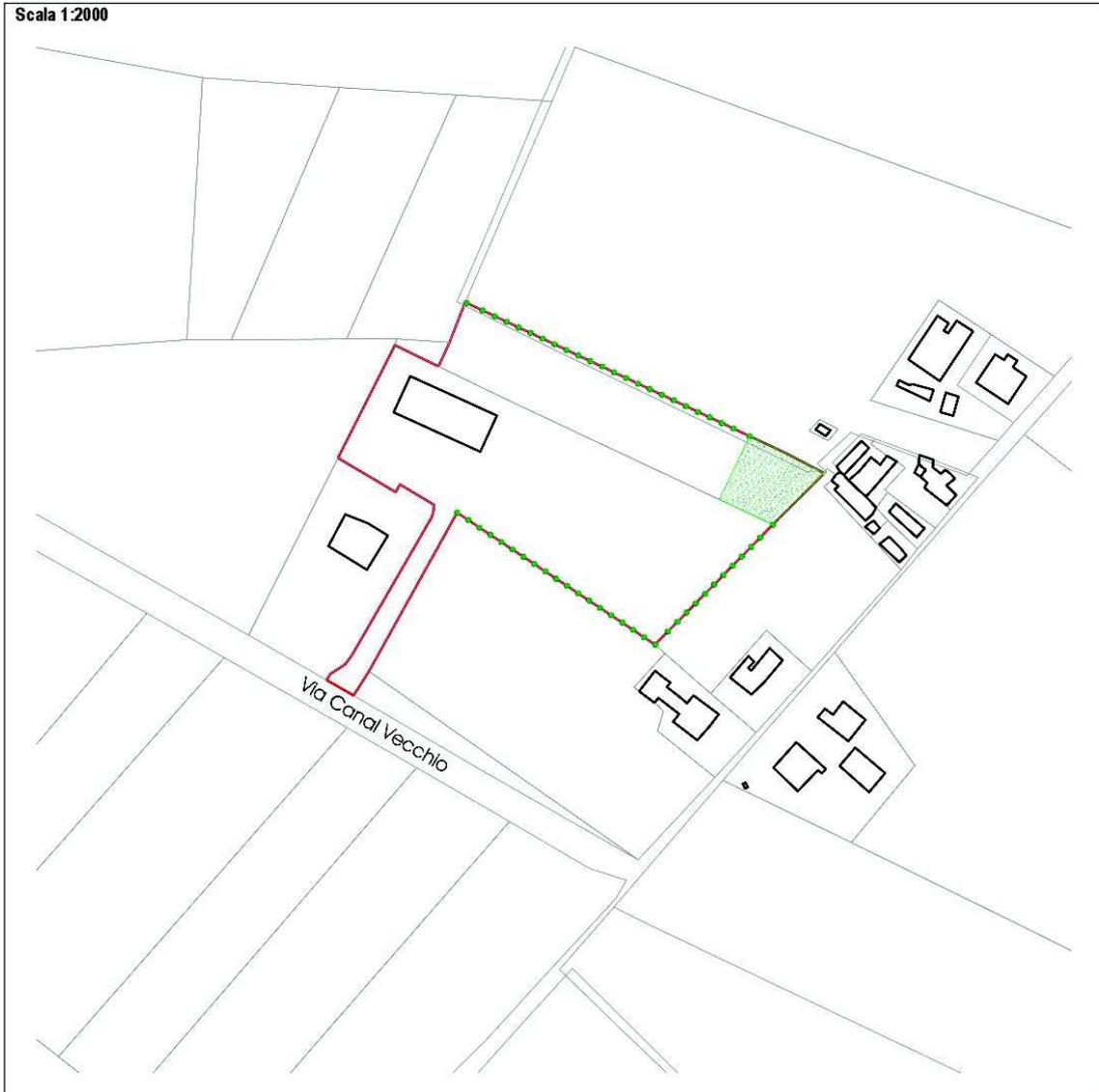
Contestualmente si provvede ad aggiornare l'individuazione catastale delle aree soggette alle condizioni prescrittive e a introdurre una precisazione nella parte testuale della "Prestazione sicurezza - Mobilità" e della "Prestazione sostenibilità - Acustica" della Scheda progetto R. 28 specificando che l'assolvimento di tali prestazioni è prescritto per tutti gli interventi incidenti sugli aspetti acustici e sugli aspetti relativi alla mobilità indipendentemente dal titolo edilizio a cui accedono.

L'accoglimento dell'osservazione comporta altresì la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 6.2 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 2**).

Scheda progetto R.28 "Area di via Canal Vecchio"		Solarolo 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Canal Vecchio - via Nuova Prati	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.2
Estensione dell'area	circa 9.750 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 le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) 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	Oltre alle funzioni attualmente insediate, in caso di dismissione della funzione esistente sono ammesse le seguenti destinazioni: (*) 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 produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola. (*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. (*) 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 3.300 mq. A seguito dell'attivazione della Scheda progetto per l'ampliamento dell'attività è possibile occupare l'area contraddistinta al Fg. 21 Mapp.le 204 al solo fine di esigenza di parcheggio e manovra dei mezzi pesanti, escludendo la possibilità di realizzare nuovi edifici.	
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		
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 (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Nuova Prati. (*) L'utilizzo dell'area contraddistinta al Fg. 21 Mapp.le 204 è subordinato ad una verifica degli assetti viari esistenti ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP per quanto concerne gli aspetti viari.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una schermatura perimetrale con alberature d'alto fusto poste in filare e alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione come indicato nella parte grafica della presente scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. La schermatura perimetrale potrà essere collocata anche esternamente al perimetro della scheda, in aree della medesima proprietà, purché si realizzi una fascia attrezzata a verde alberato per una profondità di almeno 10 m. Acustica (*) In fase attuativa dovranno essere verificate le compatibilità acustiche e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi.	

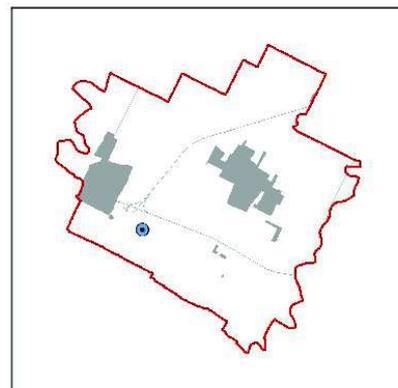
Scheda progetto R.28 “Area di via Canal Vecchio”**Solarolo 2/3****Prestazione identità****Edifici****(*)** L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Schermature con alberi a filare
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



Scheda progetto R.28 "Area di via Canal Vecchio"		Solarolo 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Canal Vecchio - via Nuova Prati	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.2
Estensione dell'area	circa 13.060 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 le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) 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	Oltre alle funzioni attualmente insediate, in caso di dismissione della funzione esistente sono ammesse le seguenti destinazioni: (*) 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 produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola. (*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. (*) 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 3.300 mq. A seguito dell'attivazione della Scheda progetto per l'ampliamento dell'attività è possibile occupare l'area contraddistinta al Fg. 21 Mapp.li 243-244-246-250 e al Fg. 22 Mapp.le 203 al solo fine di esigenza di parcheggio e manovra dei mezzi pesanti. E' possibile realizzare nuovi edifici fino a max di 150 mq di Sul in accorpamento all'edificio esistente ed esternamente alle fasce di rispetto di vincoli indotti generati dalla presenza di impianti e infrastrutture (depuratore e gasdotto).	
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		
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 (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Nuova Prati. (*) L'utilizzo dell'area contraddistinta al Fg. 21 Mapp.li 243-244-246-250 e al Fg. 22 Mapp.le 203 è subordinato ad una verifica degli assetti viari esistenti ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP per quanto concerne gli aspetti viari. L'assolvimento di tale prestazione è prescritto per tutti gli interventi incidenti sugli aspetti relativi alla mobilità indipendentemente dal titolo edilizio a cui accedono.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una schermatura perimetrale con alberature d'alto fusto poste in filare e alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione come indicato nella parte grafica della presente scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. La schermatura perimetrale potrà essere collocata anche esternamente al perimetro della scheda, in aree della medesima proprietà, purché si realizzi una fascia	

Scheda progetto R.28 "Area di via Canal Vecchio"

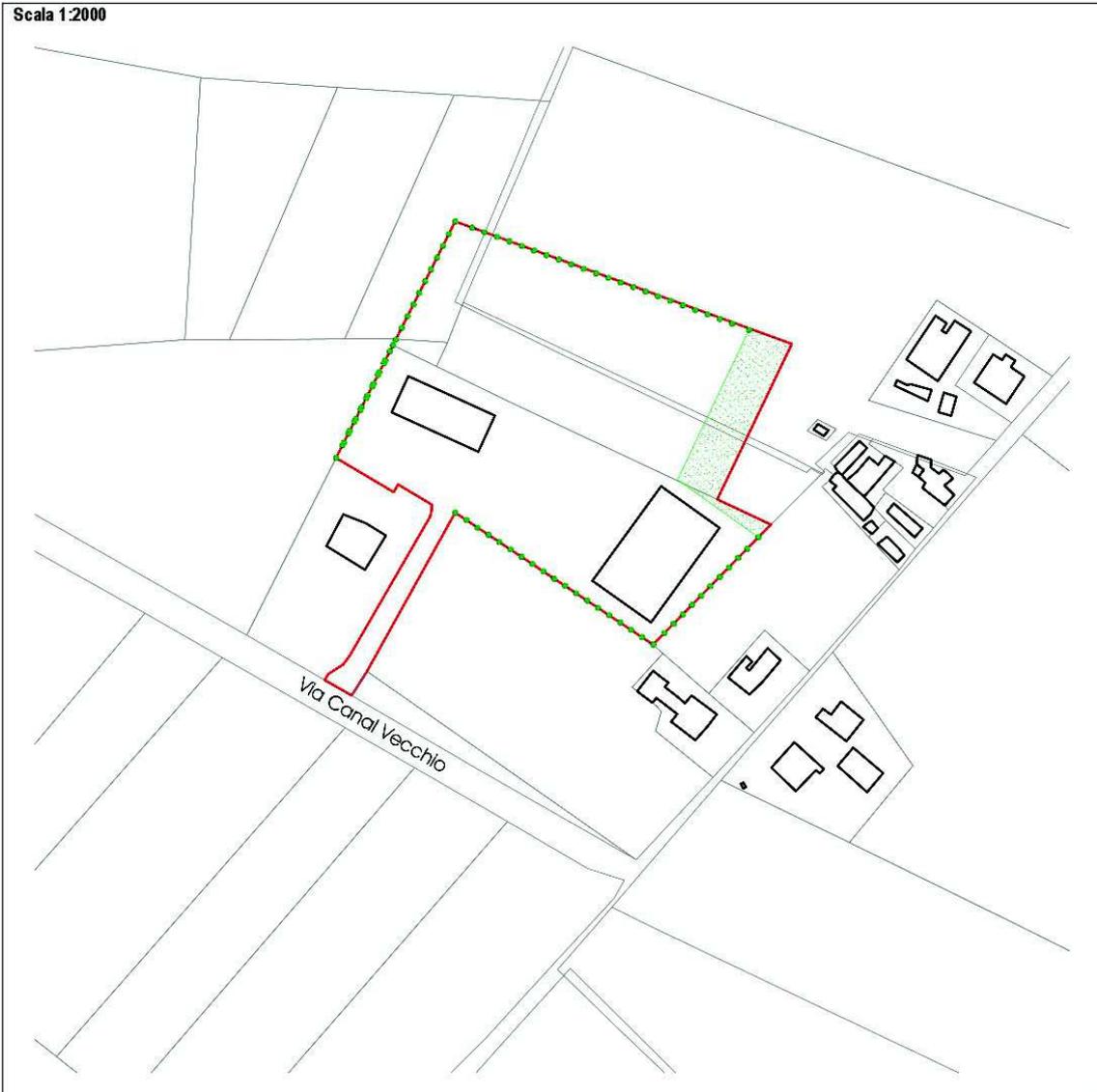
Solarolo 2/3

	attrezzata a verde alberato per una profondità di almeno 10 m. Acustica (*) Ai sensi della normativa in materia dovranno essere verificate le compatibilità acustiche e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi. L'assolvimento di tale prestazione è prescritto per tutti gli interventi incidenti sugli aspetti relativi alla acustica indipendentemente dal titolo edilizio a cui accedono.
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

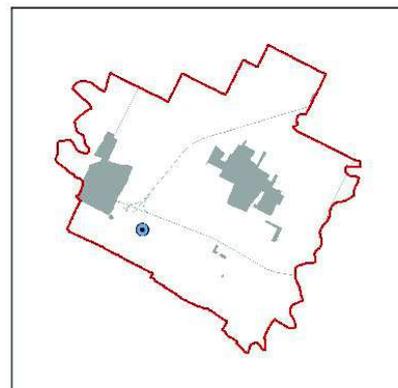
	(*) L'attuazione della scheda è condizionata al vincolo della destinazione di parte dei terreni annessi al perimetro della scheda -così come meglio rappresentato dall'elaborato grafico allegato-, utilizzandoli esclusivamente per esigenze di parcheggio e manovra dei mezzi pesanti, escludendo la possibilità di realizzare nuovi edifici. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 39 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	---

Scala 1:2000



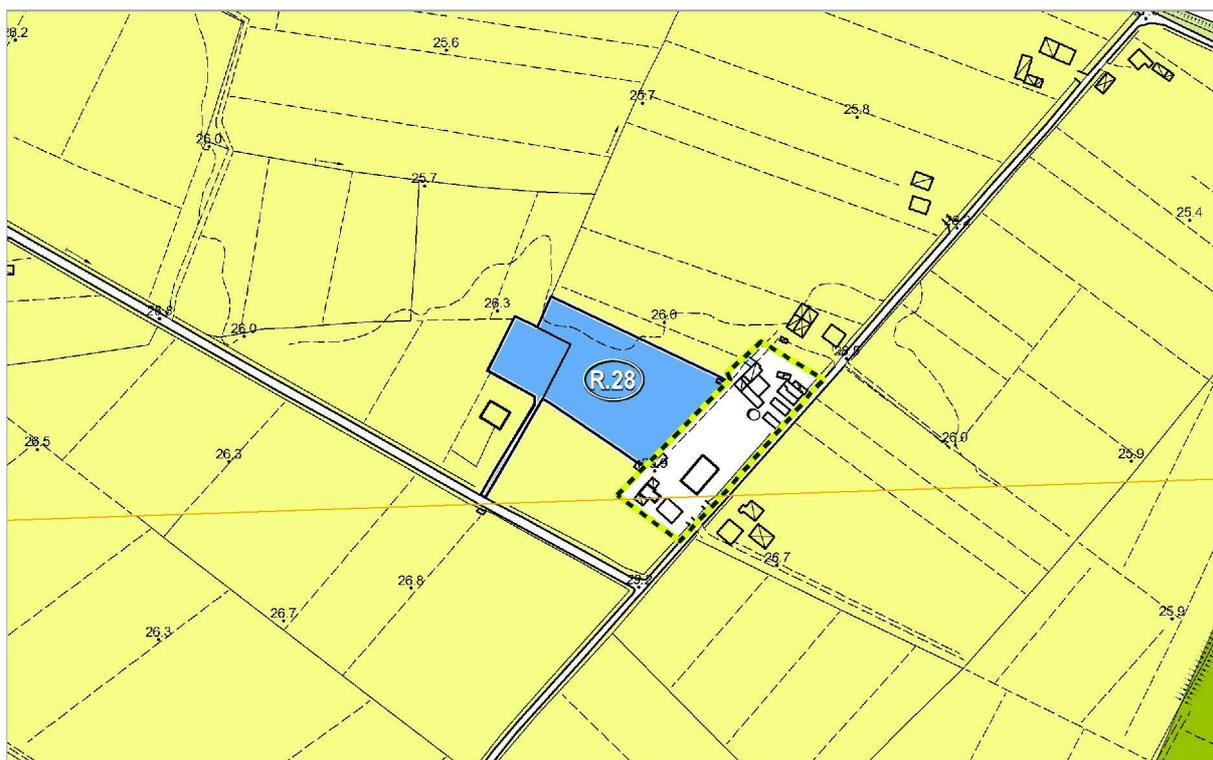
Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Schermature con alberi a filare
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



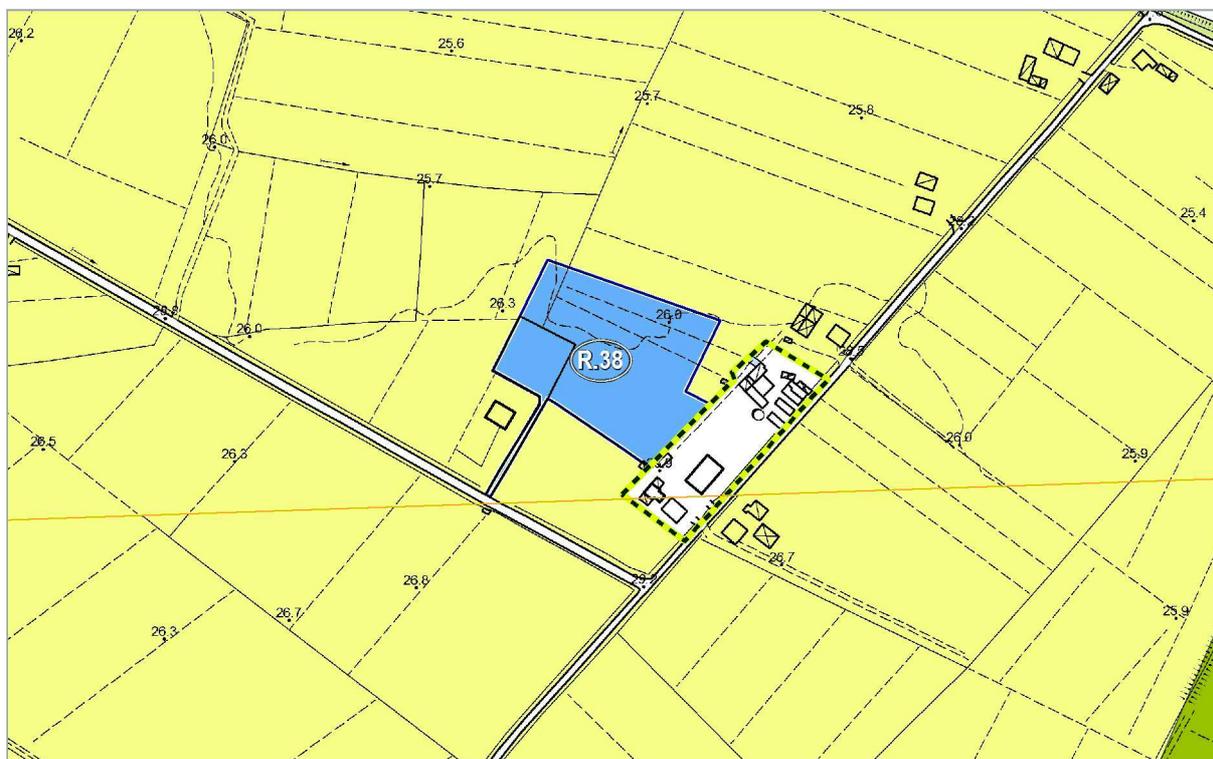
Stato adottato

Tavola 6.2



Stato controdedotto

Tavola 6.2





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.

40

Prot. gen. n. 14247

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Domiziani Alan, Amministratore unico e Legale rappresentante società ASIAGO srl



Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme - via Senio n. 10
Fg. 23, Mapp.li 169-171-232-296

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 11.2 e 11.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante società ASIAGO srl, proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 23 mapp.li 166, 171, 232, 296 e sita in via Senio n. 10, sulla quale insiste un complesso immobiliare turistico-ricettivo nel quale risiedono le seguenti attività:
 - Acqua parco "Acqualand";
 - Campeggio e residence "Valverde";
 - Ristorante e pizzeria "Il Passatore";
 - Kartodromo "La Tosa";

Rilevato che le aree oggetto di osservazione, così come disciplinate dal RUE Intercomunale, sono classificate dal Piano in parte come "Aree per il verde e lo sport" (art. 19.3) e "Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" (art. 19.1) e in parte come "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" (art. 20.2), l'osservante chiede la modifica degli indici di edificabilità territoriale del RUE Intercomunale adottato, pari a 0,004 mq di Sul/mq o, in subordine, l'elaborazione di una specifica "Scheda progetto". L'osservante sottolinea che l'indice del RUE Intercomunale risulta *"drasticamente ribassato rispetto a quanto sancito dal precedente PRG"* e, *"vista la vasta superficie fondiaria in proprietà e alcuni ampi spazi predisposti per una futura edificazione necessaria per implementare l'attività ricettiva-turistica"* teme che questo possa pregiudicare nel prossimo imminente futuro la capacità impreditoriale della proprietà e conseguentemente bloccare una razionale espansione dell'attività.

Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta senza necessità di elaborare una specifica Scheda progetto e in assenza di un'ipotesi progettuale che disciplini in modo puntuale l'intervento: sulla base del quadro normativo delineato dal RUE Intercomunale per le "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. 19 delle NdA si richiama infatti quanto previsto al comma 3 [Tipologia di servizi comunali] per le "Aree per il verde e lo sport" ove per gli impianti sportivi e relative aree funzionali già esistenti l'indice di edificabilità territoriale non è predefinito, ma è una conseguenza del progetto dello specifico impianto.

Nel caso specifico, trattandosi di un'Area privata destinata ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" e fermo restando il mantenimento della funzione prevalente che confermi il ruolo di area al servizio della collettività, la procedura di deroga prevista ai sensi del comma 2 [Disposizioni comuni] del medesimo art. 19 per gli interventi di ampliamento di servizi su proprietà private sarà valutata in relazione al carattere di pubblico interesse dell'intervento e verificata la sussistenza delle motivazioni di legge (art. 20 della L.R. n. 15/2013 "Permesso di costruire in deroga"). Tale deroga potrà riguardare anche le destinazioni d'uso qualora non rientrassero in quelle già espressamente previste dalla norma (quali le funzioni turistico-ricettive, direzionali, ecc.) nei locali esistenti non ricadenti in "Attrezzature e spazi collettivi".

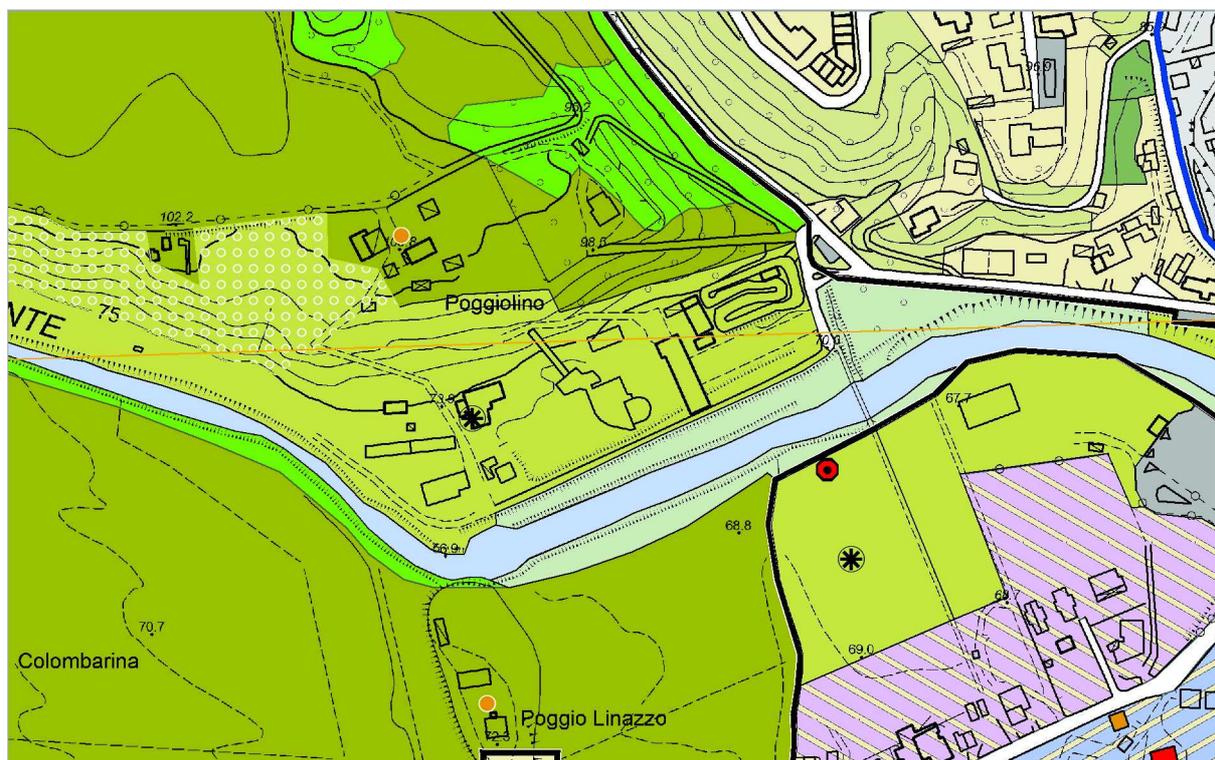
In ragione della contiguità localizzativa con il "Centro urbano" di Riolo Terme e verificata la conformità al PSC 2010 che include parte dell'area all'interno del territorio urbanizzato, si coglie infine l'occasione per rettificare

l'individuazione cartografica delle aree oggetto della presente istanza erroneamente escluse dal perimetro del "Centro urbano" di cui all'art. 2.3 NdA del RUE Intercomunale.

La modifica dell'attestazione del perimetro del "Centro urbano" comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 11.2 e 11.4 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico **(Al. 1)** e, conseguentemente, la modifica dell'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei vincoli": (C.2)_Tavola A.11 "natura e paesaggio", (C.2)_Tavola B.11 "storia e archeologia", (C.2)_Tavola Ca.11 "sicurezza del territorio - acque", (C.2)_Tavola Cb.11 "sicurezza del territorio - versanti", (C.2)_Tavola D.20 "impianti e infrastrutture".

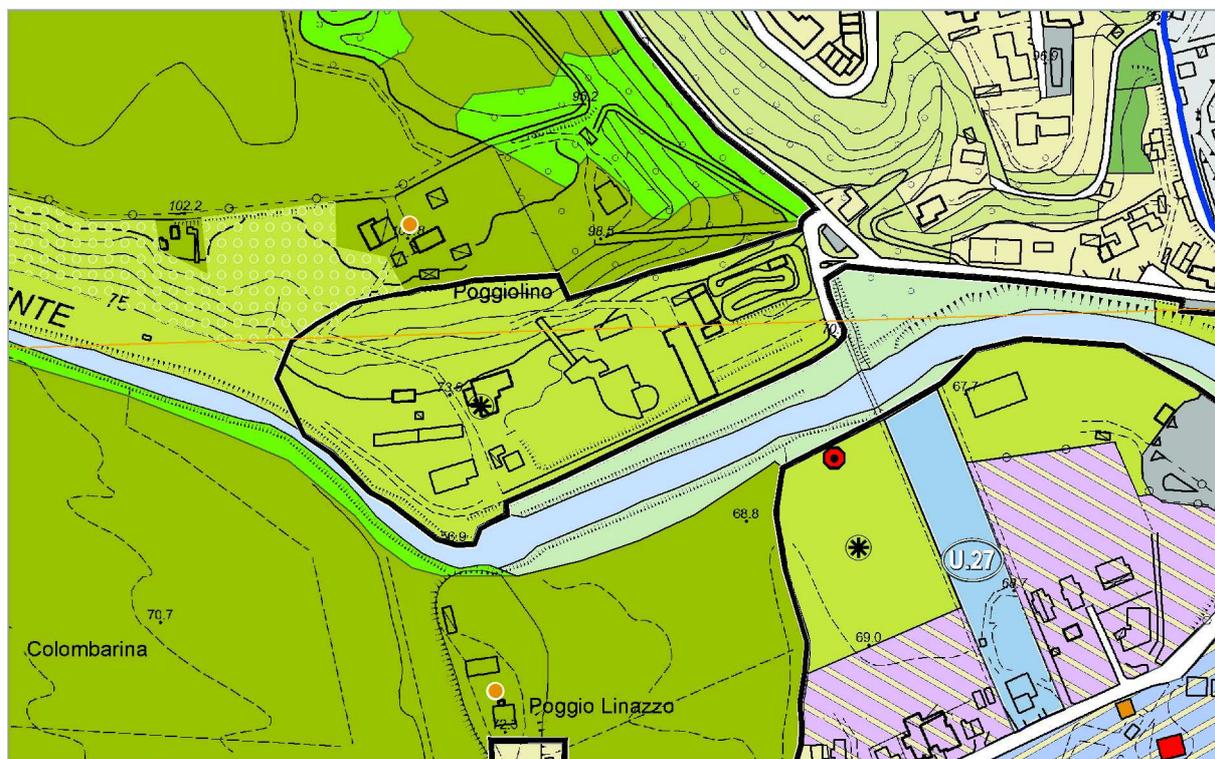
Stato adottato

Tavola 11.2 e Tavola 11.4



Stato controdedotto

Tavola 11.2 e Tavola 11.4





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.

41

Prot. gen. n. 14315

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Severino Sangiorgi, in qualità di Amministratore unico della ditta CARMI spa



Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via Emilia Ponente n. 1.245
Fg. 6, Mapp.le 255-256-258

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 6.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Amministratore unico della ditta CARMI spa proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 6 mapp.li 255-256-258 e sita in via Emilia Ponente n. 1245, premette che:
 - a) la Variante n. 7 al PRG di Castel Bolognese contiene un accordo tra privati e pubblica amministrazione per il quale la Ditta ha ceduto gratuitamente al Comune di Castel Bolognese un'area della superficie di 11.800 mq idonea alla realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra la via Emilia e la via Borello, negoziando la destinazione dell'area adiacente da rurale a zona "D1" per una superficie pari a 9.800 mq ed una superficie utile edificabile pari a 5.800 mq, in parte a zona agricola speciale da adibirsi a campo prove per mezzi meccanici per una superficie di circa 10.900 mq ed in parte a fascia di rispetto stradale;
 - b) al momento dell'accordo la ditta Carmi aveva esigenze di sviluppo riferite all'ampliamento ed al potenziamento dell'attività con positivi riscontri occupazionali e che l'Amministrazione ha potuto destinare a zona D1 i mq residui dalle potenzialità del PRG;
 - c) l'area di concentrazione dell'edificato è stata individuata con problematicità derivanti dalle caratteristiche di forma e della presenza della fascia di rispetto stradale;
 - d) tre aree del Comune di Castel Bolognese destinate dal PRG a zone "D1" e "D2" e individuate nel PSC all'interno degli "Ambiti per i nuovi insediamenti produttivi sovracomunali" sono state disciplinate all'interno del RUE Intercomunale come segue:
 - n. 1 area, per la quale è stata stipulata una convenzione, è disciplinata entro l'"Ambito produttivo specializzato";
 - n. 2 aree disciplinate entro gli "Ambiti sottoposti a POC", di cui una risulta corrispondere alla proprietà della ditta CARMI spa.
 - e) il RUE Intercomunale "congela" di fatto le possibilità di trasformazione dell'area di proprietà della Ditta in quanto rimanda alla stesura di un futuro POC o ad una variante di PRG;
 - f) inoltre, l'osservante evidenzia che le attuali possibilità di intervento vengono rese maggiormente onerose dalle prestazioni minime del centro urbano previste del RUE;
- Considerato quanto sopra esposto, l'osservante chiede che, all'area oggetto di osservazione:
- a) venga assegnata la destinazione di "Ambito produttivo specializzato" di cui all'art. 8 delle NdA, compresa la parte di area utilizzata a campo prove e ad esclusione della fascia di rispetto stradale;
 - b) alternativamente, venga redatta una Scheda progetto che preveda la possibilità di edificare tutta l'area al di fuori della fascia di rispetto della rotatoria, per una superficie complessiva di 20.700 mq, con la limitazione della Sq al 60% della Sf e con l'impegno della proprietà di realizzare i parcheggi privati ad uso pubblico necessari all'interno della fascia di rispetto stradale.

Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle successive considerazioni. In premessa, è opportuno precisare quanto segue:

In riferimento al punto e) dell'osservazione, si richiama il fatto che il RUE Intercomunale adottato, in coerenza al PSC, non impedisce l'attuazione delle previsioni vigenti e confermate del PRG '95 del Comune di Castel Bolognese, la cui continuità ed attuabilità è sancita dall'art. 5.2 delle NdA del PSC 2010 ("*fino all'adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente*") e dall'art. 32.5 delle NdA del RUE Intercomunale (norme transitorie), ma si limita ad introdurre il rispetto di prestazioni alla scala edilizia richieste in via generale per tutti gli interventi ancora da attuare.

In riferimento al punto d), per quanto concerne il raffronto posto dall'osservante fra la sua proprietà e le altre due zone D1 e D2 individuate nel PSC all'interno degli "Ambiti per i nuovi insediamenti produttivi sovracomunali", si evidenzia che per quanto riguarda la zona D1 (fra l'altro interessata dall'osservazione n. 6) l'individuazione operata dal RUE Intercomunale in fase di adozione ha tenuto conto dell'avvenuta attuazione di tale comparto a mezzo di apposito Piano Particolareggiato approvato antecedentemente l'adozione del RUE Intercomunale, così che l'area di fatto risulta "immessa" nel regime del RUE. Il precitato art. 32.5 del RUE è riferito alle aree non ancora "attivate" alla data di adozione del RUE. Per quel che riguarda la zona D2 è stato seguito lo stesso criterio e non essendo attivata, è stata classificata ai sensi dell'art. 32.5.

In generale, si evidenzia espressamente la necessità di porre attenzione al particolare contesto in cui l'area si colloca: è prospiciente la rotatoria posta all'ingresso di Castel Bolognese. L'attività di progettazione dovrà pertanto tenere conto del carattere peculiare dell'area quale ingresso a ponente alla città di Castel Bolognese e promuovere uno sviluppo edilizio ordinato (quanto a qualità architettonica, caratteristiche degli edifici ed delle loro pertinenze, ecc.) e integrato con le aree di filtro a verde 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 a Castel Bolognese, che acquisterà ulteriore rilevanza in relazione all'apertura del nuovo casello autostradale in località Castelnuovo.

A tali aspetti si somma la necessità di sicurezza: il tratto stradale prospiciente l'intervento, pur rientrando nel perimetro del centro abitato, incorpora una strada statale (la SS n. 9 via Emilia) ed una strada provinciale (la SP n. 47 Borello-Castelnuovo) che rientrano entrambe nella "Rete di Base" Regionale di tipo C, confluenti nella rotatoria. Pertanto, l'individuazione di un'area di attenzione che comporti una distanza "urbanistica" (ossia che inglobi i profili connessi a sicurezza, percezione degli spazi derivanti dalla distanza fra costruzioni, ampia visibilità dei tracciati, etc.) nell'intorno della stessa concorre anche a garantire l'obiettivo di sicurezza.

Ciò premesso, si osserva che:

- l'assetto urbanistico e funzionale delle previsioni che attualmente regolano l'area 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 12.09.2008, di un "Accordo urbanistico con i privati" ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. quale parte integrante della Variante al PRG '95 n. 7 del Comune di Castel Bolognese, approvata con Del. C.C. n. 61 del 29.09.2008, 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 che il RUE Intercomunale adottato ha inteso confermare;
- la sopracitata Variante al PRG '95 n. 7 assoggetta l'attuazione dell'area a "Progetto Unitario con Convenzione";
- si riscontra, come evidenziato dall'osservante, che la Ditta ha effettivamente già ceduto gratuitamente le aree funzionali alla realizzazione della rotatoria sulla Via Emilia -in linea con gli impegni pattuiti nell'accordo urbanistico del 2008-, e pertanto si intende tale azione una concreta attivazione delle previsioni sopracitate: ad oggi la rotatoria è completata e funzionante. Alla luce di ciò, considerando anche che lo strumento di attuazione è di tipo "diretto", seppur convenzionato, si ritiene possibile ricomprendere il comparto in questione nella disciplina delle trasformazioni regolamentabili dal RUE Intercomunale.

A parziale accoglimento dell'istanza si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto, denominata U.23 "Area di via Emilia Ponente - via Borello", che dettagli la disciplina del comparto con riferimento, in linea

generale, all'art. 8 "Ambiti produttivi specializzati" delle NdA e tenendo in considerazione le pregresse previsioni collegate all'accordo pubblico-privato. Tale nuova scheda viene predisposta sulla base dei seguenti criteri che si esplicitano:

1) si consente di aumentare le possibilità edificatorie (accogliendo parzialmente la richiesta dell'osservante), in aumento rispetto all'accordo stipulato con la contestuale limitazione degli usi per quanto concerne il commercio al dettaglio che viene limitato a quello di vicinato.

La Sul pertanto potrà essere elevata rispetto ai 5.800 mq del PRG, fino a una Sq pari al 60% dell'area di concentrazione individuata in scheda. Tale Sq potrà essere ulteriormente elevata fino al 75% con incentivi.

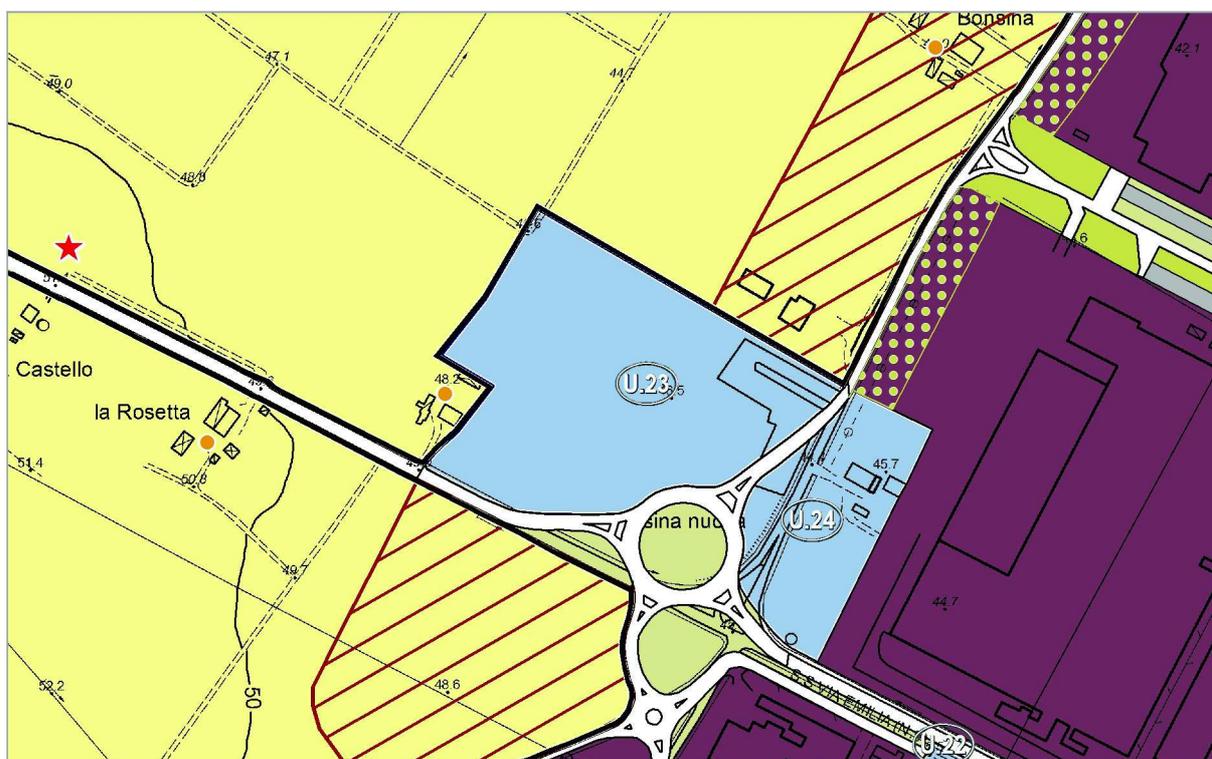
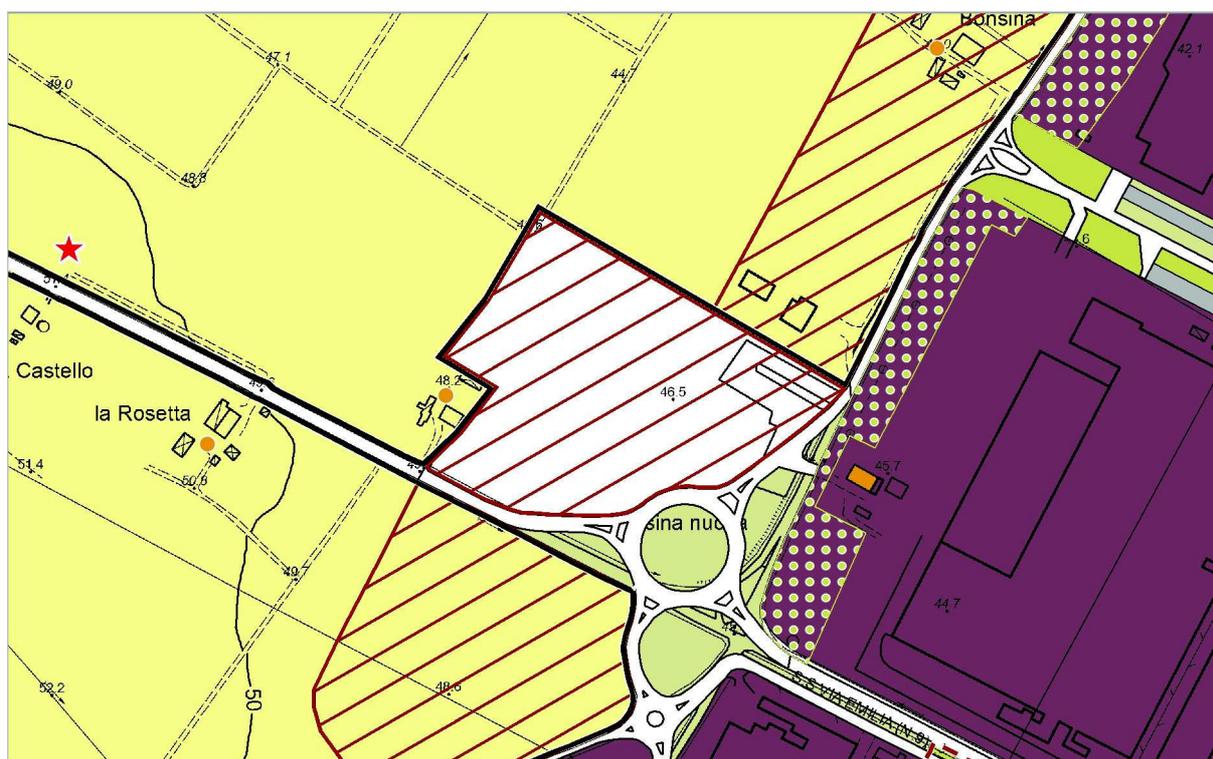
2) si accoglie parzialmente la richiesta di aumentare la superficie fondiaria di concentrazione dell'edificato, mantenendo una fascia di rispetto a protezione delle proprietà confinanti e salvaguardando sul fronte di Via Borello un'area in cui collocare i parcheggi di uso pubblico, anziché pubblici. Atteso quanto sopra, per assicurare una maggiore libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica del comparto in rapporto all'istanza e fermo restando la capacità insediativa ammessa, si propone di aggiungere una condizione di flessibilità entro la Scheda progetto U.23 individuando, 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, la possibilità di individuare un'area di concentrazione dell'edificato anche diversa da quella di cui alla Scheda progetto U.23, acquisendo l'accordo con le proprietà confinanti (Fg. 6, mapp.le 225).

2) tenuto conto della configurazione dell'area, la fascia di rispetto della rotatoria dovrà essere mantenuta integralmente a verde in modo da assolvere a permeabilità e laminazione, non essendo consentito localizzarvi parcheggi, costruzioni, depositi di materiali, etc.

3) l'accesso all'area è consentito da un unico accesso carrabile posizionato sulla S.P n. 47 Borello-Castelnuovo;

4) tenuto conto della localizzazione sulla rotatoria, i fronti edificati dovranno presentare una elevata qualità architettonica.

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.23 "Area di via Emilia Ponente - via Borello", così come riportato 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.



Scheda progetto U.23 "Area di via Emilia Ponente - via Borello" Castel Bolognese 1/3

(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia Ponente angolo SP n. 47 Borello-Castelnuovo Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.1
Estensione dell'area	circa 28.450 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 di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato].

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 gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8 con la limitazione della funzione e) "commercio al dettaglio" al solo esercizio di vicinato.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Superficie coperta (SCO) massima ammessa è pari al 60% dell'area di concentrazione dell'edificato. (*) Sulla base di un progetto architettonico di maggior dettaglio e di elevata qualità, è possibile individuare un'area di concentrazione dell'edificato diversa da quella di cui alla parte grafica della presente scheda, limitatamente al fronte individuato con apposita simbologia come "Fronte di variabilità dell'area di concentrazione dell'edificato" e previa acquisizione dell'accordo con le proprietà confinanti (Fg. 6, mapp.le 225).

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) E' ammesso un ampliamento della SCO massima ammessa fino al 75% dell'area di concentrazione dell'edificato a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'intervento deve prevedere idonee dotazioni ecologico-ambientali (fognature a reti separate bianche/here, sistemi di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque, ecc) da concordarsi preventivamente con gli uffici territorialmente competenti (AUSL e ARPA) e acquisito l'ulteriore parere dell'ente gestore delle reti pubbliche.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	(*) Gli interventi sono subordinati alla realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] -opportunamente alberata- di larghezza indicativa come rappresentata nella parte grafica della Scheda (40 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.

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 (*) 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 indicata nella parte grafica della presente scheda. (-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Borello.
Prestazione sostenibilità	Riduzione dell'impatto edilizio. (*) 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, risulta completamente assolto con la realizzazione della zona di mitigazione. Verde (*) 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 di larghezza indicativa come da scheda. 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.
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima degli edifici è definita all'interno dell'art. 8.3. [Ambito produttivo specializzato] dell'elaborato Tav. P.2. (*) I fronti dell'edificio dovranno essere caratterizzati da una elevata qualità architettonica e porsi in coerenza con il contesto ambientale.

Scheda progetto U.23 “Area di via Emilia Ponente - via Borello”

Castel Bolognese 2/3

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

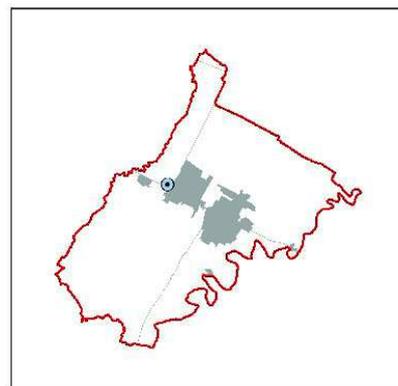
(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 41 dell'“Elaborato generale di controdeduzione” del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Fascia da attrezzare a verde densamente alberato
-  Area pertinenziale di mitigazione - Zona di mitigazione
-  Accesso carrabile da SP47
-  Fronte di variabilità dell'area di concentrazione dell'edificato





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.

42

Prot. gen. n. 14420

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Tozzi Franco, Legale rappresentante Società Agricola Solarfarm srl

Residente a: Ravenna, via Camerani n. 19



Area oggetto di osservazione:

Casola Valsenio
Fg. 35, Mapp.le 134

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 17.4 e 18.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante dell'area catastalmente censita al Fg. 35 mapp.le 134, chiede che venga predisposta una nuova Scheda progetto nell'elaborato "Tav. P.1_Schede progetto" del RUE Intercomunale, nella quale si concretizzi la possibilità di realizzare una stalla all'avanguardia ampliando la superficie del fabbricato esistente attualmente destinato ad allevamento intensivo di suini. Questo consentirebbe di incrementare la superficie lorda da 1.230 mq attuali a 1.450 mq, oltre ad accrescere il numero di capi da 1400 a 1596 sulla base del nuovo Regolamento di Igiene e Benessere degli animali.
Nella relazione tecnica allegata all'osservazione si evidenzia che la stalla non risulta più funzionale all'attività agricola produttiva, sia dal punto di vista economico-gestionale, sia da quello strutturale ambientale che della sicurezza, presentando una forte usura alle strutture.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta in virtù della seguente proposta di controdeduzione. L'ampliamento e la qualificazione di un'attività di allevamento esistente -in capo ad un imprenditore agricolo a titolo professionale- è compatibile con gli indirizzi generali del RUE Intercomunale e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000. L'ampliamento proposto dall'osservante non interferisce altresì con strade pubbliche ed edifici o abitazione di terzi, osservando le distanze previste dal Regolamento di Igiene dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina (Del. C.C. di Casola Valsenio n. 4 del 27.01.2016) per l'insediamento di nuovi allevamenti.
Dall'osservazione non si ricava se i terreni in proprietà presentano indici residui e in che consistenza.
Per tali ragioni -e unicamente qualora non vi siano le condizioni applicative di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] della Tav. P.2 al punto "Allevamenti" previste dal RUE Intercomunale per i Comuni di collina nel caso "superamento del limite"- al fine di rispondere puntualmente alle richieste avanzate, si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto, denominata R.11 "Area di via Renzuno" 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 220 mq per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici;
 - 3) l'attuazione dell'intervento comporta -in ogni caso- il vincolo di inedificabilità dell'unità poderale asservita per le funzioni di allevamenti e serre;
 - 4) l'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività, è pari a 5 m;
 - 5) 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

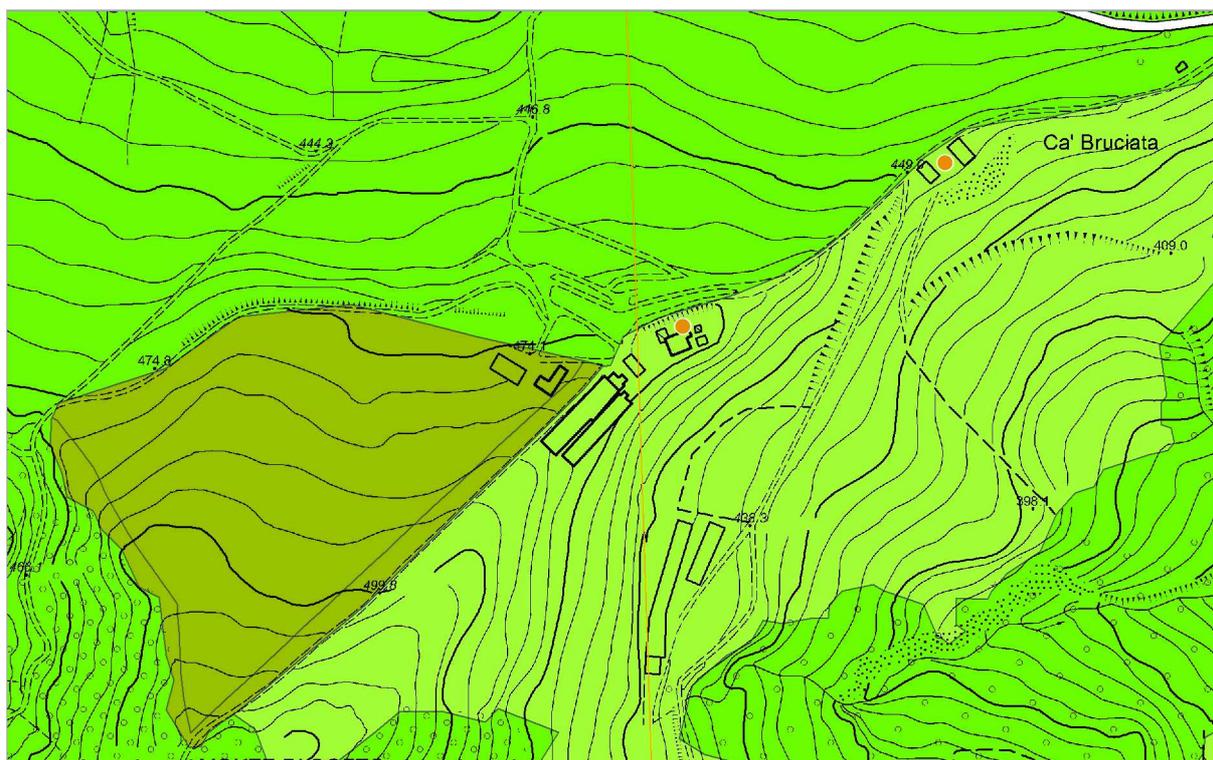
nuova costruzione in rapporto al paesaggio e alle preesistenze, il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa di settore in materia di allevamenti, nonché l'impatto delle emissioni e dovranno essere adottati idonei accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per il contenimento degli stessi;

- 6) 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 17.4 e Tavola 18.3 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.11 "Area di via Renzuno", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

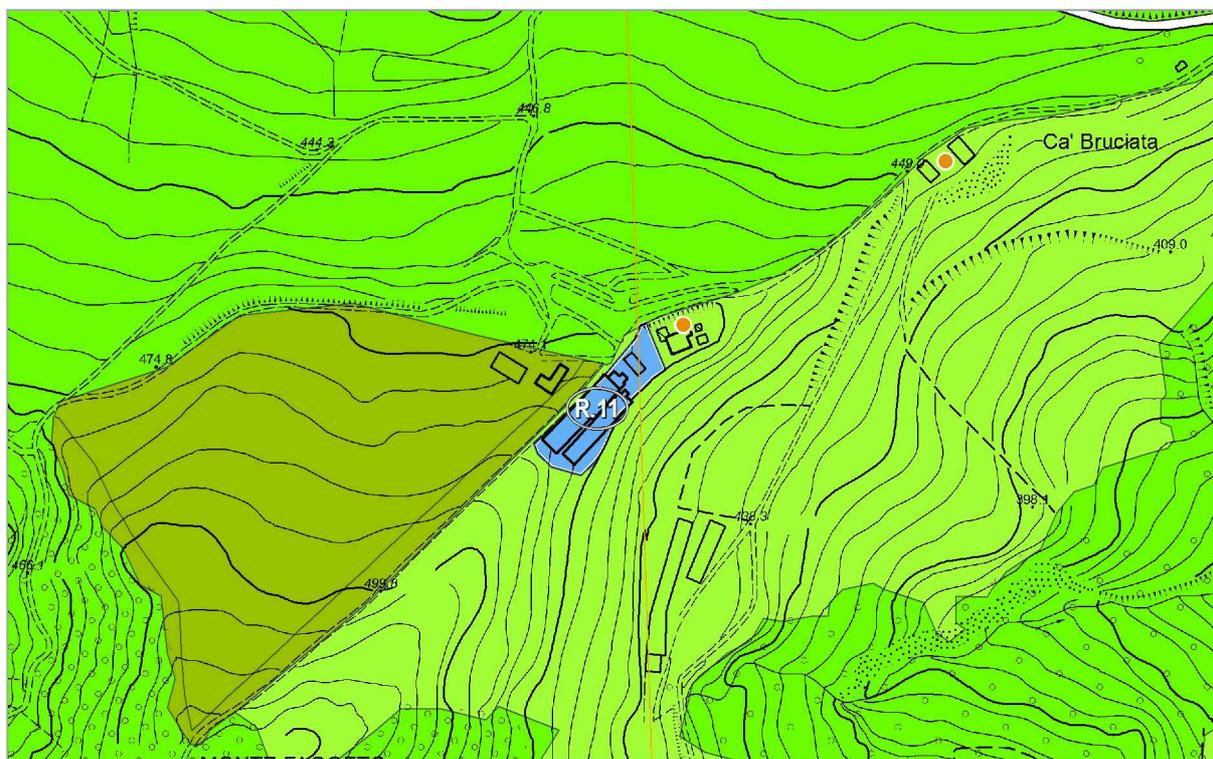
Stato adottato

Tavola 17.4 e Tavola 18.3



Stato controdedotto

Tavola 17.4 e Tavola 18.3



Scheda progetto R.11 "Area di via Renzuno" Casola Valsenio 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Renzuno Tavola RUE: (P3)_Tavola 17.4 e Tavola 18.3
Estensione dell'area	circa 3.230 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 le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) 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	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f).

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) 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 220 mq.

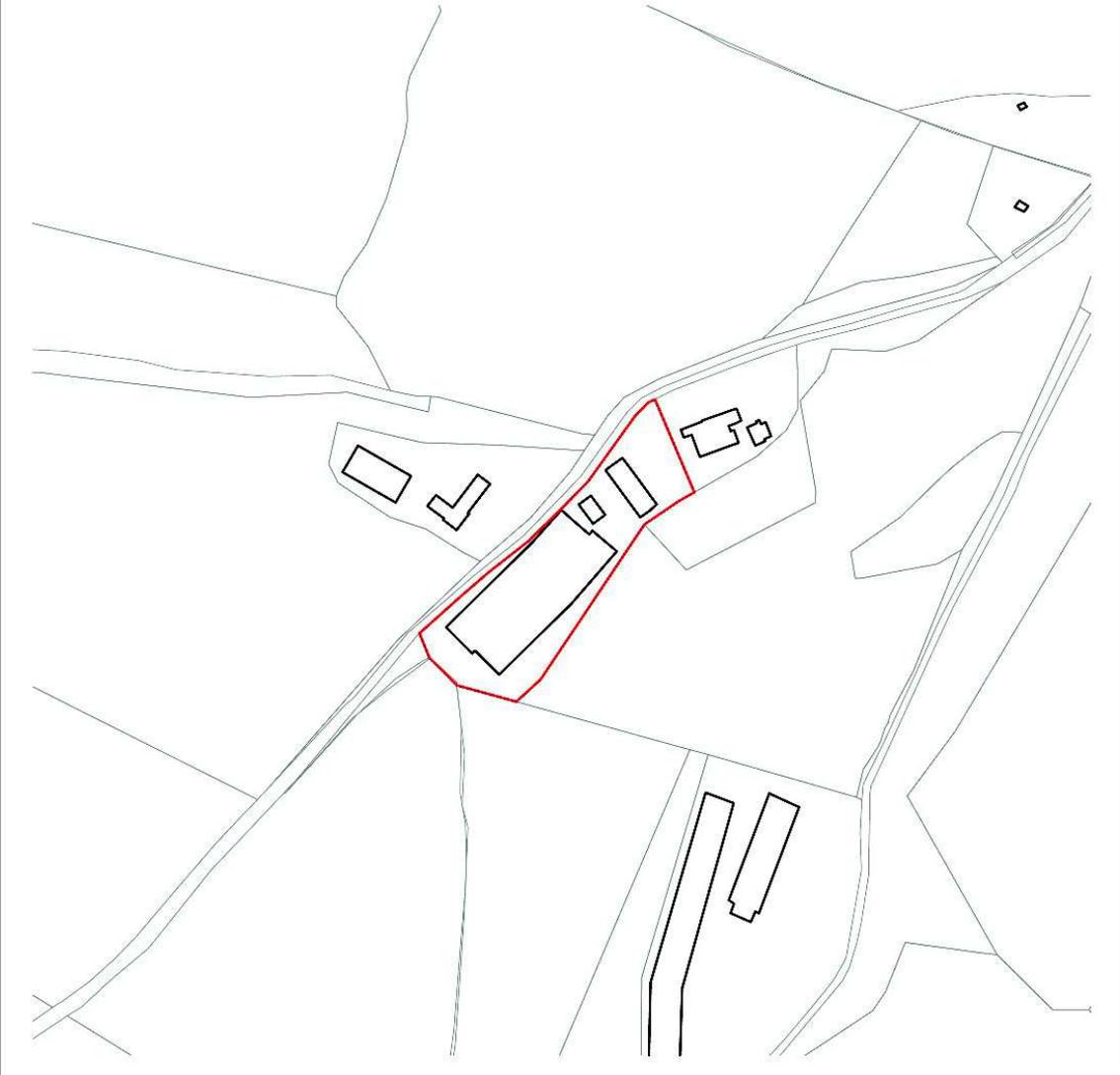
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) Non è ammessa applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

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

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a 5 m.

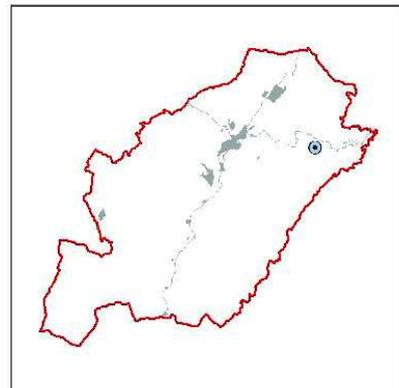
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) L'intervento è subordinato all'acquisizione del preventivo parere vincolante dell'Azienda USL in ordine alla conformità dei requisiti igienico-sanitari dell'insediamento e alle specifiche analisi di Rischio da Frana di cui all'art. 12 delle NdA del Piano Stralcio per 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 Ricostruzione 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. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 42 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



Legenda

 Perimetro della scheda





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.

43

Prot. gen. n. 14460

del 10.03.2017

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da:

Villa Pietro, Legale rappresentante Coop."La Famiglia" scarl
Zanelli Carlo e Montanari Maria Rosa



Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via Emilia Interna n. 145 e la via Contoli n. 50
Fg. 15, Mapp.li 1760 e 1649

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" _Tav. 6.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservazione in oggetto è a firma congiunta delle proprietà interessate da una eventuale compravendita ai fini dell'ampliamento della attività esistente la "La Famiglia" Soc. Coop a.r.l -sede attuale in via Contoli n. 50 a Castel Bolognese-, con la finalità di realizzare una media struttura di vendita di circa mq 800 massimo. La realizzazione della media struttura ipotizzerebbe la compravendita della proprietà confinante il supermercato identificata catastalmente al Fg.15 mapp.1760, la demolizione con ricostruzione totale o parziale degli edifici in via Contoli n. 50 ed in via Emilia interna n. 145 (quest'ultima attualmente di proprietà dei sig.ri Zanelli Carlo e Montanari Maria Rosa), l'incremento della superficie di vendita (Sv) dagli attuali mq 350 a mq 800 massimo, la realizzazione della corrispondente quota di parcheggi pertinenziali mancanti e il mantenimento di entrambi i passi carrai esistenti con eventuale rimodulazione della posizione del passo esistente sulla via Emilia interna.

Attualmente le aree oggetto di osservazione ricadono, ai sensi del RUE Intercomunale, in un "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari" (art. 7), il quale prevede per le attività commerciali esistenti un ampliamento massimo del 20% della Sv esistente.

Ciò premesso, i proprietari delle aree richiedono:

- a) la modifica dell'art. 7 "Ambito residenziale misto consolidato" per consentire alle attività esistenti alla data di adozione del RUE ampliamenti in sede nella misura massima del 50% della Sv ripristinando l'indice di ampliamento previsto per le attività commerciali esistenti dal PRG di Castel Bolognese;
- b) di poter utilizzare l'area ed immobili delle due proprietà al fine di ristrutturare l'attuale edificio anche con la demolizione e ricostruzione totale degli edifici o di parte di essi;
- c) di realizzare parcheggi pertinenziali nelle aree degli immobili;
- d) il mantenimento dei due passi carrai (via Contoli, via Emilia Interna) e possibile rimodulazione del passo carraio nella via Emilia da regolarsi nell'ambito di una convenzione;
- e) la possibilità di realizzare le "opere di urbanizzazione di cui all'art. 26" delle NdA del RUE Intercomunale (parcheggi) al di fuori delle aree oggetto dell'osservazione o con altra modalità nella forma di parcheggio pubblico (per una quota o per la totalità).

Controdeduzione

- Trattandosi di un progetto di rilevante complessità che va ad incidere su una struttura commerciale esistente con importanti interferenze nel sistema degli accessi e del traffico di avvicinamento al semaforo posto sulla via Emilia a poche decine di metri, si ritiene che le tematiche sollevate (non supportate da elaborati tecnici, studi e analisi di dettaglio che nell'osservazione sono presentate in modo generico) debbano essere comprese in una proposta di progetto dettagliata, per cui in questa fase si possono indicare solo alcune direzioni e prescrizioni di lavoro minime da verificare ulteriormente nella fase istruttoria del procedimento edilizio. Si demanda pertanto alla fase attuativa l'approfondimento progettuale dei molteplici aspetti richiamati dall'osservazione con relativa valutazione da parte

degli organi competenti e fermo restando quanto di seguito evidenziato.

- a) Per quanto il punto a) l'istanza è accolta parzialmente per favorire investimenti nelle strutture già esistenti e funzionanti, senza prevedere lo spostamento dell'attività. L'art. 7 "Ambito residenziale misto consolidato" delle NdA sarà modificato nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) consentendo alle attività esistenti alla data di adozione del RUE un ampliamento massimo, senza trasferimento di sede, del 50% della Sv esistente, fermo restando il limite delle medio-piccole strutture di vendita e il rispetto delle norme di settore, ad esempio con riferimento alle modalità di assolvimento dei parcheggi.
- A tal proposito si richiama la DGR n. 1253/1999 all'art. 5.1 comma 2.b ed all'art. 5.1 comma 2.c, la quale prevede, in caso di ampliamento di Sv di preesistenti strutture entro il limite massimo del 20% (della superficie di vendita) precedentemente autorizzata, la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici (standard) e la possibilità per i Comuni di richiedere una dotazione inferiore di parcheggi pertinenziali. Il limite del 20% rappresenta pertanto una soglia certa e discriminante per il rispetto della norma e per le valutazioni conseguenti.
- Qualora la menzionata percentuale del 20% venga superata, in considerazione delle norme di settore relative alle medie strutture di vendita, è richiesta la realizzazione/sussistenza delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m.i. (parcheggi pubblici) relative agli insediamenti commerciali e la dotazione di parcheggi pertinenziali, che deve essere eseguita con riferimento al totale della Superficie di vendita (Del. C.C. n.84 del 16 dicembre 2004).
- b) Per il punto b) la demolizione e ricostruzione non è esclusa; in considerazione dell'elevata visibilità del sito, che contribuisce significativamente a determinare l'immagine dell'accesso al centro storico di Castel Bolognese, si precisa fin da questa fase (tenendo conto della complessità dell'area con valenze commerciali, accessi e sosta) che il progetto dovrà caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica dell'intervento. In particolare, dovrà essere verificato in fase progettuale l'inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione con particolare attenzione al fronte della via Emilia Interna, progettando a tal fine un elemento di quinta anche vegetale con soluzioni da individuare che assicurino la percezione della continuità del filo urbano.
- c) Per quanto il punto c) si richiama la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali nell'area di intervento nel rispetto delle seguenti caratteristiche prestazionali inerenti la presenza di aiuole verdi di separazione, alberature, dimensione degli stalli, della corsia, divieto di strade a fondo cieco.
- d) La riorganizzazione complessiva dell'area per finalità commerciali è un tema ben più complesso della semplice affermazione dell'osservante circa il mantenimento e rimodulazione del passo carraio sulla via Emilia. In primis, il mantenimento del passo carraio sulla via Emilia, funzionale ad un sistema di parcheggi è prescrittivamente subordinato ad uno studio del traffico di avvicinamento al semaforo che, pur mantenendo l'obbligo di solo ingresso alla mano o in alternativa di sola uscita alla mano, escluda in tutto l'arco della giornata e soprattutto nelle ore di punta criticità dovute al rallentamento dei flussi sulla via Emilia conseguente alle auto in ingresso alla nuova attività. In ogni caso, è ammesso un solo passo carraio sulla Via Emilia, di dimensione contenuta. Qualora la simulazione del traffico sia in linea con quanto sopra, potrà essere consentito l'intervento con adeguati sistemi di controllo e la non sottrazione dei posti auto pubblici esistenti. Subordinatamente a quanto sopra, l'apposita convenzione dovrà nel dettaglio regolare ogni aspetto attuativo, in particolare l'interazione fra parcheggi privati e aree pubbliche.
- e) Pur nella sua genericità, l'osservante propone soluzioni normative (parcheggi pubblici da realizzare a distanza o con altre modalità sempre all'esterno dell'area) che non possono riguardare, allo stato, strutture commerciali di questa tipologia e a tal fine si rinvia a quanto descritto al punto a).

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera c2), con la seguente precisazione: le funzioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, lettera e) sono limitate alla categoria degli esercizi di vicinato, fermo restando che le attività esistenti alla data di adozione del RUE possono trasferirsi in altra sede e/o ampliare la Sv anche superando il limite dell'esercizio di vicinato: in quest'ultimo caso è consentito un ampliamento massimo del ~~20%~~ della Sv esistente.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera c2), con la seguente precisazione: le funzioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, lettera e) sono limitate alla categoria degli esercizi di vicinato, fermo restando che le attività esistenti alla data di adozione del RUE possono trasferirsi in altra sede e/o ampliare la Sv anche superando il limite dell'esercizio di vicinato: in quest'ultimo caso è consentito un ampliamento massimo del 50% della Sv esistente, **fermo restando il limite delle medio-piccole strutture di vendita e il rispetto delle norme di settore.**

[...]



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.

44

Prot. gen. n. 14490

del 11.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Solaroli Giannatale



Area oggetto di osservazione:

GENERALE

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, avanza alcune osservazioni di carattere generale sulla disciplina del territorio rurale del RUE Intercomunale ed in particolare:
 - 1) che la limitazione dei 500 mq di Sul relativa all'indice per "abitazioni" in zona agricola (art. 13.2) è "molto restrittiva" in quanto non consente di incrementare la superficie abitativa nel caso di superamento dei 18 Ha di superficie agricola utilizzata (SAU) diversamente dall'attuale PRG di Riolo Terme che consente di incrementare la Sul di 15 mq/Ha ettaro purchè non si superi l'indice fondiario di 0,03 mc/mq previsto dal DM 2.4.1968. Per tali ragioni l'osservante chiede una modifica normativa all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*] del RUE Intercomunale, ripristinando quanto prevedeva il PRG di Riolo Terme.
 - 2) dissente sull'obbligo di costruire su due piani in caso di superamento della Sul di 150 mq: oltre a citarne la comodità, richiama come giustificativo principale il superamento delle barriere architettoniche.

Controdeduzione

- Per quanto al punto 1) l'osservazione non è accolta; il limite massimo di 500 mq per le funzioni abitative, che rappresenta il limite all'applicazione degli indici anche su unità poderali molto estese, trae origine dalla previgente pianificazione urbanistica faentina, senza che vi siano state oggettive o generalizzabili necessità di superarlo: si tratta in ogni caso di abitazioni molto grandi, rapportabili per esempio a 5 appartamenti di 100 mq o 7 appartamenti di 70 mq, pertanto sufficienti a coprire le necessità abitative di famiglie di imprenditori agricoli, anche numerose. Si consideri che i fabbricati ad uso "servizi agricoli" sfruttano indici autonomi, mentre per esigenze abitative temporanee (foresterie rurali) è riutilizzabile l'intero patrimonio edilizio esistente. Si evidenzia inoltre che la dimensione dell'unità poderale di 5 Ha, definita come l'estensione minima per l'applicazione degli indici, deriva dal Quadro Conoscitivo del PSC 2010 (Rif. Sistema territoriale Tav. C.3.2) che dimostra come rappresenti la condizione ricorrente nella realtà del territorio dell'Unione della Romagna Faentina. Rispetto a tale unità minima poderale il RUE intercomunale consente un'edificabilità residenziale per nuove costruzioni pari a 300 mq di Sul incrementabile a 325 mq con gli incentivi, mentre applicando gli indici del previgente PRG di Riolo Terme si ottiene una Sul massima di 255 mq, ben 70 mq in meno di quelli ammessi con il RUE Intercomunale. La richiesta di non porre limiti all'applicazione degli indici "per abitazioni" in territorio rurale (se non quello di 0.03 mc/mq previsto dal DM 2.4.1968) appare pertanto immotivata oltre che in contrasto con la "Disciplina degli interventi edilizi e di modificazione degli assetti morfologici o idraulici, in funzione delle attività produttive agricole" di cui all'art. 10.4 del PTCP che prevede che nel territorio rurale "gli strumenti urbanistici comunali perseguano prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione": con una unità poderale di 50 ettari l'applicazione degli indici per "Abitazioni" del RUE Intercomunale senza alcun limite porterebbe ad una superficie abitativa di 975 mq. Si richiama inoltre l'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] che estende la possibilità di

realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base, limitatamente a fabbricati funzionali all'attività agricola e l'art. 29 [*Incentivi*] che prevede un incentivo specifico per le case coloniche poste negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Per quanto al punto 2) l'osservazione non è accolta; la promozione e la salvaguardia del paesaggio rurale rientra fra gli obiettivi che la LR 20/2000 e s.m.i. assegna alla pianificazione urbanistica ed al RUE compete la disciplina affinché gli interventi di nuova edificazione, ammessa solo per le esigenze degli agricoltori, si inseriscano adeguatamente nel contesto: la riproposizione dei caratteri tipologici degli edifici tradizionali locali, generalmente distribuiti su due livelli, assunta nel Piano si incardina in tale quadro.

A tale impostazione di base, che comunque non impedisce, ma anzi indirizza i progetti ad interpretare in chiave contemporanea la "tipologia rurale" storicizzatasi sul territorio, il RUE affianca alcuni accorgimenti che ampliano le possibilità progettuali. All'articolo 12.2 [*Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione*] delle NdA adottate viene infatti già esplicitamente demandato alla CQAP, trattandosi di temi intimamente legati al corretto inserimento paesaggistico delle nuove case, la possibilità di definire nel proprio Documento guida eventuali diversi criteri che coniughino adeguatamente le diverse istanze oggetto dell'osservazione, al fine di perseguire gli obiettivi illustrati.

Al riguardo si segnala inoltre come il parere della Soprintendenza reso nell'ambito della Valsat del RUE intercomunale richiami l'attenzione verso la salvaguardia dei caratteri identitari del patrimonio edilizio del territorio rurale (composizione, materiali, colori, ecc.).

In merito al superamento delle barriere architettoniche si evidenzia il RUE Intercomunale all'art. 26.4 [*Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità*] al punto a) "Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità" estende il principio di accessibilità della Legge 13/1989 a casi anche non strettamente previsti dalla legge stessa.



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.

45

Prot. gen. n. 14496

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Domenico Malpezzi



Area oggetto di osservazione:

Brisighella, Ex Opificio del Gesso (Molinone - Viale Pascoli Brisighella)

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" _ Scheda U.3

Tavv. P.3 "Progetto" _ Tavola 19.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante Domenico Malpezzi, in qualità di proprietario del complesso edilizio denominato "Ex Opificio del Gesso" disciplinato dalla Scheda progetto U.3 del RUE Intercomunale (Scheda normativa n. 30 del PRG di Brisighella) sito nell'area denominata "Molinone" in viale Pascoli e proprietario dei terreni con soprastanti fabbricati ad esso adiacenti catastalmente censiti al Fg. 59 Mapp.li 82, 83, 88, 89, 170, 171, premesso che:
 - nel 2008 l'Amministrazione del Comune di Brisighella ha stipulato un contratto di comodato trentennale con la proprietà Malpezzi, con lo scopo di recuperare il complesso dell'ex opificio del gesso e di valorizzarne gli aspetti peculiari legati al territorio ed in particolare gli aspetti inerenti alla lavorazione del gesso;
 - il Comune di Brisighella, come da contratto, si incaricava di redigere un progetto definitivo per il recupero dell'ex opificio, eseguire a proprie spese i lavori di recupero e la conseguente necessaria manutenzione ordinaria/straordinaria, sostenere tutti gli oneri derivanti al Comodante per la proprietà dei beni ricevuti in comodato ed infine, di concordare preventivamente eventuali modifiche dei beni o delle loro finalità d'uso. L'osservante puntualizza che in questi otto anni il Comune di Brisighella non ha attivato nessun intervento tra quelli menzionati;
 - il Comodante si impegnava alla presentazione un progetto di riqualificazione e valorizzazione del complesso residenziale prospiciente la SP Limisano - Monticino. Tale impegno è stato assolto dall'osservante con la presentazione della pratica edilizia n. 456 del 12.01.2012;
 - nè il Comodante nè il Comodatario hanno riscontrato interesse da parte di soggetti terzi nei confronti di un bene destinato alle funzioni previste dalla Scheda normativa n. 30 del PRG.

Dato atto che, tra le prescrizioni della Scheda progetto U.3 del RUE Intercomunale, è stato confermato un minimo pari al 50% della superficie utile da destinarsi a funzioni di cui all'art. 3, punto b.1 delle NdA del PRG o ad esercizi pubblici e rilevata la difficoltà di procedere al rispetto del contratto da parte della Amministrazione comunale, al fine di perseguire l'obiettivo di favorire un possibile recupero del bene, l'osservante chiede di:

- a) intervenire sulle prescrizioni della Scheda progetto U.3 prevedendo la possibilità di demolire le parti di edificio prive di valore storico documentale e di sottoporre l'intero complesso alla categoria di intervento della "Ristrutturazione edilizia" allo scopo di intervenire sulle strutture oramai "irrecuperabili";
- b) estendere le destinazioni d'uso del complesso a tutte le funzioni di cui ai punti A), B) ed E) dell' art. 3 della NdA del PRG del Comune di Brisighella;
- c) rivedere il perimetro e le caratteristiche della Scheda progetto U.3 tenendo in considerazione della riorganizzazione dell'intera area ed in particolare tenendo conto delle necessità derivanti dall'attuazione del progetto presentato (pratica edilizia n. 456 del 12.01.2012) e richiede la possibilità di utilizzare un percorso di accesso carrabile interno al mapp. 83 che attraversa una porzione di area individuata all'interno della Scheda U.3, la possibilità di localizzare il parcheggio di uso pubblico in contiguità ed ampliamento di quello (pubblico ed esistente) della Rocca, ed infine la possibilità di superare i vincoli della distanza dai confini di zona anche tramite la ridefinizione dei perimetri dell'area di intervento.

La proprietà evidenzia che, indipendentemente dall'attuazione delle previsioni di cui alla scheda U.3, la proprietà è consapevole che l'intervento di messa in sicurezza della strada pubblica di accesso alla Rocca comporterà la demolizione parziale dell'edificio, nello specifico della parte eccedente il primo solaio del fabbricato ex Molinone.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente. Rilevato che l'area oggetto di osservazione è interessata dal vincolo paesaggistico -art. 136 del D.Lgs 42/2004- imposto a tutela di bellezze panoramiche o paesaggistiche per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (DM 24.10.1968) e ricade nell'art. 12 (Aree R3 - Rischio di frana elevato) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e s.m.i dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Regionali Romagnoli - ora Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po- e pertanto l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata preliminarmente dalla Soprintendenza e dalla Autorità di Bacino preposta alla valutazione del progetto ed all'espressione dei Pareri, rilevato altresì che attiene ad interventi edilizi situati in zona di "tutela naturalistica" -di conservazione e di limitata trasformazione- ai sensi del PTCP della Provincia di Ravenna, si avanza la seguente proposta di controdeduzione:

a) per quanto alla richiesta di poter sottoporre il complesso dell'"ex opificio gesso" alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia", l'osservazione non è accolta; il complesso è infatti individuato dal RUE Intercomunale, ed in continuità con il PRG, come "Edificio di valore storico - architettonico" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE -soggetto a restauro e risanamento conservativo- in quanto costituisce una significativa testimonianza del sistema insediativo storico del territorio in ragione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche della costruzione e del suo rapporto con il contesto di riferimento che si ritiene meritevole di tutela e conservazione, fermo restando la possibilità -ammessa dalla sopra citata norma- di effettuare ampi interventi sulle parti non di valore.

Si richiama comunque che nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicazione dell'art. 6 comma 2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] con riguardo alla procedura di cui al comma 4 [Carattere presuntivo delle categorie di intervento] dell'art. 5 che al secondo capoverso stabilisce che la categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto e l'analisi, da parte del progettista, può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

Si evidenzia infine che per gli edifici soggetti alla disciplina di cui all'art. 6 delle NdA la modalità operativa della "demolizione con ricostruzione" fedele dell'edificio rimane, ai sensi del comma 2, 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".

Nel caso in esame, la ricostruzione deve comportare la riproposizione dell'edificio originario nei suoi parametri plano-volumetrici, nelle caratteristiche compositive dei prospetti e nei materiali di finitura che dovranno essere recuperati, quanto possibile, dal fabbricato demolito.

b) Per quanto alla richiesta di estendere a tutto il complesso dell'"ex opificio gesso" le funzioni previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato", eliminando di fatto il vincolo di destinazione a funzioni di servizio di tipo diffusivo di almeno il 50% della Sul esistente previsto dalla Scheda progetto U.3 adottata, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.

Si rileva infatti che l'area ricade in una "Zona di tutela naturalistica" del PTCP le cui direttive consentono agli strumenti urbanistici comunali di disciplinare gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti volti, in via preferenziale, a consentire la pubblica fruizione dei beni tutelati, escludendo comunque la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione non funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Si richiamano in tal senso anche le finalità del PSC 2010 che individua il "Recupero dell'ex Fornacello presso la Rocca Monumentale e dell'ex opificio Malpezzi (Id n.25)" tra gli "Interventi strategici puntuali di rilievo comunale" volti

al recupero del complesso per "renderli idonei ad accogliere, al loro interno, sale espositive o spazi di promozione turistica". Per trasformazioni che si discostino da quanto delineato dal PSC, lo stesso domanda al POC.

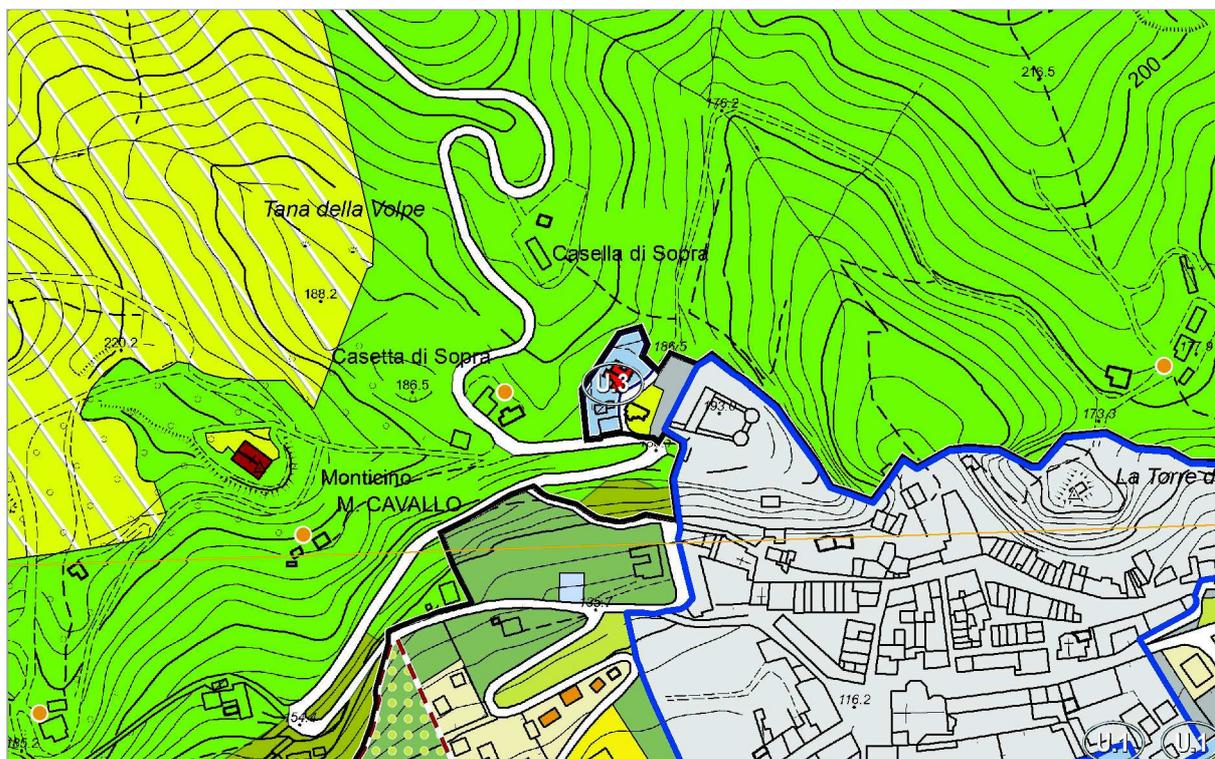
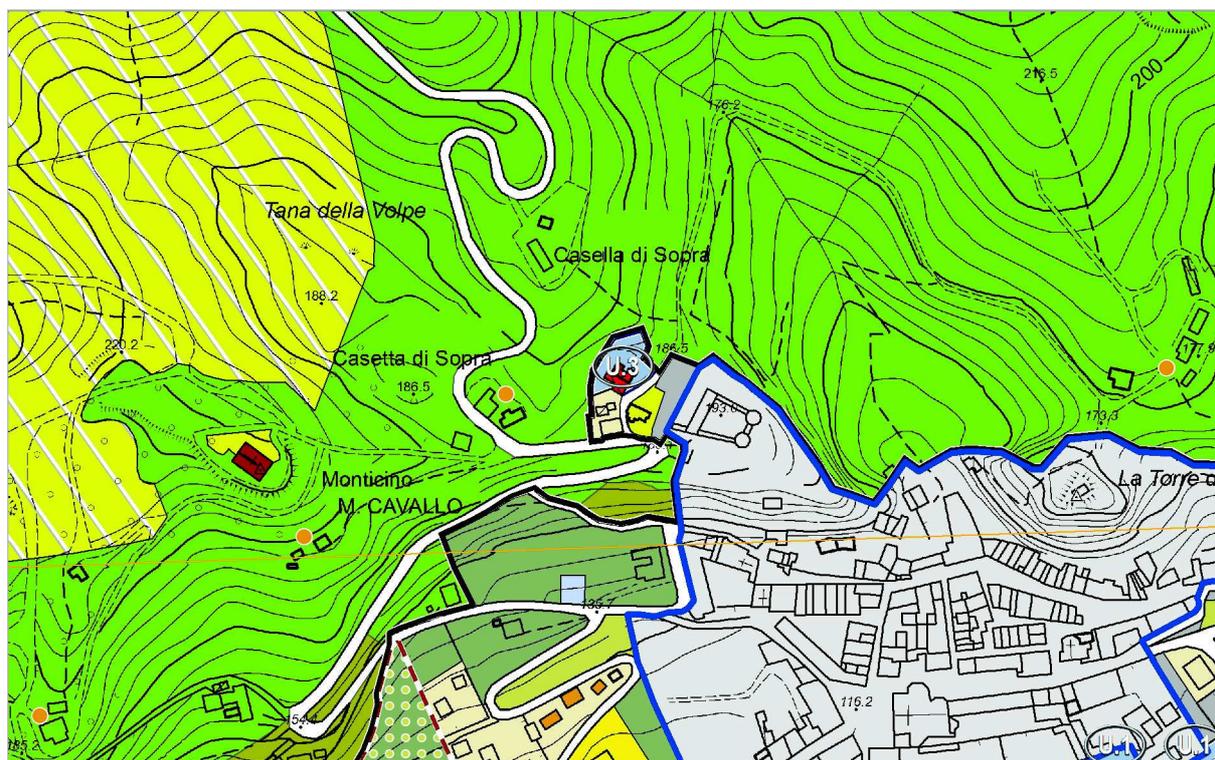
Atteso quanto sopra e anche in ragione dell'accoglimento dell'osservazione di cui al successivo punto c), pur confermando le funzioni previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5, si propone di confermare il vincolo di destinazione prevedendo l'utilizzo di parte della Sul, da concordare con l'Amministrazione, per funzioni di interesse generale (quali sale espositive o spazi di promozione turistica).

- c) Per quanto alle richieste inerenti la riorganizzazione dell'intera area di proprietà del sig. Malpezzi, con particolare riferimento al progetto presentato teso al recupero e alla valorizzazione del complesso edilizio adiacente all'ex opificio Malpezzi e prospiciente il complesso della "Rocca Manfrediana" di Brisighella di cui al Prot. n. 456 del 12.01.2012 e riguardante i mapp.li 88 (fabbricati), 83 e 90 (area di pertinenza) del Fg. 59, l'osservazione è accolta.

A tal fine si propone di inserire l'area fra le "Aree urbane sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] delle NdA del RUE Intercomunale e, in particolare, vista la contiguità con la Scheda progetto U.3 "Area ex opificio gesso" di proprietà dell'osservante, si propone di ridefinire, estendendolo, il perimetro della Scheda progetto U.3 inserendo l'area quale "Sub area" della medesima. La Scheda progetto U.3 sarà pertanto suddivisa in due Sub aree -Sub area A corrispondente all'ex opificio del gesso e relativa area di pertinenza e Sub area B- che avrà come norma di riferimento quella relativa alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] e ad integrazione della disciplina di zona detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:

- 1) gli interventi sull'immobile esistente prospiciente la SP n. 23 Monticino-Limisano devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] previste per gli "edifici di valore culturale-testimoniale" in relazione al carattere di pregio dell'edificio e alla sua presenza nelle mappe catastali del 1937 nonchè al contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserito;
- 2) è possibile recuperare il volume degli spazi esistenti sul Mapp.le 88 (compresi quelli interrati) potendoli riconfigurare in un unico corpo di fabbrica posto in continuità paesaggistica con l'edificio esistente prospiciente la SP n. 23 Monticino-Limisano. A tali spazi recuperati è possibile aggiungere un incremento volumetrico di max 100 mc, una superficie lorda interrata (intendendo per tale uno spazio completamente al di sotto della linea del terreno per almeno tre lati) di max 90 mq oltre a porticati/logge per una percentuale pari a max 20% della Sul di progetto.
In ragione dell'adiacenza della Sub area B al perimetro del "Centro urbano" e al fine assicurare una maggior libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica dell'intervento di ampliamento in rapporto al contesto, si prevede la possibilità di attestare la nuova costruzione ad una distanza inferiore a quella prescritta dal RUE Intercomunale per gli interventi posti in adiacenza a tale perimetro (5 m), superando pertanto il vincolo della distanza dai confini di zona;
- 4) per quanto agli aspetti inerenti l'accessibilità al comparto di cui alla sezione "Prestazione sicurezza", si conferma la possibilità di utilizzare il percorso esistente di accesso carrabile al Mapp. le 83 che attraversa una porzione di area all'interno della Sub area A a condizione che tale percorso sia caratterizzato da un'elevata integrazione ambientale mediante l'utilizzo di stabilizzati di colore chiaro o altri materiali ritenuti compatibili con divieto assoluto di asfalto;
- 5) per quanto al soddisfacimento della prestazione riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, si prevede la possibilità di realizzarli sull'area agricola di proprietà appositamente individuata (Mapp.le 171 del Fg. 59) a condizione che l'inserimento dei suddetti spazi a parcheggio risponda a criteri di massima integrazione con il contesto da verificarsi mediante progetto specifico.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 19.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1) e la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.3 "Area ex opificio gesso", così come riportato in allegato (AII. 2).



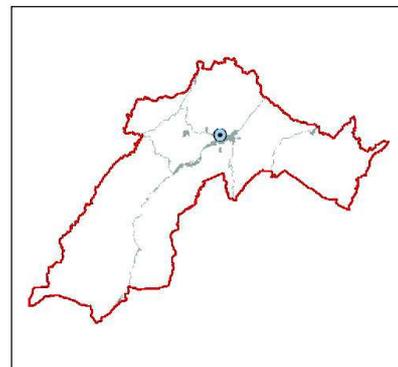
Scheda progetto U.3 "Area ex opificio gesso"		Brisighella 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Rontana n. 64	Tavole RUE: (P3)_Tavola 19.1
Estensione dell'area	circa 1.100 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
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. (*) Almeno il 50% della Sul ammessa deve essere destinato a funzioni di servizio di tipo diffusivo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera d1) e/o ad esercizi pubblici di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera e).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La capacità insediativa ammessa corrisponde alla Sul dell'edificio esistente.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della scheda come edifici di valore storico - architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. Spazi pertinenziali degli edifici (*) Le corti di pertinenza dell'edificio esistente devono rimanere nella configurazione visiva attuale (assenza di recinzioni in strada, pavimenti in gesso, assenza di ogni elemento di disturbo). (*) L'intervento deve porsi in totale coerenza con il contesto ambientale e paesaggistico dell'area.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore storico - architettonico



Scheda progetto U.3 "Area ex opificio gesso" Brisighella 1/2

(*) Elementi progettuali invariati

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

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

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

Sub area A

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

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

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

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

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della scheda come edifici di valore storico - architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. Spazi pertinenziali degli edifici (*) Le corti di pertinenza dell'edificio esistente devono rimanere nella configurazione visiva attuale (assenza di recinzioni in strada, pavimenti in gesso, assenza di ogni elemento di disturbo). (*) L'intervento deve porsi in totale coerenza con il contesto ambientale e paesaggistico dell'area.

Sub area B

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

CARICO URBANISTICO AMMESSO	

Scheda progetto U.3 "Area ex opificio gesso"

Brisighella 2/2

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

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

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

DOTAZIONI TERRITORIALI

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

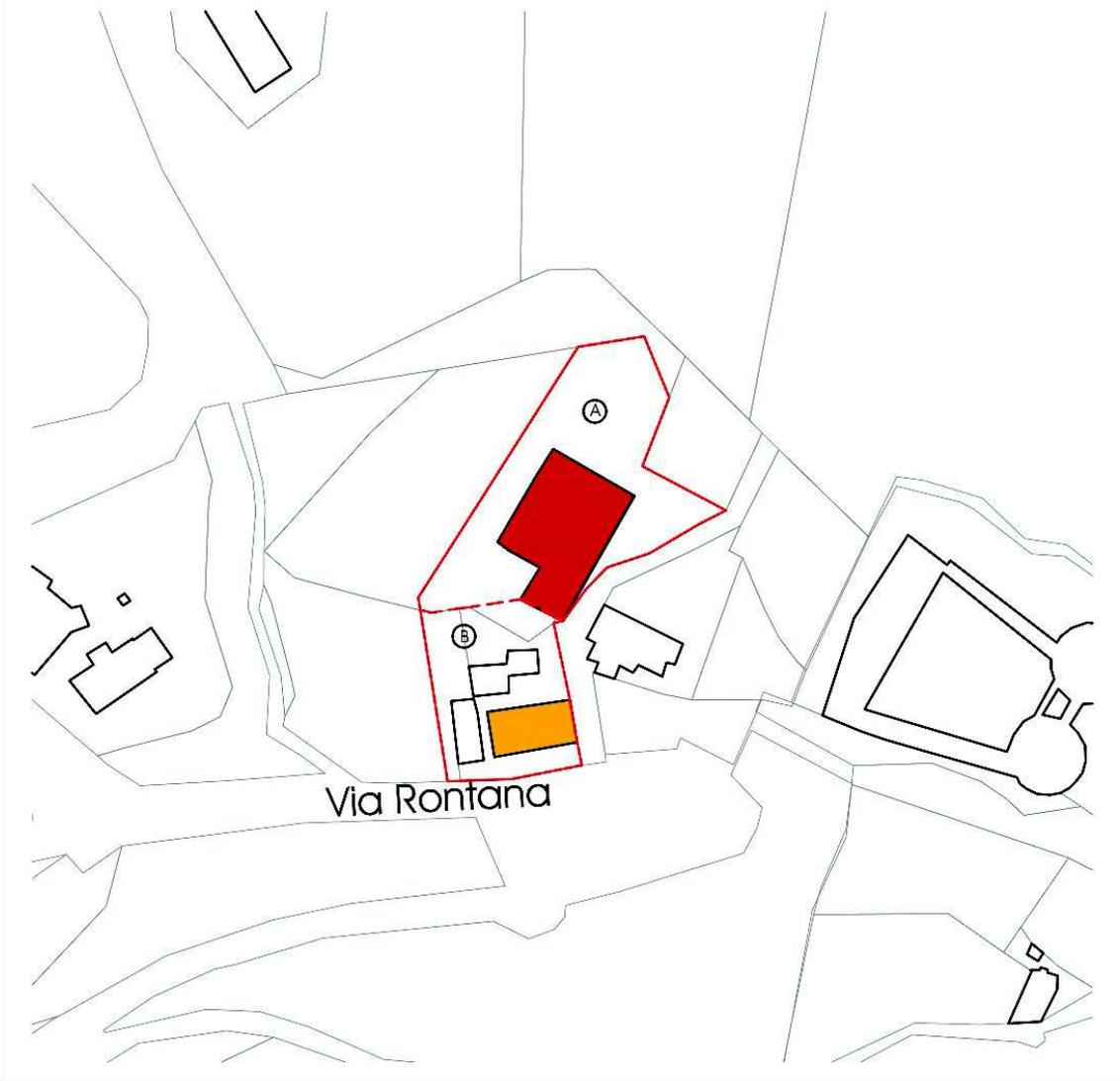
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

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

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

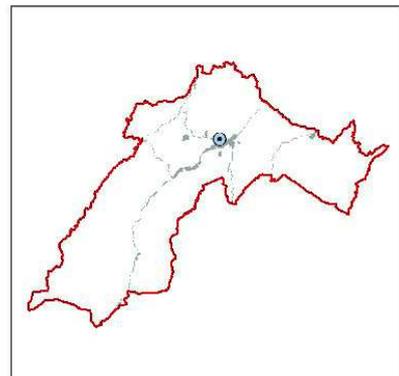
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 45 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

Scala 1:2000



Legenda

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





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.

46

Prot. gen. n. 14516

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Piancastelli Luciano - Piancastelli Stefano



Area oggetto di osservazione:

Brisighella, Via Calbane n. 44

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto"_Scheda R.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di comproprietari degli immobili e delle relative pertinenze siti a Brisighella in via Calbane n. 44, disciplinati dalla Scheda progetto R.3 "Area di via Calbane" del RUE Intecomunale adottato, chiedono che vengano confermati i contenuti della Scheda progetto R.3 modificando la richiesta di cui alla "Prestazione Identità - Verde" che il viale alberato sia caratterizzato da due alberi di testata a larga chioma all'ingresso del viale alberato, in quanto il viale è già stato piantumato con due *Celtis australis*, meglio conosciuti come "Bagolaro" e i due alberi capofila hanno subito un intervento di potatura e riduzione della chioma da parte dell'Ente gestore della linea Enel, (senza preventiva comunicazione alla proprietà). Per evitare il riproporsi di tali drastiche potature e garantire una maggiore fascia di rispetto alla linea area Enel, l'osservante procederà al trapianto in altro sito delle due piante.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; in considerazione delle norme sovraordinate in materia di servitù di elettrodotto la Scheda progetto R.3 sarà modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1) eliminando dalla sezione "Prestazione identità - Verde" la specifica caratterizzazione "a larga chioma" inerente i due alberi di testata del viale di accesso. Per quanto attiene la possibilità, desumibile dalla documentazione presentata, di abbattere e ripiantumare in altro sito le sopraccitate alberature si richiama quanto previsto all'art. 45 [Interventi sugli alberi] del Titolo V "Alberi e verde" della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Stato adottato

Scheda progetto R.3 "Area di via Calbane" - Brisighella

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 identità	<p>Mobilità</p> <p>(*) La strada di accesso all'area deve inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali stabilizzati, materiali naturali montati a secco e simili; andranno evitate, fatto salvo per l'area in fregio alla strada provinciale, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc.</p> <p>Verde</p> <p>(*) Il viale di ingresso deve essere alberato da ambo i lati con specie autoctone di alto fusto e dove essere caratterizzato, all'ingresso, da due alberi di testata a larga chioma.</p> <p>(*) Le aree adiacenti al viale dovranno essere mantenute a verde con colture agricole.</p>

Stato controdedotto

Scheda progetto R.3 "Area di via Calbane" - Brisighella

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 identità	<p>Mobilità</p> <p>(*) La strada di accesso all'area deve inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali stabilizzati, materiali naturali montati a secco e simili; andranno evitate, fatto salvo per l'area in fregio alla strada provinciale, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc.</p> <p>Verde</p> <p>(*) Il viale di ingresso deve essere alberato da ambo i lati con specie autoctone di alto fusto.</p> <p>(*) Le aree adiacenti al viale dovranno essere mantenute a verde con colture agricole.</p>



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.

47

Prot. gen. n. 14518

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Cantagalli Claudio



Area oggetto di osservazione:

Brisighella, Via Scavignano n. 28

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tav. 20.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario di un'Azienda Agricola di circa 47 Ha il cui centro aziendale è sito in via Scavignano n. 28, avente il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale in terreni e immobili di proprietà, verificate le esigenze future dell'azienda e le potenzialità espresse dall'art. 15 delle NdA del RUE Intercomunale, chiede l'elaborazione di "Scheda progetto" in territorio rurale che conferisca la possibilità all'azienda agricola di realizzare in seguenti interventi:
 - a) incremento della Sul ammissibile di 500 mq, oltre a quella conseguente dall'applicazione dell'indice di base;
 - b) incremento della Sul necessaria per realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sq realizzata;
 - c) applicazione degli indici di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] per la realizzazione di serre con strutture fisse.

Controdeduzione

- Premesso che l'osservazione non rappresenta in modo esaustivo le esigenze produttive derivanti dalla conduzione del fondo, l'attuale consistenza, identificazione e dotazione dell'azienda agricola di proprietà dell'osservante e l'unità poderale ad essa asservita, nè contiene la verifica delle previsioni di nuova costruzione assentibili in rapporto alla nuova disciplina urbanistico-edilizia del RUE Intercomunale, ma propone un generico ampliamento di 500 mq della "Sul ammessa" aggiuntiva rispetto all'applicazione dell'indice, per quanto al punto a) si ritiene di non accogliere la richiesta di individuare una Scheda progetto in quanto l'estrema generalità della richiesta non consente di individuare alcuna motivazione urbanistica per derogare dalle norme generali relative a tutte le aziende agricole. Si evidenzia come le "Schede progetto" di cui all'art. 17.4 delle NdA non hanno finalità "derogatorie" di tipo generico e aprioristico, ma intendono cogliere aspetti singolari, concreti e attuali, debitamente motivati che l'Amministrazione ritiene di dover disciplinare con puntuali strategie di intervento.

Per tutto il territorio dell'Unione, il RUE Intercomunale ha infatti inteso proporre una disciplina del territorio rurale organica e progressiva commisurando il fabbisogno di interventi di nuova costruzione per fabbricati ad uso servizi agricoli alla localizzazione d'ambito e alle dimensioni dell'attività di conduzione del fondo in base ad indici edificatori attribuiti alle unità poderali, con un massimo ammesso, in via ordinaria, di 2.000 mq. Tale superficie risulta in misura doppia a quando previsto dal PRG 2002 del Comune di Brisighella per la nuova costruzione di servizi agricoli in "Zone agricole normali", con la possibilità di superare tale limite dimensionale (sempre nel rispetto degli indici di ambito) per documentate esigenze di carattere produttivo da dimostrarsi con un Piano di riconversione o ammodernamento aziendale.

Nel caso di specie, così come descritto dall'osservante -che dichiara un'azienda agricola di circa 47 Ha situata in un comune di collina- l'applicazione degli indici edificatori previsti all'art. 13.2, verificate positive le condizioni di cui all'art. 12.3 e 4 relative all'unità poderale", comporterebbe la possibilità di edificare circa 1.600 mq per "Servizi", 500 mq per "Abitazioni" e, se esistenti alle condizioni di cui all'art. 32.1, serre con strutture fisse fino a 5.000 mq.

Durante l'istruttoria della presente istanza, da eseguite verifiche catastali, si è riscontrato che solo una parte

minoritaria dei terreni di proprietà dell'osservante risultano ricadere all'interno del territorio disciplinato dal RUE Intecomunale, precisamente 8ha 45are 61ca, pertanto la richiesta risulta di fatto non accolta.

Per quanto al punto b) e c) l'osservazione è accolta di fatto. Si richiama a tal fine l'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] che ammette la possibilità di aggiungere -nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti- la quantità di Sul necessaria alla realizzazione di porticati nella misura del 30% della Sq e, entro certi limiti e condizioni, le serre solari. Per quanto alla richiesta di applicazione al caso di specie degli indici di cui all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*] per la realizzazione di "serre con strutture fisse" si richiama l'art. 15.2 [*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola*] che ammette tale possibilità per le aziende esistenti già provviste di serre.



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.

48

Prot. gen. n. 14520

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Benericetti Roberto - Cantagalli Maura



Area oggetto di osservazione:

Brisighella, Via Moreda n. 12
Fg. 60, Mapp.li 56-58-169-228

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" - Tav. 19.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti Benericetti Roberto e Cantagalli Maura, in qualità di comproprietari degli immobili e relative pertinenze individuati al catasto al Fg. 60, Mapp.li 56-58-169-228 e siti in via Moreda n. 12, chiedono di confermare la Scheda normativa n. 37 "Poggio di sopra e Poggio di sotto" del PRG di Brisighella mediante l'elaborazione di una "Scheda progetto" di cui all'elaborato Tav. P1 del RUE Intercomunale in quanto:
 - gli interventi previsti nella Scheda normativa n. 37 del PRG di Brisighella, relativamente alla ricostruzione di un edificio, non sono completamente terminati;
 - le caratteristiche dell'area rispecchiano i requisiti individuati dal RUE Intercomunale per essere classificati in area a "Verde privato".
 - permane l'esigenza da parte della proprietà di conservare in loco la sede dell'attività artigianale del sig. Benericetti e di trasferirvi in futuro lo studio professionale della sig.ra Cantagalli.

Controdeduzione

- Per quanto alla richiesta di confermare i contenuti della scheda normativa n. 37 "Poggio di sopra e Poggio di sotto" del PRG 2002 di Brisighella mediante l'elaborazione di una Scheda progetto confermativa soggetta alla disciplina dell'art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a Scheda progetto], l'osservazione non è accolta in quanto a tale disciplina vengono di norma assoggettate le aree "atipiche" che per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti necessitano di una strategia puntuale di intervento. Per il caso in oggetto e qualora siano verificate le condizioni di cui all'art. 32.1 delle NdA circa l'"Esistenza delle costruzioni", non debitamente rappresentate dall'osservante, non si rileva nella disciplina prevista dal RUE Intercomunale adottato per gli "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" (art. 12.5), pur collocati entro "Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico" (art. 15), disposizioni atte a non assentire il completamento delle opere di cui al PdC n. 69 del 17.10.2003 e s.m.i relative alla ricostruzione, in attuazione della scheda normativa n. 37 del PRG, di un fabbricato ad uso laboratoriale nè limiti per le "funzioni" in quanto gli studi professionali di cui alla lettera d2) e l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali di cui alla lettera c1) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] rientrano tra le destinazioni d'uso ammesse per tali fabbricati con la possibilità per queste ultime categorie funzionali, se esistenti e operanti alla data di adozione del RUE Intercomunale, di essere ampliate, anche esternamente, nel limite del 20% della loro Su sino a determinare una Su complessiva massima di 250 mq. In continuità con la previgente destinazione urbanistica attribuita dal PRG '2002 di Brisighella si ritiene comunque opportuno confermare per l'area in oggetto l'attribuzione della classificazione entro le "Aree rurali di conservazione del verde privato" disciplinate dall'art. 17.5 delle NdA del RUE Intercomunale in quanto presenta le caratteristiche di parco privato e giardino da tutelare, quale area di pertinenza di un complesso edilizio costituito da edifici di valore culturale e testimoniale.

L'accoglimento parziale 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 alla presente proposta di controdeduzione (All. 1).

All. 1

Stato adottato

Tavola 19.3



All. 1

Stato controdedotto

Tavola 19.3





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.

49

Prot. gen. n. 14523

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Architetto Cantagalli Maura

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

Area oggetto di osservazione:

Brisighella, Via degli Asini

Riferimento RUE

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di libero professionista incaricato di istruire una pratica edilizia relativa ad una unità immobiliare posta all'interno della via Asini, nel corso dell'istruttoria, dovendo dichiararne la legittimità urbanistico ed edilizia, afferma di avere riscontrato problematiche relative alla detta procedura derivanti dalla emanazione di leggi, regolamenti e ordinanze sindacali discordanti tra loro.

Pertanto, con il fine di salvaguardare l'agglomerato della via degli Asini e scongiurare un possibile disinteressamento da parte dei privati ad investire su uno dei borghi più belli d'Italia, chiede di affrontare tale problematica nell'arco temporale di efficacia del "Decreto di trasferimento/consolidamento" individuando una normativa specifica per tale ambito all'interno del RUE intercomunale, con l'auspicio che tale norma approdi anche sui tavoli di lavoro regionali.

Controdeduzione

- Il tema della regolarità tecnica-amministrativa delle procedure, qualora attengano ad un livello sovracomunale, non possono essere trattate e tantomeno risolte in ambito di RUE e pertanto l'istanza è da ritenersi non pertinente. Qualunque norma che fosse inserita nello strumento urbanistico potrebbe essere contraddetta, a seguito dei necessari approfondimenti, da livelli superiori di controllo sulla legittimità procedurale.

Dal contenuto dell'osservazione si desume che le problematiche della via degli Asini attengano ad un livello regionale (competente per esempio sulla materia sismica) dove si auspica un intervento risolutivo.

Si ritiene quale modalità appropriata la trattazione dell'argomento in un tavolo allargato a tutti gli enti e amministrazioni coinvolte condividendo la necessità di operare ai fini della conservazione del Borgo attraverso le più favorevoli condizioni consentite dalla legge.

In tale sede potranno essere convenientemente approfonditi tutti gli aspetti del caso, anche in relazione a specifiche pratiche in essere, superando la formulazione dell'osservazione che correttamente presenta il problema in forma generica.



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.

50

Prot. gen. n. 14584

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Francesco Baldi e Fabio Baldi

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

Area oggetto di osservazione:

Solarolo, area vivaio di Via Montale - Via Padrina

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" _ Scheda U.25

Tavv. P.3 "Progetto" _ Tavola 2.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area disciplinata dalla Scheda progetto U.25 del RUE Intercomunale adottato, chiede che venga rivista la posizione della viabilità e del verde di collegamento per renderla più funzionale all'intervento previsto nella "Soluzione alternativa" della Scheda sopraccitata.

"La soluzione favorirebbe la cessione dell'area destinata alla viabilità e relativo verde consentendo, contemporaneamente, la trasformazione urbana delle zone limitrofe a dette dotazioni pubbliche".

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente. La soluzione progettuale di cui alla Scheda progetto U.25, relativa alla localizzazione della viabilità di collegamento e dell'area attrezzata a verde pubblico, deriva dalla trasposizione della Scheda B "Area vivaio via Montale e via Padrina" del PRG 2002 del Comune di Solarolo. La predetta soluzione era stata ponderata dall'Amministrazione comunale con la finalità di mettere in collegamento i tracciati viari della predetta Scheda normativa con le Schede n. 2 e n. 3, concernenti rispettivamente l'"Area di via Madonna della Salute-via Montale" e l'"Area di via Montale-via Gabrielli".

Per tale ragione e fermo restando il "saldo" delle aree pubbliche da cedere attrezzate si propone, a parziale accoglimento dell'istanza, la modifica/rettifica della viabilità di cui alla Scheda progetto U.25, con la precisazione che il tratto di viabilità relativo all'"Area di via Montale-via Gabrielli" (ex Scheda normativa n. 3) risulta essere realizzato pertanto, perseguendo la finalità di relazione dei tracciati viari, si ritiene opportuno realizzare il collegamento tra i due comparti prevedendo nella Scheda progetto U.25 la prosecuzione del tratto di viabilità e dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico esistenti.

La rettifica della viabilità di collegamento comporta altresì la rimodulazione della dotazione di aree a verde pubblico posta in fregio alla via Montale anche in funzione dell'eventuale futuro raccordo con la viabilità di progetto prevista entro l'"Area di via Madonna della Salute-via Montale" (ex Scheda normativa n. 2).

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.25 "Area vivaio di via Montale - via Padrina quanto a "Attrezzature e spazi collettivi" ed alla parte grafica nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1).

Scheda progetto U.25 "Area vivaio di via Montale - via Padrina"	Solarolo 1/3
--	--------------

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Montale - via Padrina Tavola RUE: (P3)_Tavola 2.3
Estensione dell'area	circa 49.580 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. <i>Soluzione base</i> (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate], punto 2 "Vivai". <i>Soluzione alternativa</i> (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

SOLUZIONE BASE

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

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse le funzioni relative alle aree produttive agricole consolidate di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate], punto 2 "Vivai". (*) Funzioni commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera e) limitatamente al commercio al dettaglio connesso all'attività vivaistica e commercio all'ingrosso di cui alla lettera c1), sono ammesse nel limite massimo di 150 mq e comunque nei limiti del commercio di vicinato.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti. (-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati esistenti a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale e di riordino sugli stessi. (*) E' ammessa la realizzazione di serre con strutture fisse fino ad un massimo di 700 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	

Scheda progetto U.25 "Area vivaio di via Montale - via Padrina"

Solarolo 2/3

SOLUZIONE ALTERNATIVA

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Per interventi eccedenti la soluzione base, Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 3 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro 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	(*) Le serre con strutture fisse non rientrano nel computo della superficie coperta complessiva. (*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato - tessuti ordinari].

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 subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. (-) All'interno del comparto dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di aree pubbliche così come indicato nello schema grafico della presente scheda da cedere debitamente attrezzate a viabilità, percorso ciclo-pedonale alberato e verde pubblico; fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
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 (-) Il parcheggio di uso pubblico dovrà avere le caratteristiche di parcheggio alberato. Acustica (*) In fase attuativa dovranno essere verificate le compatibilità acustiche e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione 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". (*) Il Progetto unitario definirà la distanza degli edifici dalle strade.

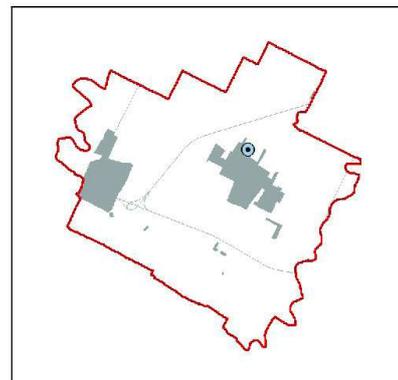
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) Le soluzioni della presente scheda sono "alternative": l'attuazione di una soluzione esclude l'altra.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Viabilità di collegamento
-  Area attrezzata a verde pubblico



Scheda progetto U.25 "Area vivaio di via Montale - via Padrina"	Solarolo 1/3
--	--------------

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Montale - via Padrina Tavola RUE: (P3)_Tavola 2.3
Estensione dell'area	circa 49.580 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [<i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i>]. <i>Soluzione base</i> (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 17.3 [<i>Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate</i>], punto 2 "Vivai". <i>Soluzione alternativa</i> (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [<i>Ambito residenziale misto consolidato</i>].

SOLUZIONE BASE

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

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse le funzioni relative alle aree produttive agricole consolidate di cui all'art. 17.3 [<i>Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate</i>], punto 2 "Vivai". (*) Funzioni commerciali di cui all'art. 3.1 [<i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i>] lettera e) limitatamente al commercio al dettaglio connesso all'attività vivaistica e commercio all'ingrosso di cui alla lettera c1), sono ammesse nel limite massimo di 150 mq e comunque nei limiti del commercio di vicinato.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti. (-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati esistenti a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale e di riordino sugli stessi. (*) E' ammessa la realizzazione di serre con strutture fisse fino ad un massimo di 700 mq.

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

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	

Scheda progetto U.25 "Area vivaio di via Montale - via Padrina"

Solarolo 2/3

SOLUZIONE ALTERNATIVA

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) Per interventi eccedenti la soluzione base, Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 3 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro 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	(*) Le serre con strutture fisse non rientrano nel computo della superficie coperta complessiva. (*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato - tessuti ordinari].
----------------------	---

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 è subordinata alla realizzazione del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la via Montale e la via Padrina e relative pertinenze alberate (pista ciclopedonale e marciapiede). La rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della LR 20/2000 e s.m.i. (-) All'interno del comparto dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di aree pubbliche così come indicato nello schema grafico della presente scheda da cedere debitamente attrezzate a verde pubblico e parcheggi; fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
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 (-) Il parcheggio di uso pubblico dovrà avere le caratteristiche di parcheggio alberato. Acustica (*) In fase attuativa dovranno essere verificate le compatibilità acustiche e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione 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". (*) Il Progetto unitario definirà la distanza degli edifici dalle strade.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

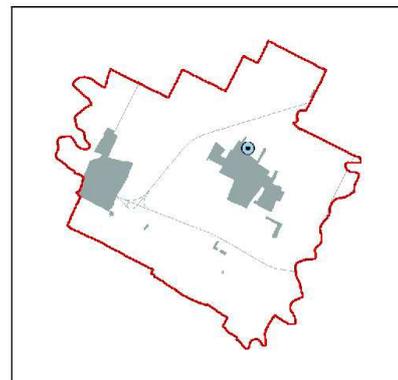
	(*) Le soluzioni della presente scheda sono "alternative": l'attuazione di una soluzione esclude l'altra. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 50 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	---

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Viabilità di collegamento
-  Area attrezzata a verde pubblico
-  Area attrezzata a parcheggio pubblico





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.

51

Prot. gen. n. 14586

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da:

Dalmonte Nicola, Legale rappresentante Società Agricola S.S "Dalmonte Guido e Vittorio"

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

Area oggetto di osservazione:

Brisighella, località San Ruffillo, Via Casse n. 1
Fg.44, mapp.le 86-87

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" _Scheda R.8

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Agricola "Dalmonte Guido e Vittorio" S.S., proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 44 Mapp.li 86-87 e al Fg. 44 Mapp.le 86 sub. 2, con sede in via Casse n. 1 a Brisighella in località San Ruffillo, e disciplinata dalla Scheda progetto R.8 "Area Vivaio Dalmonte" del RUE Intercomunale adottato, chiede che vengano apportate modifiche al RUE intercomunale adottato, con riferimento alla Scheda progetto R.8 nei seguenti termini:
 - a) Carico urbanistico ammesso - Capacità insediativa, fermo restando la potenzialità pari a mq 6.000 di Sul, vincolare solo i terreni all'interno della Scheda progetto anziché di quelli necessari in base agli indici dei Servizi agricoli, in quanto l'osservante evidenzia che dispone di un'altra unità poderale distante circa 3 Km dal centro aziendale, gravata da patto di riservato dominio a favore ISMEA e pertanto non gli risulta possibile trasferire gli indici di edificabilità per le serre a favore del centro aziendale stesso;
 - b) Prestazione sostenibilità - Verde, consentire la realizzazione di parcheggi nella fascia da attrezzare a verde alberato permeabile di rispetto alla SP Brisighellese, ciò per corrispondere all'ipotizzato incremento di addetti/clienti;
 - c) Prestazioni identità - Edifici, inserire la possibilità di valutare in sede di progettazione architettonica la realizzazione di serre con Hmax 7,5 m in ragione della tipologia culturale o della tecnologia, invece dei 5mt presenti nel RUE Intercomunale adottato. Si chiede inoltre di consentire l'edificazione a 5 mt dal confine anziché a 10 m come richiesto dalle norme generali.

Controdeduzione

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

- a) Per quanto alla richiesta di subordinare l'asservimento esclusivamente alla superficie dei terreni perimetrati nella Scheda progetto R.8, l'osservazione è accolta con le seguenti prescrizioni. La capacità insediativa stabilita dalla Scheda progetto è inferiore a quella riconosciuta dalle norme generali del RUE Intercomunale alle aree per "Vivai" di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate] a cui la disciplina della Scheda progetto R.8 fa esplicito riferimento per quanto non espressamente disciplinato da essa. Il precitato articolo infatti non prevede per la costruzione di serre l'obbligo di asservimento dei terreni che ne vincoli l'edificabilità. Per tale ragione e fermo restando il limite della Sul massima ammessa per la realizzazione di serre con strutture fisse pari a 6.000 mq si propone di eliminare tale obbligo dalla Scheda progetto R.8 "Area vivaio Dalmonte".
Stando a quanto dichiarato dall'osservante circa l'impossibilità di trasferimento dell'indice relativo ai terreni gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA, si subordina l'attuazione delle previsioni come riviste a seguito della presente controdeduzione, alla presentazione di idonea attestazione (atto notorio) circa il fatto che la suddetta condizione sia preclusiva da parte del proponente e di mantenere l'inedificabilità dei medesimi terreni in quanto già utilizzata nell'area di Scheda, intervenendo sulla sezione "Note puntuali della scheda".

Considerato che la previsione adottata scaturisce dalla ricollocazione degli indici relativi ai citati terreni agricoli, in alternativa alla suddetta attestazione si conserva anche la possibilità di asservire una equivalente consistenza di fondi agricoli -alle condizioni di cui all'art. 12 delle NdA- con riferimento a tutti e 5 i Comuni del RUE Intercomunale.

- b) Per quanto alla richiesta di consentire all'interno della fascia di rispetto destinata a verde la localizzazione di parcheggi, spazi per le lavorazioni all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere, l'osservazione non è accolta.

La Scheda progetto R.8 ricade infatti all'interno di un "Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico" disciplinato dall'art. 15 delle NdA, ove il RUE Intercomunale persegue prioritariamente l'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. L'ampliamento del perimetro della Scheda progetto R.8 proposto in fase di adozione del RUE Intercomunale rispetto al PRG e la sua conseguente attuazione (finalizzata alla costruzione di serre con strutture fisse funzionali all'attività vivaistica insediata) comportano già un'interferenza visiva di circa 100 m con il fronte stradale lungo la rete di base regionale SP n. 302 "Brisighellese-Ravennate", facente parte della "Viabilità storica" provinciale, la cui configurazione/percezione di infrastruttura inserita in ambito agricolo debolmente urbanizzato non deve essere significativamente alterata.

Per tali ragioni e nell'ottica di minimizzare l'impatto visivo, si ritiene che la realizzazione di una fascia permeabile da attrezzare con alberature di alto fusto lungo la via Brisighellese, tesa alla costituzione/conservazione del fronte unitario, trattato a verde, sia condizione necessaria per l'adeguato inserimento paesaggistico della nuova costruzione.

- c) Per quanto alla richiesta di consentire, a fronte di motivate esigenze legate alla tipologia colturale ed alla tecnologia della serra (volume e ventilazione), un'altezza massima delle serre elevabile fino a 7,50 m, l'osservazione è accolta a condizione che le serre con struttura fissa siano realizzate con soluzioni prevalentemente vetrate e caratterizzate da una elevata qualità architettonica, in ragione del contesto descritto al punto b).

Per quanto alla richiesta di consentire una riduzione della distanza minima dai confini rispetto quanto disciplinato dall'art. 17.3 "Vivai", l'osservazione è accolta.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito rurale del RUE Intercomunale adottato R.8 "Area vivaio Dalmonte", nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 1**). In particolare, all'interno della Scheda R.8 vengono modificate le sezioni relative alla "Capacità insediativa", gli aspetti integrativi al sistema prestazionale relativi alla "Prestazione identità" ed introdotta la sezione "Note puntuali della scheda".

Scheda progetto R.8 "Area vivaio Dalmonte"		Brisighella 1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Casse	Tavola RUE: (P3)_Tavola 19.2
Estensione dell'area	circa 16.500 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 per i "Vivai" di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a specifica disciplina - Aree produttive agricole consolidate]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato 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 si Sul. (*) Funzioni commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] nella misura complessiva massima di 250 mq, limitatamente al commercio all'ingrosso di cui alla lettera c1) e al commercio al dettaglio di cui alla lettera e) unicamente se connesso all'attività. (*) 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, aggiuntiva rispetto all'esistente, è pari ad ulteriori 500 mq di Sul. (*) La Sul massima ammessa può essere ulteriormente incrementata con la Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie per una quota pari al 30% della Sq realizzata. (*) La Sul massima ammessa per la realizzazione di serre con strutture fisse è pari a 6.000 mq di Sul e deriva dall'applicazione degli indici edificatori previsti per le "Serre con strutture fisse" di cui all'art. 12.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni], con riferimento alla superficie dei terreni della presente scheda e dei terreni ad essa contigui, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale], in proprietà dell'azienda insediata. I terreni utilizzati per il calcolo degli indici di edificabilità devono essere subordinati all'asservimento con atto trascritto che ne vincola l'edificabilità.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) E' possibile aumentare la Sul massima ammessa di ulteriori 250 mq di Sul a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) La Sul massima aggiunta con gli incentivi può essere ulteriormente incrementata con la Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie per una quota pari al 30% della Sq ulteriormente realizzata a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui 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 (*) L'accesso alla scheda deve avvenire unicamente dalla via Casse, non è ammessa l'apertura di nuovi passi carrabili lungo la via Brisighellese.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una schermatura da attrezzare a verde permeabile e alberature ad alto fusto poste lungo la via Brisighellese, in continuità con l'area verde esistente in fregio alla provinciale, di larghezza indicativa come da scheda. 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, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.	

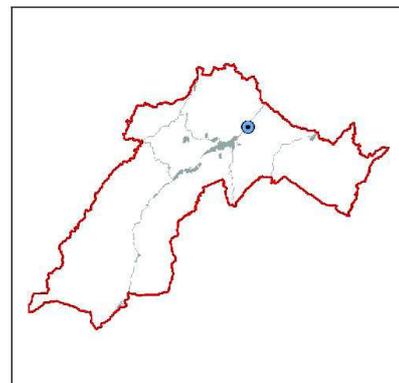
<p>Prestazione identità</p>	<p>Edifici</p> <p>(*) In sede di progetto potrà essere valutata, a fronte di motivate esigenze legate all'attività di lavorazione e conservazione dei prodotti vivaistici, la possibilità di elevare l'altezza massima degli edifici fino a 9 m; l'altezza massima delle serre con strutture fisse è quella prevista dall'art. 13.2 (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni).</p> <p>(*) L'intervento di nuova edificazione dovrà porsi in coerenza con il contesto ambientale e i caratteri paesaggistici dell'area.</p>
-----------------------------	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato permeabile



Scheda progetto R.8 "Area vivaio Dalmonte"		Brisighella 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Casse	Tavola RUE: (P3)_Tavola 19.2
Estensione dell'area	circa 16.500 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 per i "Vivai" di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a specifica disciplina - Aree produttive agricole consorziate]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DL 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato 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 commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] nella misura complessiva massima di 250 mq, limitatamente al commercio all'ingrosso di cui alla lettera c1) e al commercio al dettaglio di cui alla lettera e) unicamente se connesso all'attività. (*) 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, aggiuntiva rispetto all'esistente, è pari ad ulteriori 500 mq di Sul. (*) La Sul massima ammessa può essere ulteriormente incrementata con la Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie per una quota pari al 30% della SCO realizzata. (*) La Sul massima ammessa per la realizzazione di serre con strutture fisse è pari a 6.000 mq di Sul.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) E' possibile aumentare la Sul massima ammessa di ulteriori 250 mq di Sul a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) La Sul massima aggiunta con gli incentivi può essere ulteriormente incrementata con la Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie per una quota pari al 30% della SCO ulteriormente realizzata a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso alla scheda deve avvenire unicamente dalla via Casse, non è ammessa l'apertura di nuovi passi carrabili lungo la via Brisighellese.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una schermatura da attrezzare a verde permeabile e alberature ad alto fusto poste lungo la via Brisighellese, in continuità con l'area verde esistente in fregio alla provinciale, di larghezza indicativa come da scheda. 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, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.	
Prestazione identità	Edifici (*) In sede di progetto potrà essere valutata, a fronte di motivate esigenze legate all'attività di lavorazione e conservazione dei prodotti vivaistici, la possibilità di elevare l'altezza massima degli edifici fino a 9 m; l'altezza massima delle serre con strutture fisse è quella prevista dall'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni]. A fronte di motivate esigenze legate alla tipologia culturale ed alla tecnologia della serra, l'altezza massima delle serre con strutture fisse potrà elevarsi fino a 7,50 m a condizione che le serre siano realizzate con strutture prevalentemente	

Scheda progetto R.8 "Area vivaio Dalmonte"

Brisighella 2/3

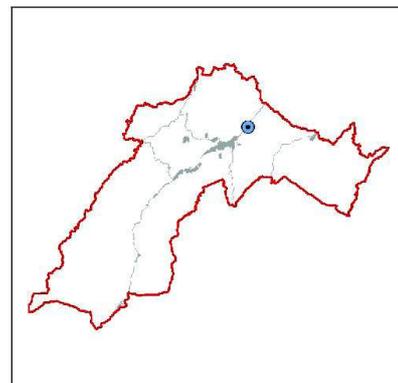
	<p>vetrate e caratterizzate da una elevata qualità architettonica.</p> <p>(*) L'intervento di nuova edificazione dovrà porsi in coerenza con il contesto ambientale e i caratteri paesaggistici dell'area.</p> <p>(*) La distanza minima dai confini di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a specifica disciplina - Aree produttive agricole consolidate] "Vivai" è ridotta a 5 m.</p>
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	<p>(*) Si subordina l'attuazione delle previsioni alla presentazione di idonea attestazione (atto notorio) circa l'impossibilità di trasferimento dell'indice relativo ai terreni gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA citati nell'osservazione n.51 e di mantenere l'inedificabilità dei medesimi terreni in quanto già utilizzata nell'area di Scheda.</p> <p>In alternativa alla suddetta attestazione, fermo restando la Sul massima ammessa dalla presente scheda, è possibile applicare gli indici edificatori previsti per le "Serre con strutture fisse" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni], con riferimento alla superficie dei terreni della presente scheda e dei terreni ad essa contigui, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale], in proprietà dell'azienda insediata. I terreni utilizzati per il calcolo degli indici di edificabilità devono essere subordinati all'asservimento con atto trascritto che ne vincola l'edificabilità.</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 51 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.</p>

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato permeabile





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.

52

Prot. gen. n. 14587

del 11.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Folli Roberto - Carpino Mariantonia



Area oggetto di osservazione:

Riolo Terme, via Concordia
Fg. 24, Mapp.le 582

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 11.2

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari del terreno catastalmente distinto al Foglio 24, Mapp.le 582 del Comune di Riolo Terme, chiedono di modificare la destinazione urbanistica proposta dal RUE Intercomunale adottato per il terreno di proprietà classificato come "Aree urbane di conservazione del verde privato" (art. 11.5 NdA del RUE) ad "Ambito residenziale misto consolidato" (art. 7 NdA del RUE) per consentire l'edificazione di una casa bifamiliare per i loro nipoti con una Sul di almeno 400 mq. L'osservante ipotizza che la nuova costruzione venga edificata a sud del lotto in modo da lasciare un'ampia superficie e verde privato tra questa e l'edificio esistente a nord sul Mapp. le 593, di proprietà del figlio (PdC n. 10/2010).

Gli osservanti evidenziano che tale terreno rientra nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata del Comparto edificatorio n. 7 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 27.04.2009 e disciplinato dalla Convenzione Urbanistica rep. n. 173 stipulata in data 30 marzo 2010 tra il Comune di Riolo Terme e gli osservanti.

Il Piano Particolareggiato approvato prevedeva per il terreno in oggetto una destinazione urbanistica a "Zona D9" per la realizzazione di parcheggi da parte di soggetti privati, con possibilità di realizzare posti-auto racchiusi entro box singoli o multipli realizzati anche su due piani. Il progetto di Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di n. 13 box auto in struttura semiterrata e n. 13 box auto coperti alla quota di via Concordia, per un totale di 400 mq.

Gli osservanti evidenziano che in questi 7 anni hanno promosso la vendita dei posti auto, senza riscontrare alcun interesse.

Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Si rileva che l'area 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 possono essere interessati dagli effetti dell'area in dissesto rilevati e per tale ragione non si ritiene opportuno incrementare sensibilmente il carico urbanistico/antropico del sito.

Nello specifico provvedimento "Scheda n. 175," viene classificata insufficiente la regimazione idraulico-agraria di origine antropica riguardante il fosso collettore esistente e confinante con l'area oggetto di osservazione.

Nello stesso provvedimento viene inoltre dettagliata una disamina del grado di interferenza in atto e/o potenziale riguardante gli elementi a rischio e gli elementi di dissesto, evidenziando significative criticità anche sul rischio idraulico, derivanti dalla presenza del Rio Doccia.

Si richiama inoltre quanto prescritto dalle vigenti Norme per il Piano Stralcio per il Torrente Senio per la "Zona 3 - Area di possibile influenza del dissesto" di cui all'art. 7 del PSAI che comprende i terreni che possono essere interessati dagli effetti dell'area in dissesto ove possono essere consentiti unicamente "modesti ampliamenti dei fabbricati esistenti" (comma 2, lettera a): si ritiene appropriato attenersi a tale indicazione.

Posto che il parere Provinciale relativo al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, "Comparto n. 7" approvato con

Del. C.C. n. 93 del 30.11.2009, sollevava tematiche e richiedeva approfondimenti che sono stati parzialmente affrontati in successiva fase di PdC (2010), si dà atto che l'osservazione non è corredata da alcuno studio che attualizzi gli aspetti sopra esposti, tenendo conto di tutto quanto richiesto dal Parere Provinciale, soprattutto in ordine al rischio idraulico.



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.

53

Prot. gen. n. 14592

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Drei Raffaele, Legale Rappresentante della Società Agrintesa Soc. coop. Agric.



Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via della Resistenza n. 78
Fg.6, Mapp.li 13-14-289

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" _Tavola 6.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Agrintesa Soc. coop. agric. e proprietario dell'immobile sito a Castel Bolognese in via della Resistenza n. 78, catastalmente distinto al Fg. 6 Mapp.li 13, 14 e 289 del Comune di Castel Bolognese, avanza la seguente istanza in funzione di un prossimo ampliamento del comparto produttivo, segnalando criticità applicative contenute nell'elaborato Tav. P.2, Titolo VII, art. 26 c.3 "Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione di sostenibilità", in particolare:

- comma 3.a "Riduzione dell'impatto edilizio": a giudizio dell'osservante risulta inapplicabile quand'anche si utilizzassero le alternative proposte all'art. 40 dell'elaborato Tav. P.5, in quanto risulta impossibile raggiungere la permeabilità del 30% data l'elevata superficie di piazzali necessari all'attività in essere. L'istanza evidenzia che l'indice di permeabilità attuale del lotto è circa il 14% ed il PRG '95 del Comune di Castel Bolognese non prevedeva alcun indice di permeabilità minima dei suoli per le attività produttive;
- comma 3.b "Alberature": a dimostrazione della difficile applicabilità l'osservante ipotizza, come esempio, un possibile ampliamento di 9.000 mq che comporterebbe un obbligo di piantumazione di un numero di alberi pari a 450 sul lotto di proprietà o 900 alberi in area pubblica;

L'osservante manifesta la necessità di mantenere e realizzare ampie superfici esterne destinate a deposito dei bins-contenitori ed avrebbe individuato come possibile collocazione le aree distinte ai Mapp.li 289 e 13 (angolo via Borello/Ferrovia), oltre a parte della fascia di rispetto ferroviario (in conformità al DPR n. 753/1980), ma l'elaborato Tav. P.3_Tavola 6.1 presenta le seguenti indicazioni:

- sui lati prospicienti la SP Borello-Castelnuovo e la Ferrovia Bologna-Ancona sono state introdotte fasce aventi rispettivamente profondità pari a 40 m e a 30 m, disciplinate dall'art. 20.2 "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" delle NdA del RUE Intercomunale, nelle quali non viene contemplata la possibilità di realizzare piazzali di stoccaggio o di movimentazione merci;
- parte della particella distinta al mapp.le 13 è classificata come art. 11.5 "Aree urbane di conservazione del verde privato", dove si prevede una superficie permeabile minima pari al 70%.

A seguito dell'introduzione della sopracitata classificazione i mappali 289 e 13 risultano inutilizzabili per circa l'80% della superficie.

Quanto sopra premesso per chiedere che nel RUE Intercomunale siano introdotte le seguenti modifiche:

- a) Elaborato Tav. P.2, art. 26 comma 3.a "Riduzione dell'impatto edilizio". L'osservante chiede una riformulazione dell'articolato normativo che tenga conto della specificità delle attività produttive che possiedono la potenzialità per realizzare ampliamenti di impianti produttivi esistenti e necessitino delle relative aree scoperte per il corretto funzionamento dell'attività;
- b) Elaborato Tav. P.2, art. 26 comma 3.b "Alberature" ed elaborato Tav. P.5, art. 75/11, l'osservante propone la seguente modifica "... nel caso di aumento di Superficie Utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi di alto fusto e di arbusti può essere calcolata in misura pari a $\frac{1}{51}$ volte la Su in

ampliamento, con un minimo di 1 albero fino ad un massimo di 50 alberi";

- c) Elaborato Tav. P.2, art. 26 comma 3.b "Alberature": esplicitare se l'articolo si applica anche nel caso di realizzazione di celle frigorifere o se tali superfici sono da considerarsi come Superfici accessorie (Sa) ai sensi dell'Atto di coordinamento regionale sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia;
- d) Elaborato Tav. P.3_Tavola 6.1: ridurre la profondità della "Fascia di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 a 10 m di profondità lungo gli assi viari (via Borello) e l'azzeramento della stessa lungo la linea ferroviaria, peraltro già soggetta alle norme di cui al DPR n. 753/1980;
- e) che l'intera particella distinta al Mapp.le 13 venga classificata come "Ambito produttivo specializzato" di cui all'art. 8 delle NdA del RUE Intercomunale.

Controdeduzione

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

- a) Per quanto alla richiesta di cui al punto a) l'osservazione è accolta parzialmente.

Il perseguimento di una permeabilità minima dei lotti da assicurare in occasione degli interventi edilizi rappresenta un obiettivo definito nella Valsat 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). Al fine di assolvere a tale prestazione di carattere generale il RUE Intercomunale adottato ha inteso proporre delle "condizioni di flessibilità" della norma disciplinate dall'art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*] comma 2 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" che dispone che qualora non si riesca a raggiungere - nell'area di intervento - l'obiettivo prestazionale minimo di riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3.a, pari al 30% della Sf, e fermo restando che almeno il 50% di tale valore, pari al 15% della Sf, debba essere reperito nel lotto di intervento quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in sito" della trasformazione edilizia sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alla corresponsione di prestazioni equivalenti "a distanza" ricorrendo alle modalità compensative previste dal medesimo art. 40: il RUE Intercomunale definisce sette "equivalenze" convenzionali rispetto alle quali commisurare l'opzione alternativa.

L'alternativa di assolvere facoltativamente "a distanza" una determinata prestazione associata al puntuale intervento edilizio, anziché all'interno del lotto, rientra nell'ottica assunta dal RUE Intercomunale di perseguire la sostanziale invarianza della valutazione circa le condizioni di sostenibilità insediativa rapportate alla scala territoriale piuttosto che "auto costringersi" a verificarla sempre e comunque nella zona di intervento, così da conferire flessibilità al progetto e fatti salvi i casi in cui vigono specifiche prescrizioni sovraordinate.

Atteso quanto sopra, in virtù delle particolari condizioni insediative che potrebbero verificarsi in attività produttive di grandi dimensioni (aventi Sf maggiore di 30.000 mq) già insediate e operanti negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] in relazione all'estensione dei lotti di riferimento, nel caso di incremento di superficie impermeabile, si propone di inserire nelle "Specificazioni e prescrizioni particolari" di cui al Titolo III della Parte III [*Disciplina particolare*] dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" uno specifico articolo denominato "Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi" (art. 75/11) nel quale si stabilisce che non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente alla data di adozione del RUE fermo restando che per i primi 30.000 mq di Sf deve essere assolta la prestazione nella misura prevista dall'art. 26.3 lettera a., assicurando almeno il 50% di tale quota di permeabilità all'interno del lotto di intervento.

Il nuovo art. 75/11 dell'elaborato Tav. P.5 [*Attività edilizia e procedimenti*] è riportato in allegato (**AII. 1**), alla presente proposta di controdeduzione. L'accoglimento dell'osservazione comporta altresì l'integrazione della lettera a. "Riduzione dell'impatto edilizio" dell'art. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] dell'elaborato Tav. P.2 [*Norme di attuazione*] aggiungendo il richiamo e l'ambito di applicazione del nuovo art. 75/11 della Tav. P.5 di cui si propone l'inserimento (**AII. 2**).

Rimane fermo quanto stabilito all'art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" sulle possibilità previste dal RUE Intercomunale procedere alla corresponsione di prestazioni

equivalenti "a distanza": si propone di ridurre tali prestazioni, sempre con riferimento alle grandi superfici produttive, per la quota corrispondente all'eccedenza dei 30.000 mq di Sf moltiplicando per 5 i parametri di area permeabile equivalente (**All. 3**).

- b) Per quanto alla richiesta di cui al punto b) l'osservazione è accolta parzialmente.

La prestazione di sostenibilità connessa alla messa dimora delle alberature è un obiettivo generale del RUE Intercomunale con importanti e molteplici ricadute sull'intero territorio quali, a titolo esemplificativo, l'assorbimento di CO², il trattenimento delle acque e la sicurezza idrogeologica, le connessioni ecologiche, la bellezza e l'identità paesaggistica, ecc...; si ritiene pertanto non opportuno snaturare a livello generale tale prestazione che, tra l'altro, rientrava già fra le richieste previste nei previgenti strumenti di pianificazione.

Stante quanto premesso e considerata la specificità di alcune attività produttive che necessitano di considerevoli aree adibite allo stoccaggio merci, si propone la modifica normativa dell'art. 75/11 dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" al fine di meglio proporzionare il numero degli alberi in relazione alle Su di ampliamento delle grandi attività produttive nei termini di cui all'elaborato grafico di seguito allegato (**All. 4**).

- c) L'ambito di applicazione dell'art. 26 comma 3.b. "Alberature" riguarda l'aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Su oggetto di cambio d'uso. Ciò premesso, con riferimento all'osservazione in questione, si osserva che nel caso in cui l'installazione di celle frigorifere produca aumento di Su derivante dalla costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero di ampliamento all'esterno della sagoma esistente -così come definiti nell'allegato A della L.R. 15/2013 e s.m.i-, rientra nell'ambito di applicazione del predetto art. 26 comma 3.b.

- d) Riguardo alla richiesta di "riduzione di tutte le aree di mitigazione a 10 mt" di cui al punto d), l'osservazione è accolta parzialmente. Le "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" infatti 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 di intervento, ma al contesto territoriale in cui esse si collocano.

Posto che il comune di Castel Bolognese risulta classificato come "area di superamento PM10" dal PAIR 2020, si osserva infatti come l'area in oggetto sia ubicata ai margini del centro urbano di Castel Bolognese e in adiacenza alla SP Borello-Castelnuovo, appartenente alla "viabilità primaria da adeguare" del PSC in ragione dell'imminente realizzazione del nuovo svincolo/casello autostradale in località Castelnuovo, ossia un sito caratterizzato da forti impatti sull'ambiente e da elevata visibilità. Per tali ragioni si ribadisce che il mantenimento/potenziamento di tali dotazioni ecologiche-ambientali costituisce condizione per la valutazione positiva della sostenibilità dell'intervento. 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, a parziale accoglimento dell'istanza 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 e a 15 m anziché i 40 m in corrispondenza del sottopasso ferroviario, 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 (**All. 5**).

Con l'occasione si esplicita altresì che dentro tali zone sono fatte salve le superfici legittimamente impermeabilizzate.

- e) Per quanto alla specifica richiesta di classificare il mapp.le 13 del Fg. 6 come "Ambito produttivo specializzato" anziché come "Area urbana di conservazione del verde privato", l'osservazione è accolta parzialmente. Si ritiene infatti accoglibile attribuire la classificazione di "Ambito produttivo specializzato" di cui all'art. 8 delle NdA a una porzione del mapp.le 13 coincidente con parte dell'area di pertinenza del complesso ex-rurale individuato dal RUE Intercomunale come "Edificio di valore culturale-testimoniale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA nei termini di cui all'allegato (All. 5).

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

TITOLO III - SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[...]

Art. 75/11 ~~Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)~~

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*] delle NdA, limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

TITOLO III - SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[...]

Art. 75/11 Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi (rif. art. 26.3 lettera a. e b. delle NdA)

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA le prestazioni "Riduzione dell'impatto edilizio" e "Alberature" possono essere assolte con le seguenti modalità:

- Riduzione dell'impatto edilizio:

Nel caso previsto all'art. 26.3 lettera a., non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente alla data di adozione del RUE fermo restando che:

- per i primi 30.000 m² di Sf deve essere assolta la prestazione nella misura prevista dall'art. 26.3 lettera a., assicurando almeno il 50% di tale quota di permeabilità all'interno del lotto di intervento.

La riduzione dell'impatto edilizio attinente alla quota di Sf eccedente i primi 30.000 m² può essere assolta moltiplicando per 5 i parametri di area permeabile equivalente della tabella di cui all'art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*] comma 2.

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*] delle NdA, limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

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

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione.
- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

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

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

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità**b. Riduzione dell'impatto edilizio** (rif. art. 40 della Tav. P.5 e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione.
- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

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

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

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

Limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*], nel caso di incremento di superficie impermeabile in attività produttive già insediate e operanti alla data di adozione del RUE e di Sf superiore a 30.000 m², la presente prestazione può essere assolta tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi*].

[...]

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

TITOLO IV - RISORSA ACQUA

[...]

Art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

[...]

2. Fermo restando che almeno il 50% dei valori di permeabilità minima di cui all'art. 26.3 lettera a. delle NdA è da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UTC, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

Eliminazione di pavimentazioni impermeabili in aree di ricarica della falda di cui all'art. 5.3 del PTCP e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	200%
Eliminazione di pavimentazioni e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	150%
Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	100%
Realizzazione, in ambito urbano o in zone ricomprese nell'Unità di Paesaggio della Centuriazione, di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = 1 m ² di area permeabile
Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m ² di area permeabile
Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 2,5 m ² di area permeabile 1 albero piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comporti la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili = 4 m ² di area permeabile
Interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, prevedendone il monitoraggio nel tempo, redatti da professionalità competenti in materia	1 progetto = 5 m ² di area permeabile

Sono esclusi dal computo delle superfici impermeabili i pozzetti di superficie pari ad un massimo di 1 m². I pozzetti di dimensioni maggiori devono essere integralmente computati nella superficie impermeabile.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

TITOLO IV - RISORSA ACQUA

[...]

Art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

[...]

2. Fermo restando che almeno il 50% dei valori di permeabilità minima di cui all'art. 26.3 lettera a. delle NdA è da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UTC, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

Eliminazione di pavimentazioni impermeabili in aree di ricarica della falda di cui all'art. 5.3 del PTCP e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	200%
Eliminazione di pavimentazioni e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	150%
Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	100%
Realizzazione, in ambito urbano o in zone ricomprese nell'Unità di Paesaggio della Centuriazione, di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = 1 m ² di area permeabile
Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m ² di area permeabile

Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 2,5 m ² di area permeabile 1 albero piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comporti la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili = 4 m ² di area permeabile
Interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, prevedendone il monitoraggio nel tempo, redatti da professionalità competenti in materia	1 progetto = 5 m ² di area permeabile

Per attività produttive di grandi dimensioni sono previste particolari condizioni applicative all'art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi*].

Sono esclusi dal computo delle superfici impermeabili i pozzetti di superficie pari ad un massimo di 1 m². I pozzetti di dimensioni maggiori devono essere integralmente computati nella superficie impermeabile.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

TITOLO III - SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[...]

Art. 75/11 ~~Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)~~

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*] delle NdA, limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

Art. 75/11 Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi (rif. art. 26.3 lettera a. e b. delle NdA)

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA le prestazioni "Riduzione dell'impatto edilizio" e "Alberature" possono essere assolte con le seguenti modalità:

- Riduzione dell'impatto edilizio:

Nel caso previsto all'art. 26.3 lettera a., non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente alla data di adozione del RUE fermo restando che:

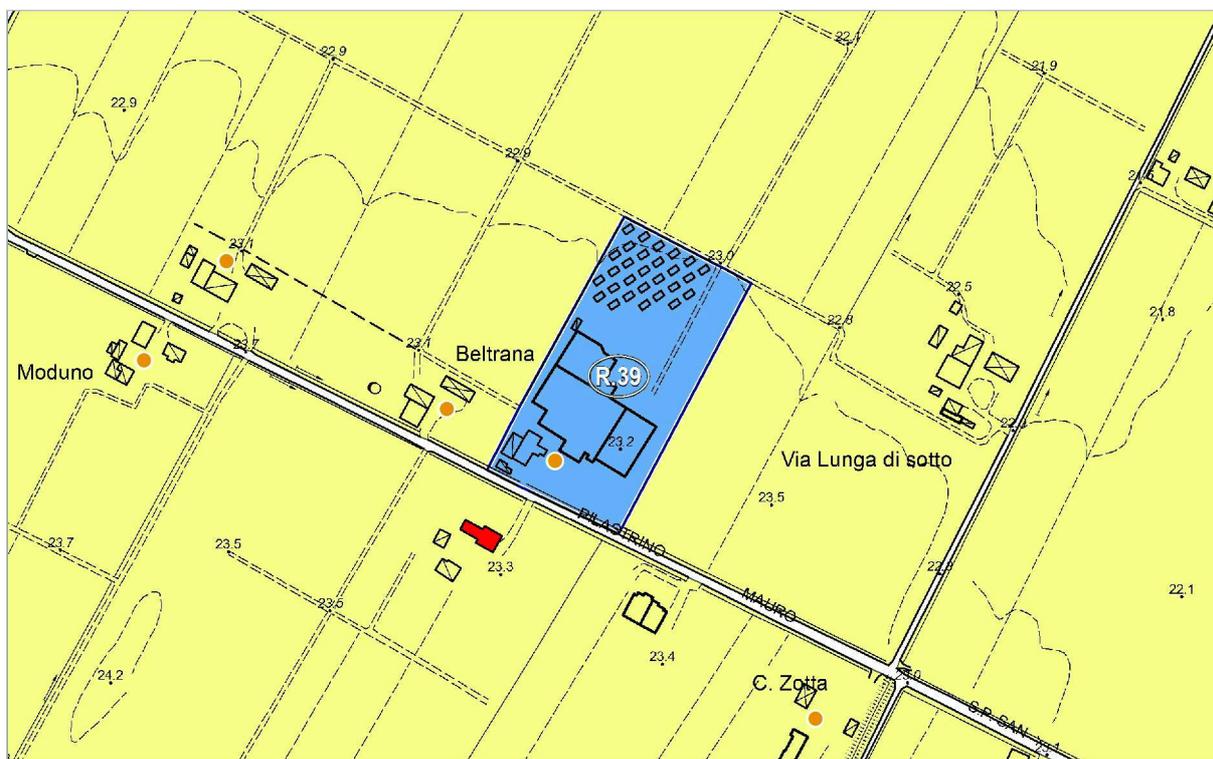
- per i primi 30.000 m² di Sf deve essere assolta la prestazione nella misura prevista dall'art. 26.3 lettera a., assicurando almeno il 50% di tale quota di permeabilità all'interno del lotto di intervento.

La riduzione dell'impatto edilizio attinente alla quota di Sf eccedente i primi 30.000 m² può essere assolta moltiplicando per 5 i parametri di area permeabile equivalente della tabella di cui all'art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*] comma 2.

- Alberature:

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*] delle NdA, limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata **con le seguenti modalità:**

- per i primi 1.000 m² di ampliamento, in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.
- per gli ulteriori m² di ampliamento, in misura pari all'ampliamento stesso senza previsione di arbusti: la quantità di alberi determinata in questo modo non è da raddoppiare nel caso di piantumazione a distanza in area pubblica (rif. art. 26.5 delle NdA [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*], punto 3b "Alberature")





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.

54

Prot. gen. n. 14593

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Bosi Daniele - Tassinari Roberta



Area oggetto di osservazione:

Solarolo, Area di Via Zaccagnini
Fg.18, mapp.le 781-793

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" _ Scheda U.23

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti, in qualità di proprietari della sub area A identificata catastalmente al Fg.18, Mapp.li 793 e 781, disciplinata dalla Scheda progetto U.23 "Area di via Zaccagnini" del RUE Intercomunale adottato, dato atto che:

- la Scheda progetto è suddivisa in due Sub aree (A e B) attuabili autonomamente mediante Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento;
- l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche attrezzate -quali verde e parcheggi- così come indicato nella parte grafica della scheda, inoltre, per tutta la lunghezza del tratto di viabilità carrabile di collegamento (via Gaiano Casanola e via Zaccagnini) l'area di proprietà pubblica prospiciente dovrà essere attrezzata con alberature ed un collegamento ciclopedonale.

Gli osservanti evidenziano che:

- l'area di loro proprietà comprende i soli mapp.li 781 e 793, ovvero parte della "Sub area A";
- la società STEPRA ha acquisito il terreno da destinarsi alle aree produttive e nel Piano Particolareggiato veniva prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio dell'area residenziale (ex comparto A e C della Scheda normativa G "Area produttiva di via Felisio" del PRG 2002 del Comune di Solarolo).
- In una fase successiva è stata realizzata da STEPRA una strada "calma" di sezione pari a 4,0 m, poi allargata a 6,0 m e realizzato un marciapiede in adiacenza con larghezza di 1,40 m (PdC n. 15 del 09.09.2008).

Ciò premesso, gli osservanti chiedono la modifica dell'elaborato Tav. P.1 Scheda progetto U.23 "Area di via Zaccagnini", che conferisca la seguenti possibilità:

- a) la sub area A coincida con l'area di proprietà degli osservanti identificata dai mappali 781 e 793 di mq complessivi 4.368, riducendo proporzionalmente la Sul e la quota destinata al verde e parcheggi, in quanto la condivisione con altre proprietà non favorisce l'avvio delle opere di urbanizzazione e di qualsiasi altro intervento;
- b) si considerino le opere stradali realizzate compatibili con le indicazioni della Scheda progetto U.23, realizzando il completamento della pista ciclopedonale ricomprendendo la sede dell'attuale marciapiede per una larghezza totale di 2.0 m, oltre alle alberature in adiacenza alla pista;
- c) l'attuale fidejussione a favore del Comune di Solarolo ancora in essere per un importo di €45.000, per la realizzazione dell'intero comparto in attuazione alla Scheda normativa G, sia estinta o modificata secondo quanto sopra richiesto.

Controdeduzione

L'osservazione è parzialmente accolta in ragione della seguente proposta di controdeduzione.

- Per quanto al punto a), la richiesta di una nuova e diversa suddivisione in "Sub aree" della Scheda progetto U.23 - Sub area A- e conseguente redistribuzione della "Capacità insediativa" e delle "Dotazioni territoriali" non può essere accolta in quanto l'istanza non è firmata da tutti i proprietari delle aree coinvolte e non si ritiene opportuno, in questa fase, modificare la ripartizione proposta in adozione che trae origine dalla Scheda normativa G "Area produttiva di via

Felisio" del PRG 2002 del Comune di Solarolo. Si rileva altresì che l'area proposta dagli osservanti identificante la "Sub area A" -Allegato 1 all'osservazione- non ricomprende parte del Mapp.le 793 di proprietà del sig. Bosi Daniele. Si evidenzia comunque che nella Scheda progetto U.23 adottata la suddivisione in Sub aree è indicata come "Elemento progettuale modificabile con SIO di cui all'art. 31.2" delle NdA, pertanto è sempre possibile, sulla base di un progetto di maggior dettaglio, proporre nuove e diverse ripartizioni ai sensi di tale articolo che si richiama: *"In tutti i casi previsti dalle norme e nelle Schede progetto, può essere redatto un SIO (Schema di Inquadramento Operativo) quale strumento di gestione attuativa del RUE, con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari, da approvarsi da parte della Giunta. Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltretutto nell'individuazione di sub-aree, in indirizzo per i progetti e in un'organizzazione funzionale e normativa della zona perimetrata anche diversa da quella risultante dalla Scheda progetto, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per attrezzature e spazi collettivi abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità. Il progetto del SIO deve essere corredato dalla firma di tutti i proprietari. Nel caso in cui non vi sia la firma di alcuni proprietari, l'Amministrazione notifica ad essi il SIO, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori, la Giunta delibera in merito all'approvazione del SIO. La deliberazione è notificata a tutti i proprietari. Nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" è contenuta la disciplina di dettaglio sul procedimento di approvazione del SIO."*

Al fine di rafforzare i profili di flessibilità dei contenuti della Scheda stessa, si ritiene infine ammissibile individuare alcuni tematismi entro la sezione "Attrezzature e spazi collettivi" e la "Prestazione Identità" della Scheda progetto U.23 adottata non come "Elementi progettuali invariati", ma come "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2" in quanto con tale procedura, come sopra richiamato, rimane possibile intervenire sulla distribuzione e localizzazione della capacità insediativa ammessa nonché sulla distribuzione e localizzazione delle attrezzature e spazi collettivi fermo restando la consistenza complessiva (**Al. 1**).

- Per quanto al punto b), l'osservazione non è accolta. Si richiama quanto sopra detto in merito al punto a) in merito ai soggetti firmatari dell'istanza e all'opportunità prevista dalla Scheda progetto di trattare tale aspetto all'interno di una Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di cui all'art. 31.2 delle NdA, quale strumento di gestione attuativa del RUE da approvarsi da parte della Giunta.

A livello di indirizzo, vista l'attuale dotazione della via Zaffagnini e tenuto conto che la strada in oggetto avrà un utilizzo carrabile limitato ai residenti, si ritiene adeguata, in luogo del collegamento ciclopedonale lungo la via Zaffagnini, la realizzazione/completamento di un collegamento pedonale di larghezza min. pari a 1,5 m affiancato da una fascia di verde permeabile con funzione di filtro di larghezza min. pari a 2 m attrezzata con alberature e aree per la sosta pedonale.

- Per quanto al punto c), l'osservazione non è pertinente in quanto le garanzie fideiussorie derivati da obblighi convenzionali, comprese le relative verifiche, non sono materia di RUE.

Scheda progetto U.23 "Area di via Zaccagnini"	Solarolo 1/3
--	--------------

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Mauro - via Zaccagnini Tavola RUE: (P3)_Tavola 2.3
Estensione dell'area	circa 13.565 mq (di cui 8.130 mq Sub area A e 5.435 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 mediante Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.

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].

Sub area A

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.950 mq

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) E' ammessa 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 subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. - per tutta la lunghezza del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la via Gaiano e la via Zaccagnini l'area di proprietà pubblica prospiciente dovrà essere attrezzata con alberature ad alto fusto e un collegamento ciclopedonale.
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	Acustica (*) Deve essere effettuata la verifica di compatibilità acustica per gli interventi previsti.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) L'edificio dovrà essere localizzato nell'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, 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".

Sub area B

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.370 mq.
----------------------	---

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	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione del tratto di viabilità carrabile e ciclopedonale di collegamento tra la via Gaiano e la via Zaccagnini. - alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; - per tutta la lunghezza del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la via Gaiano e la via Zaccagnini l'area di proprietà pubblica prospiciente dovrà essere attrezzata con alberature ad alto fusto e un collegamento ciclopedonale.
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"

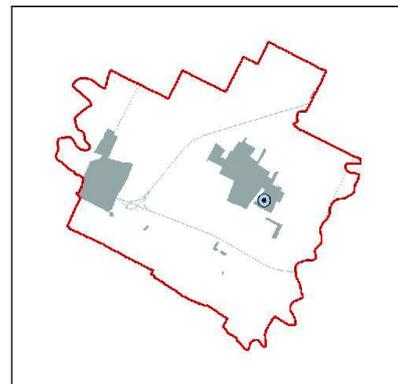
Prestazione sicurezza	Acustica (*) Deve essere effettuata la verifica di compatibilità acustica per gli interventi previsti.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) L'edificio dovrà essere localizzato nell'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda, nel rispetto dei limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, 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
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
-  Viabilità di progetto indicativa
-  Limite di edificabilità
-  Passaggio ciclopedonale di progetto



Scheda progetto U.23 "Area di via Zaccagnini"	Solarolo 1/3
--	--------------

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Mauro - via Zaccagnini Tavola RUE: (P3)_Tavola 2.3
Estensione dell'area	circa 13.565 mq (di cui 8.130 mq Sub area A e 5.435 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 mediante Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.

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].

Sub area A

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.950 mq

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) E' ammessa 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 subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
Attrezzature e spazi collettivi	(-) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. - per tutta la lunghezza del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la via Gaiano e la via Zaccagnini l'area di proprietà pubblica prospiciente dovrà essere attrezzata con alberature ad alto fusto e un collegamento ciclopedonale.
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	Acustica (*) Deve essere effettuata la verifica di compatibilità acustica per gli interventi previsti.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (-) L'edificio dovrà essere localizzato nell'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, 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".

Sub area B

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.370 mq.
----------------------	---

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

Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione del tratto di viabilità carrabile e ciclopedonale di collegamento tra la via Gaiano e la via Zaccagnini. - alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; - per tutta la lunghezza del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la via Gaiano e la via Zaccagnini l'area di proprietà pubblica prospiciente dovrà essere attrezzata con alberature ad alto fusto e un collegamento ciclopedonale.
---------------------------------	--

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	Acustica
-----------------------	----------

	(*) Deve essere effettuata la verifica di compatibilità acustica per gli interventi previsti.
--	---

Prestazione sostenibilità	
---------------------------	--

Prestazione identità	Edifici
----------------------	---------

	(*) L'edificato dovrà essere localizzato nell'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda, nel rispetto dei limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.
--	---

	(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, 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".
--	---

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

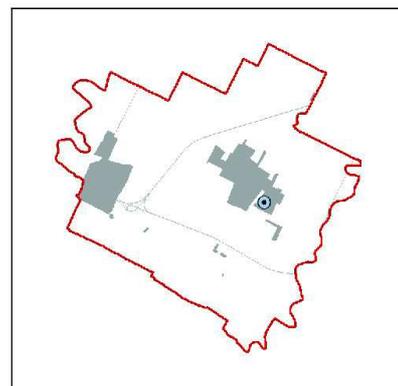
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 54 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
-  Viabilità di progetto indicativa
-  Limite di edificabilità
-  Passaggio ciclopedonale di progetto





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.

55

Prot. gen. n. 14598

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da:

Quarneti Rosa, Legale Rappresentante della Ditta Agricola Demar, Soci: Martini Vincenzo - Martini Andrea

:

-

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

Area oggetto di osservazione:

Solarolo, Via San Mauro n. 50
Catasto fabbricati-Castel Bolognese
Fg. 2, Mapp.le 240 sub.4-5
Catasto terreni-Castel Bolognese
Fg. 2, Mapp.le 175
Catasto terreni-Solarolo
Fg. 14, Mapp.le 98-103-104-143-144-133-54-198
Fg. 14, Mapp.le 32-109-110-111-112-113-114-115-116-117-133
Fg. 5, Mapp.le 78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-169-164-174-175-176-177-87-169
Fg. 14, Mapp.le 105-106
Fg. 14, Mapp.le 145
Catasto fabbricati-Solarolo
Fg. 14, Mapp.le 41 sub.2-3
Fg. 14, Mapp.le 136 sub. 1-5-6

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" _Tav. 1.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Ditta agricola DEMAR, proprietaria dell'area sita in via San Mauro n. 50 a Solarolo, unitamente ai soci Martini Vincenzo e Martini Andrea rispettivamente proprietari di altri terreni ubicati nel Comune di Solarolo, premesso che:
 - sommando le proprietà della Ditta Agricola DEMAR e quelle dei citati soci risultano terreni pari a 43.47.30 ettari dei quali solo 9.59.13 risultano liberi da vincoli;
 - il centro aziendale di via S. Mauro è volto alla raccolta e stoccaggio di prodotti agricoli all'interno di un fabbricato, provvisto di celle frigorifere per la conservazione e lavorazione dei prodotti propri ed anche per conto terzi ed un suo ampliamento tramite raddoppio delle celle frigorifere consentirebbe una competitività, ritenuta fondamentale, sia a livello nazionale che internazionale. La capacità occupazionale attuale è di circa 30 persone.

Stante quanto sopra premesso, gli osservanti chiedono l'integrazione dell'elaborato Tav. P.1 con una nuova scheda progetto che conferisca la possibilità all'azienda agricola di ampliare il fabbricato esistente nei seguenti termini: celle frigorifere 2.000 mq, sala lavorazione 600 mq, tettoie 450 mq, oltre alla nuova costruzione di un capannone adibito a deposito attrezzi agricoli di 1000 mq. L'osservante evidenzia che attualmente il deposito attrezzi agricoli ha luogo presso una parte del fabbricato esistente, ma ciò comporta incompatibilità in ordine alla normativa di settore della Comunità europea.

Gli osservanti evidenziano inoltre la presenza di un fienile pari a 130 mq e di un deposito attrezzi (nel Comune di Castel Bolognese) pari a 115 mq sui terreni di proprietà, ma distanti dal centro aziendale rispettivamente a 2 e 4 km.

Controdeduzione

- L'osservazione, presentata da una Società agricola e soci è parzialmente accolta. Premesso che l'area oggetto di istanza ricade nel territorio rurale disciplinato ai sensi dell'art. 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*], e che il RUE Intercomunale identifica tale ambito, in coerenza con il PSC e con la LR 20/2000, fra le parti del territorio "*idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari*"; considerato inoltre che i fabbricati esistenti sorgono nei pressi della SP n. 22 Pilastrino-San Mauro, valutata funzionalmente

idonea in rapporto agli esiti della presente controdeduzione, si ritiene opportuno, al fine di permettere ad una azienda agricola di potersi consolidare e potenziare, accogliere la proposta di inserimento fra le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4 sulla base dei criteri di seguito illustrati.

L'osservazione non reca informazioni circa l'eventuale disponibilità di potenzialità residua sia rispetto al previgente PRG del Comune di Solarolo che rispetto al RUE Intercomunale adottato (si evidenzia che gli indici agricoli di cui al punto 14.2.1 del PRG coincidono con quelli prefissati dal RUE all'art. 13.2 "Funzioni"), ma porta, a supporto della richiesta, la dotazione di suoli agricoli di proprietà sia della Ditta Agricola Demar che dei soci Sig. Martini Vincenzo e Martini Andrea.

Si ritiene quindi, in assenza di indicazioni più precise da parte degli osservanti, di subordinare l'applicazione delle possibilità introdotte tramite la nuova Scheda progetto alla preventiva verifica degli indici edificatori riconosciuti in via generale dal RUE ai terreni di proprietà, estendendo l'area di riferimento ai territori dei 5 Comuni del RUE Intercomunale. Per l'attuazione della Scheda, la verifica dell'unità poderale di intervento -da riferire alla data di presentazione dell'osservazione- pertanto verrà stabilita anche conteggiando terreni di proprietà della Ditta Agricola Demar e dei soci firmatari dell'istanza Sig. Martini Vincenzo e Martini Andrea posti non necessariamente in contiguità con l'area della nuova scheda, ubicati all'interno del territorio dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, con asservimento degli stessi mediante atto trascritto che ne vincola l'inedificabilità in rapporto agli indici fissati dal RUE per i "Servizi" agricoli.

Ciò premesso, l'istruttoria rileva come in ogni caso l'attuale insediamento in via S. Mauro (circa 4.500 mq di Sul) già esuberi notevolmente dagli indici edificatori che sia il previgente PRG che il RUE Intercomunale riconoscono in via generale alle aziende agricole: indici che si ribadisce trovano fondamento principale e indissolubile nel nesso funzionale terreni-servizi agricoli e sono finalizzati a soddisfare prioritariamente le esigenze legate alla conduzione dei fondi, cui sono commisurati, per attività agricole e connesse.

La richiesta ammonta in totale a circa nuovi 4.200 mq di Sul, che qualora accolta determinerebbe un insediamento di circa 8.700 mq corrispondente al 475% delle potenzialità previste dalle norme generali e a più del raddoppio del complesso esistente.

E' del tutto evidente che il caso in oggetto si discosta enormemente dall'impostazione e dalle logiche che sottendono la disciplina delle aziende agricole ordinarie, comprese quelle maggiormente strutturate e ancorchè dotate di fondi ben più estesi.

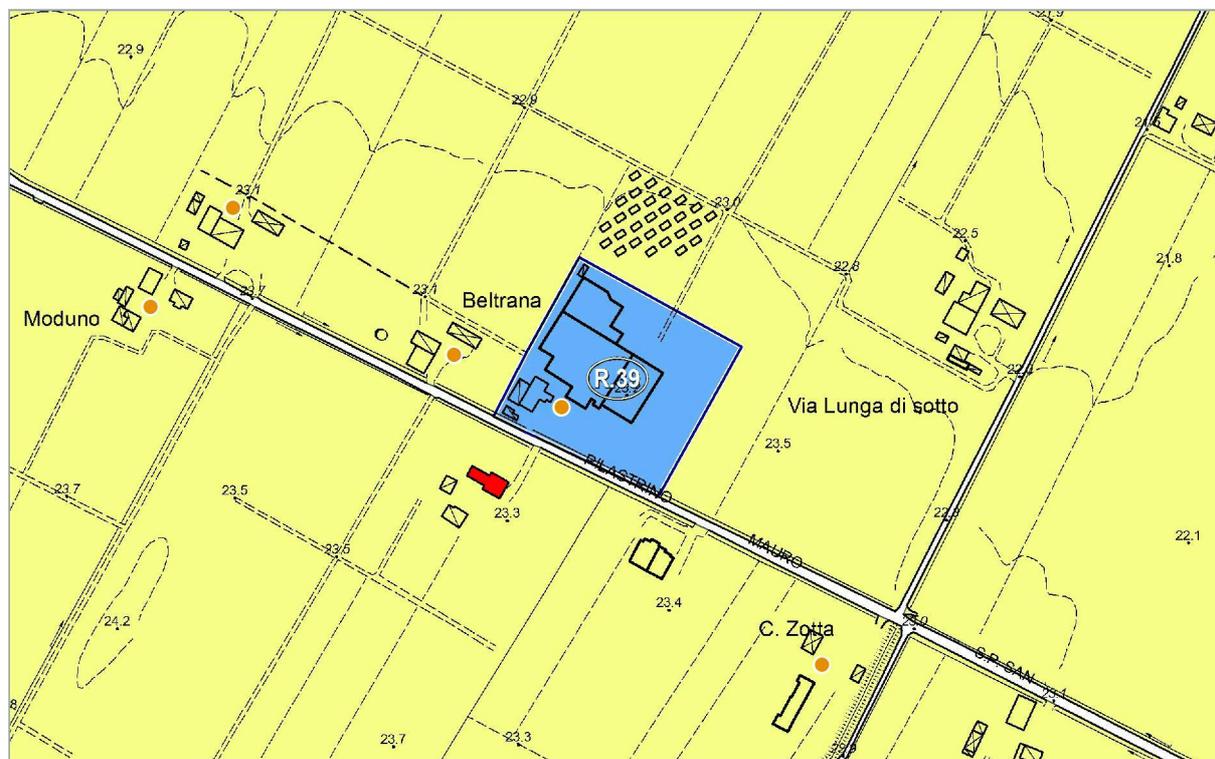
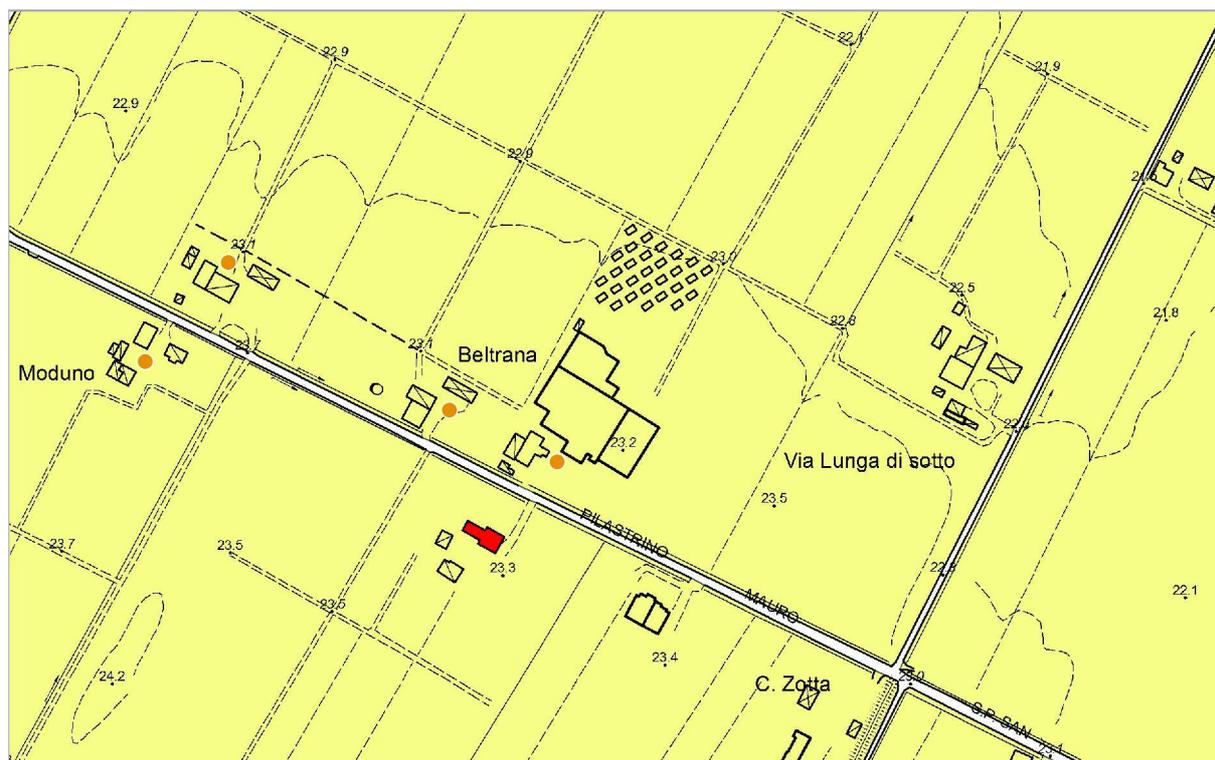
Considerata la specifica tipologia di attività insediata, si ritiene pertanto accoglibile solo parzialmente l'entità delle nuove superfici richieste, ritenute ammissibili nel limite di 1.400 mq, elevabile a 1.700 mq nel caso di ampliamento per celle frigorifere e a condizione che il relativo fabbisogno energetico sia prevalentemente soddisfatto ricorrendo a fonti energetiche rinnovabili con impianti localizzati in sito, richiamando il fatto che per le casistiche in questione rimane sempre valutabile da parte del privato l'attivazione di una proposta di progetto in variante "speciale" alla strumentazione con la procedura ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e s.m.i., sulla base di un progetto architettonico con relativa convenzione che regoli idonee tempistiche, vincoli d'uso e garanzie per la realizzazione dell'intervento. Va da sè che in tale ipotesi, nell'ambito delle valutazioni, si porrebbe anche il tema di dimostrare, dal punto di vista urbanistico, la congruità fra la classificazione agricola dell'area e l'effettiva funzione svolta/da svolgersi o meno.

L'area verrà quindi disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata R.39 "Area di via San Mauro n. 50", che prevederà la possibilità di edificare servizi agricoli in accorpamento agli edifici esistenti in via Pilastrino San Mauro, per una ulteriore quota di Sul, oltre alla Sul esistente, pari a 1.400 mq, in linea con gli obiettivi generali della pianificazione nel territorio rurale i quali *"si caratterizzano per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole"*, elevabile a 1.700 mq nel caso di ampliamento per celle frigorifere e a condizione che il relativo fabbisogno energetico sia prevalentemente soddisfatto ricorrendo a fonti energetiche rinnovabili con impianti localizzati in sito. In caso di interventi di nuova costruzione, il fronte sulla via San Mauro non potrà eccedere il fronte del fabbricato a servizi esistente.

A fronte di azioni di interesse pubblico (incentivi) sarà inoltre possibile aggiungere 1.500 mq per la realizzazioni di tettoie secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

Fermo rimane che l'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 1.4 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.39 "Area di via San Mauro n. 50", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



Stato controdedotto (non in scala)

Scheda progetto R.39 “Area di via San Mauro n. 50” Solarolo 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Mauro n. 50 Tavola RUE: (P3)_Tavola 1.4
Estensione dell'area	circa 17.100 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 E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi ai “Servizi” di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di presentazione dell'osservazione, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale], ricadenti nei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f).

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) 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 “Servizi”, la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, esclusivamente per la realizzazione di servizi agricoli, è pari a 1.400 mq, elevabile a 1.700 mq nel caso di ampliamento per celle frigorifere e a condizione che il relativo fabbisogno energetico sia prevalentemente soddisfatto ricorrendo a fonti energetiche rinnovabili con impianti localizzati in sito.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' possibile aggiungere 1.500 mq per la realizzazioni di tettoie con incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

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

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

Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via SP n. 22 Pilastrino-San Mauro.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione lungo la via SP n. 22 Pilastrino-San Mauro, di larghezza indicativa come da scheda. 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, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. Lungo i restanti lati del perimetro dovranno essere piantumati alberature in filare e/o una fascia arbustiva di conformazione e localizzazione indicativa come da scheda.
Prestazione identità	Edifici (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a quella degli edifici esistenti. (-) In caso di interventi di nuova costruzione, il fronte sulla via San Mauro non potrà eccedere il fronte del fabbricato a servizi esistente. (-) La distanza minima dai confini di scheda è di 5 m.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

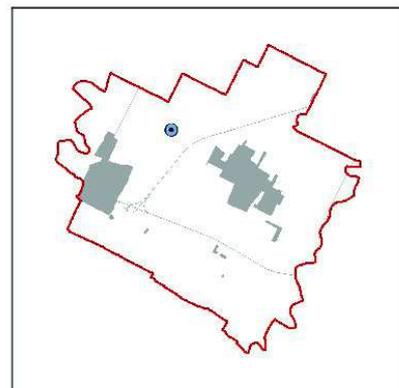
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 55 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare





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.

56

Prot. gen. n. 14600

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Cavassi Angelo - Massari Fosca



Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Pagliaccina n. 4
Fg. 32, Mapp.li 230-256

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 6.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dei terreni catastalmente censiti al Fg. 32, Mapp.li 230 e 256 in Comune di Castel Bolognese, il cui centro aziendale è sito in via Pagliaccina n. 4, premesso che:
 - sono proprietari di terreni agricoli nel Comune di Castel Bolognese per una superficie complessiva di Ha 47.39.82;
 - le figlie sono proprietarie di terreni agricoli siti nel Comune di Faenza, per una superficie complessiva di Ha 40.00.00;
 - il centro aziendale di via Pagliaccina è adibito sia a deposito attrezzi agricoli, sia a centro di raccolta di tutti i prodotti raccolti nei terreni facenti parte dell'azienda agricola;
 - presso il suddetto centro aziendale è presente un fabbricato con celle frigorifere e lo stesso viene utilizzato anche come deposito attrezzi e officina aziendale, in contrasto con le ultime normative europee le quali vietano detta promiscuità;
 - gli indici previsti dal RUE Intercomunale e PRG '95 sono quasi completamente esauriti;
 - l'azienda ha necessità di almeno un ulteriore capannone agricolo adibito a deposito attrezzi agricoli e officina aziendale.

Stante quanto sopra premesso, gli osservanti chiedono l'integrazione nell'elaborato Tav. P.1 con una nuova scheda progetto che conferisca la possibilità all'azienda agricola di costruire, per una superficie di minimo 1.500 mq, uno o più corpi di fabbricati adibiti a deposito attrezzi agricoli ai fini della conservazione e lavorazione della frutta prodotta in azienda, rendendo conseguentemente "più razionale l'intero ciclo lavorativo essendo i fabbricati di via Pagliaccina centrali all'intera azienda".

Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta. Premesso che l'area oggetto di istanza ricade nel territorio rurale disciplinato ai sensi dell'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola] e che il RUE Intercomunale identifica tale ambito, in coerenza con il PSC e con la LR 20/2000, nella sottocategoria "Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina" fra le parti del territorio che "rappresentano la bassa collina romagnola con ordinaria tutela ambientale, dove ogni intervento deve essere valutato in relazione alle viste paesaggistiche, quanto a condizioni localizzative, cromatiche e materiche"; considerato inoltre che il centro aziendale sorge nei pressi della via Pagliaccina, attualmente non strutturata a sopportare eventuali incrementi di traffico, si ritiene opportuno, al fine di permettere ad una azienda agricola di potersi consolidare e potenziare, accogliere parzialmente la proposta di inserimento fra le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4.

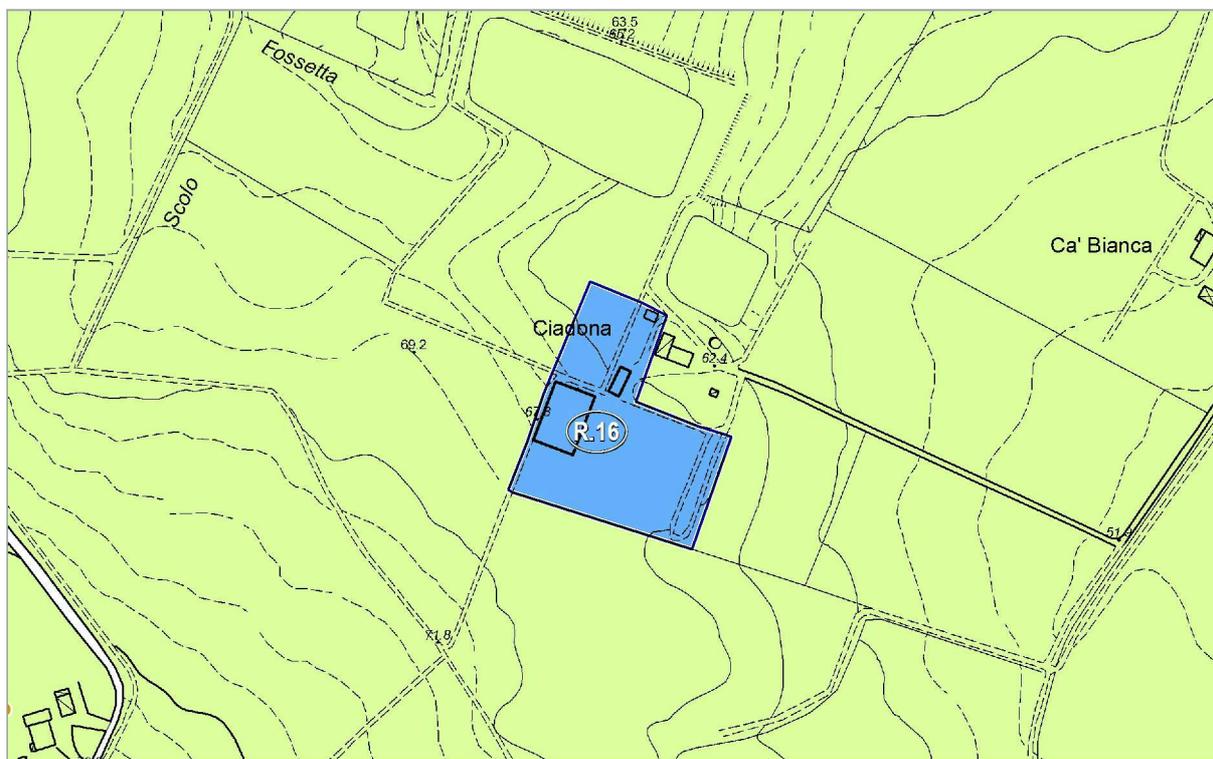
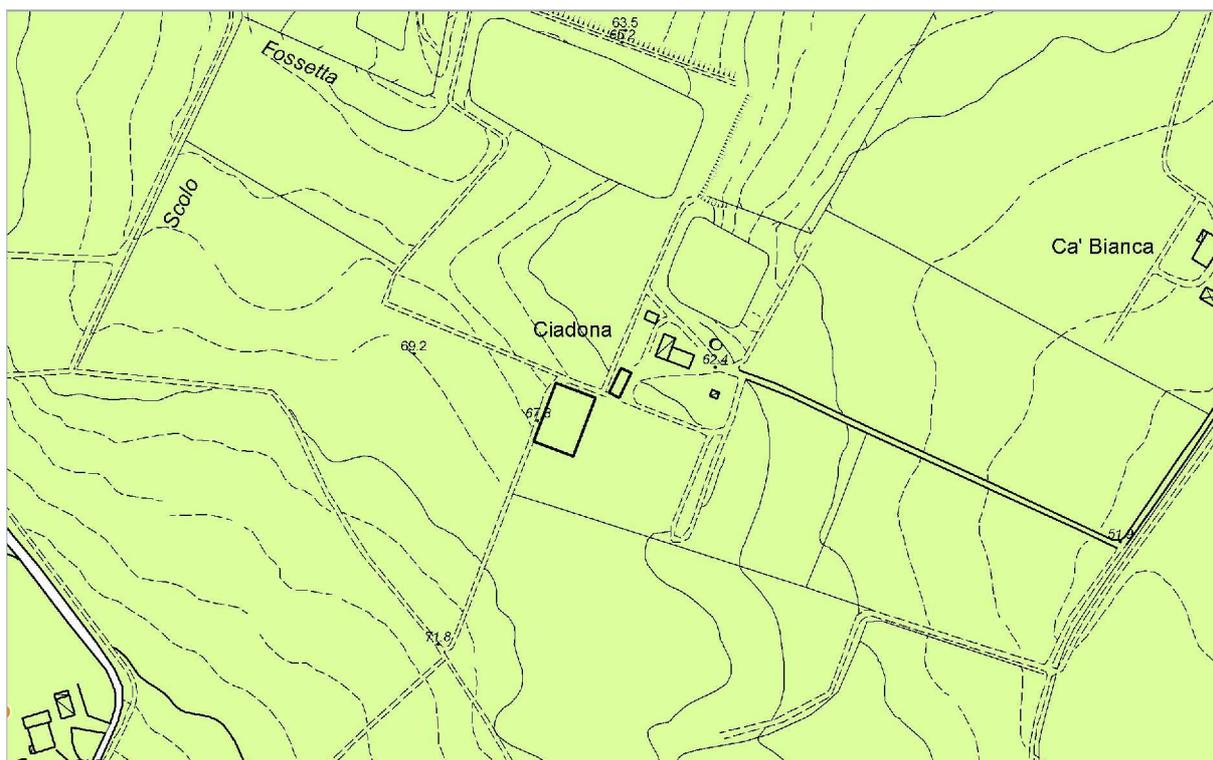
Un aspetto non segnalato dall'osservante riguarda l'edificabilità dell'unità poderale in rapporto alla sua configurazione, in quanto non risultano elencati i terreni che compongono l'unità poderale. Si ritiene quindi, in assenza di idonee indicazioni da parte dell'osservante circa la consistenza dell'indice residuo sui terreni di proprietà

alla data indicata dal RUE (31.12.2015), di subordinare l'applicazione delle possibilità introdotte tramite la nuova Scheda progetto alla preventiva verifica degli indici edificatori riconosciuti in via generale dal RUE ai terreni di proprietà, estendendo l'area di riferimento ai territori dei 5 Comuni del RUE Intercomunale. La verifica dell'unità poderale di intervento (da riferire alla data di presentazione dell'osservazione) pertanto dovrà essere stabilita anche conteggiando terreni di proprietà dell'azienda agricola "Cavassi Angelo - Massari Fosca" posti non necessariamente in contiguità con l'area della nuova scheda, ubicati all'interno del territorio dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, con asservimento degli stessi mediante atto trascritto che ne vincola l'inedificabilità in rapporto agli indici fissati dal RUE per i "Servizi" agricoli.

L'area verrà quindi disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata R.16 "Area di via Pagliaccina" che prevederà la possibilità di edificare servizi agricoli in accorpamento agli edifici esistenti in Podere Ciadona, per una ulteriore quota di Sul, oltre alla Sul esistente, pari a 1.000 mq, in linea con gli obiettivi generali della pianificazione nel territorio rurale i quali *"si caratterizzano per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole"*. Rimane fermo che l'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale, che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

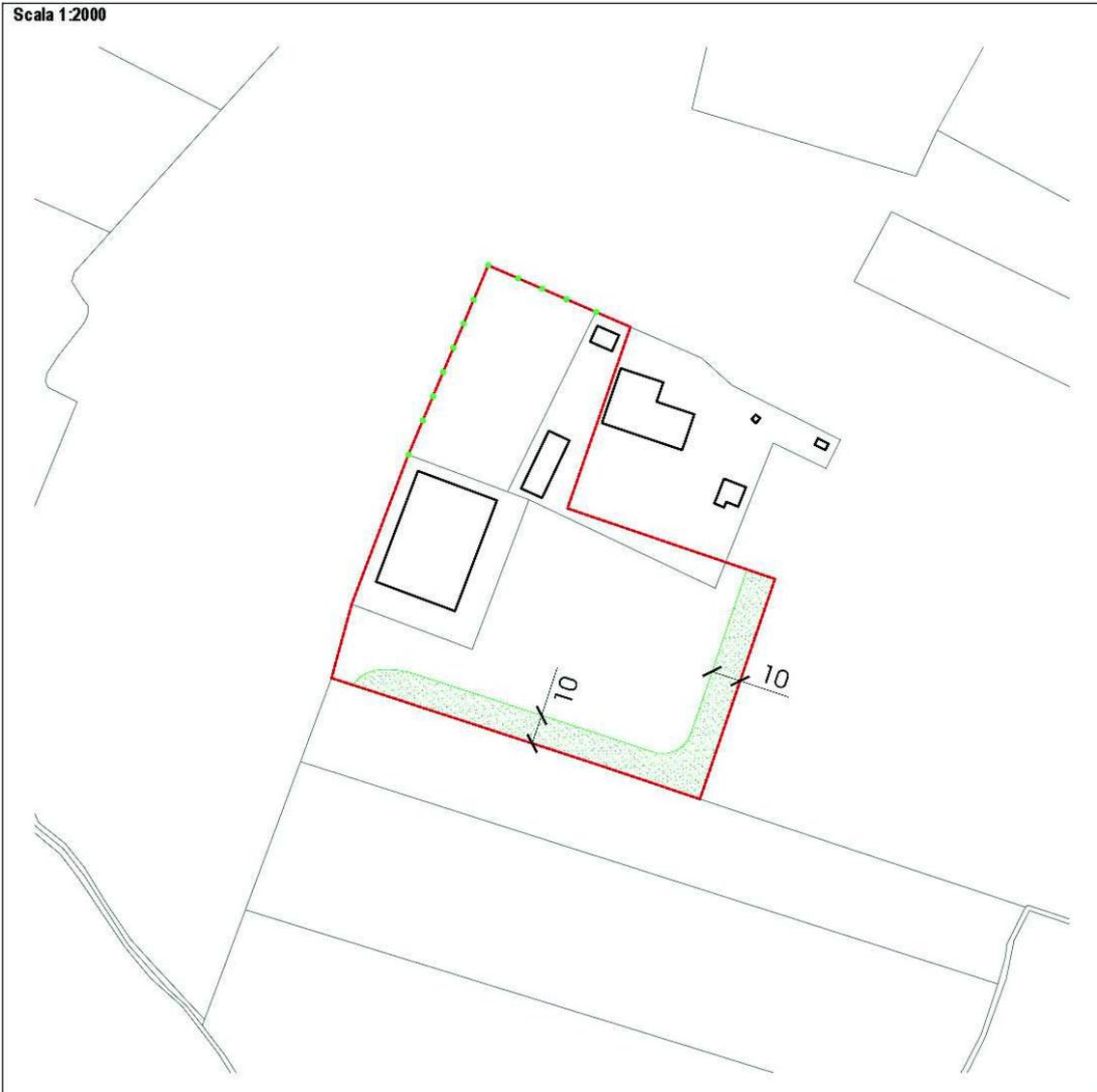
In considerazione degli effetti indotti dall'attuazione della Scheda progetto in termini di incremento del traffico veicolare su strade comunali a conformazione geometrica ridotta tipicamente rurale, si subordina l'attuazione della Scheda progetto alla verifica puntuale da parte dei LL.PP dell'idoneità del tracciato, definendo fin da questa fase le seguenti prestazioni minime in carico all'attuatore, ovvero l'adeguamento della via Pagliaccina per il tratto stradale compreso tra l'azienda agricola e la via Alberazzo stessa. L'adeguamento dovrà comprendere l'inserimento di spazi di sosta laterale o di piazzole di sosta idonee alla fermata dei mezzi di trasporto al fine di consentire il passaggio da direzioni opposte;

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 6.3 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.16 "Area di via Pagliaccina", 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.



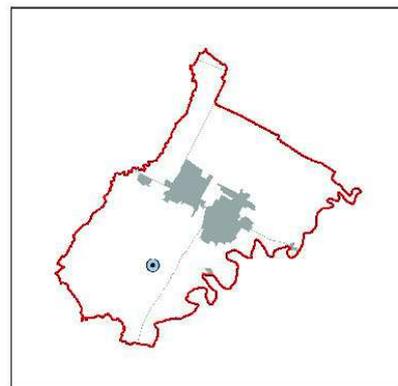
Scheda progetto R.16 "Area di via Pagliaccina"		Castel Bolognese 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Pagliaccina n. 4 Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3	
Estensione dell'area	circa 14.000 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 E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di presentazione dell'osservazione, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale], ricadenti nei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo. (-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f)	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) 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 "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, esclusivamente per la realizzazione di servizi agricoli, è pari a 1.000 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 degli interventi è subordinata alla verifica dell'assetto viario esistente di via Pagliaccina e del suo eventuale adeguamento per il tratto stradale compreso tra l'azienda agricola e la via Alberazzo, in capo al soggetto attuatore, in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP per quanto concerne gli aspetti viari. L'adeguamento dovrà comunque comprendere l'inserimento di spazi di sosta laterale o di piazzole di sosta idonee alla fermata dei mezzi di trasporto al fine di consentire il passaggio da direzioni opposte.	
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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Pagliaccina.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibile] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia da attrezzare a verde alberato di larghezza indicativa di larghezza indicativa come da scheda e una schermatura con alberi a filare come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari quella degli edifici esistenti.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 56 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare





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.

57

Prot. gen. n. 14602

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Cavassi Angelo - Massari Fosca



Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Pozze n. 125/1
Fg. 31 particelle 194,196,198,200,191

Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"_Tavola 6.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari del terreno con sovrastanti fabbricati posti in Comune di Castel Bolognese, via Pozze n. 125/1, catastalmente censito al Fg. 31, Mapp.li 194, 196, 198, 200, 191 della superficie di Ha 2.74.33, dichiarano che in data 11.08.2015 hanno promesso in vendita detta proprietà al sig. Andreatta Giancarlo. L'acquirente ha intenzione di utilizzare il fabbricato d'abitazione come propria residenza e di utilizzare i fabbricati adibiti a servizi ai fini di allevamento, addestramento e allenamento cavalli da equitazione. Gli osservanti chiedono l'elaborazione di una Scheda progetto che consenta la nuova costruzione di un fabbricato ad uso box per circa 20 cavalli, avente come superficie circa 450 mq, una tettoia da adibire a campo coperto di circa 1.000 mq e paddok con tettoia, tondino e giostra per allenamento cavalli per ulteriori 50 mq. Le predette strutture saranno costruite con tecniche tradizionali e avranno un'altezza massima di 4 m. Per l'osservante tale attività è equiparata ad azienda agricola.

Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Atteso quanto dichiarato dall'osservante, si richiamano in premessa gli obiettivi della pianificazione nel Territorio rurale stabiliti nel capo A-IV della LR 20/2000 e dettagliati dal RUE Intercomunale, ove è sancito che la nuova costruzione è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo ed è riservata a soggetti in possesso del requisito di imprenditore agricolo a titolo professionale che devono risultare proprietari dell'unità poderale richiedente il titolo edilizio per l'intervento. Inoltre, sono contemplate apposite misure per contrastare il fatto che strumentalmente vengano realizzate costruzioni per esigenze di soggetti non aventi titolo. In considerazione di quanto sopra, si rileva che a livello urbanistico il RUE già affronta la tematica afferente agli allevamenti, dandone risposta in via generalizzata tramite le sue norme. Il Piano ammette infatti in tali contesti rurali l'attività di allevamento in quanto in linea di principio è ritenuta coerente con la valorizzazione produttiva dell'ambito territoriale, definendo alcune attenzioni rivolte alla compatibilità degli insediamenti. Le principali:
 - sono fatte salve le strutture esistenti;
 - la nuova costruzione è possibile per gli imprenditori agricoli;
 - la dimensione minima dell'appoderamento per le aziende collocate nell'ambito rurale in parola ("Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina") è pari a 3 Ha;
 - l'azienda deve risultare esistente alla data del 31.12.2015;
 - sono previsti indici edificatori riservati agli allevamenti, proporzionali all'estensione dell'azienda e con un limite massimo nei Comuni di pianura (Castel Bolognese e Solarolo) pari a 750 mq di Sul.L'impostazione assunta dal RUE Intercomunale adottato prevede dunque la possibilità, alle condizioni sopra citate, di realizzare allevamenti ad di sotto di una determinata "taglia" (definiti "non intensivi" ai sensi art. 13.2 delle NdA) valutati compatibili in ragione dei limitati impatti stimabili, mentre per quanto riguarda gli allevamenti di dimensioni più estese nel RUE vengono confermati gli insediamenti già esistenti (disciplinati, in alcuni casi, da specifiche schede

progetto), non prevedendo nei Comuni di pianura nuovi allevamenti di dimensioni eccedenti i 750 mq di Sul.

Nel caso di specie, si rileva che l'osservazione non contiene indicazioni circa la consistenza complessiva dell'azienda agricola cui fanno riferimento i terreni in oggetto (i quali sono inferiori ai 3 Ha), nè delle relative possibilità edificatorie, nè la data di formazione dell'azienda stessa, ma al contempo richiede di derogare contemporaneamente (e sinergicamente) sia al basilare e ordinario criterio della dimensione minima aziendale, sia alle quantità edificatorie che le norme generali riconoscono agli agricoltori in rapporto ai terreni di proprietà, sia al limite che qualifica, ai sensi dell'art. 13.2, gli "allevamenti non intensivi" così da introdurre una inedita previsione di allevamento "intensivo", senza entrare nel merito in questa sede della verifica circa la titolarità del soggetto a cui risulterebbe intestata la richiesta al momento di presentazione del titolo abilitativo per le nuove costruzioni.

Inoltre, la valutazione circa l'effettiva possibilità di accogliere nel sito le strutture proposte non si esaurisce sul piano meramente urbanistico, ma coinvolge anche il rispetto dei regolamenti in materia di igiene ed i pareri degli Enti competenti (AUSL), che necessariamente dovranno fondarsi su approfondimenti e chiarimenti progettuali, risultando allo stato di incerta definizione anche in rapporto allo schema ipotizzato in allegato all'osservazione.

In fase di controdeduzione, non si ravvisano pertanto le condizioni, in relazione ai contenuti recati dall'osservazione, per discostarsi così significativamente dall'impostazione generale del Piano sul quale si sono già espressi i vari Enti, considerando che l'introduzione di una puntuale e specifica previsione nei termini richiesti (circa 1.450 mq di Sul oltre a tettoia per i paddock, in aggiunta agli edifici esistenti) si ritiene che meriti di essere accompagnata da opportune forme di pubblicità per l'idonea conoscenza, discussione e valutazione dell'argomento.



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.

58

Prot. gen. n. 14602

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da:

Dott.ssa Chiara Venturi - Confesercenti Faenza

Dott. Francesco Carugati - Confcommercio Ascom Faenza

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

Area oggetto di osservazione:

GENERALE

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 7
Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 11.3

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti Dott. ssa Chiara Venturi e Dott. Francesco Carugati, in qualità di Responsabile di zona della Confesercenti Faenza e di Direttore Generale della Confcommercio Ascom Faenza, hanno congiuntamente formalizzato alcune riflessioni riconoscendo nel RUE Intercomunale lo strumento utilizzabile per evitare le gravi conseguenze della liberalizzazione del settore commercio, la tutela dei precari equilibri della distribuzione commerciale e la possibilità di sviluppare il territorio coerentemente alla fase economica che si sta attraversando.

Con l'obiettivo di scongiurare la desertificazione dei centri storici del territorio dei Comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, ed evitare perdite nella distribuzione commerciale oltre che delle funzioni sociali, di decoro, di presidio e di sicurezza, gli osservanti ritengono che il RUE debba essere coerente con l'obiettivo di cui sopra attraverso la normazione dell'esistente, garantendo un presidio ferreo rispetto all'insediamento di nuove strutture di vendita di medie e grandi superfici.

In particolare le Associazioni chiedono :

- a) di preservare l'esercizio commerciale di vicinato, con particolare attenzione ai centri storici.
- b) una moratoria all'insediamento di nuove strutture commerciali relative alla media e grande distribuzione, ritenendo che il territorio (a scala provinciale) sia ormai saturo dal punto di vista dell'offerta, oltre all'esclusione di ulteriori eccezioni alle funzioni ammesse all'interno dell'Ambito residenziale misto consolidato (art. 7), con particolare riferimento al superamento del limite di esercizio di vicinato del 20% rispetto alla Superficie di vendita esistente.
- c) per quanto attiene le "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 delle NdA, relativamente ai piani particolareggiati preesistenti e previgenti l'entrata in vigore del RUE Intercomunale, al fine di evitare il potersi di progettazioni obsolete che possano stravolgere l'assetto e gli usi del territorio, una riduzione del periodo di validità degli stessi riducendolo da 10 a 5 anni di validità.

Controdeduzione

L'osservazione è di fatto parzialmente accolta in ragione di quanto di seguito riportato.

- a) in merito alla richiesta di preservare l'esercizio di vicinato, si dà atto del fatto che tale obiettivo è stato assunto dal RUE Intercomunale, che contiene specifiche norme agevolative per favorire tale tipologia di attività, sia nella forma di nuovo insediamento da realizzare ex novo, sia in quella di cambio d'uso o ampliamento di un esercizio esistente. Al riguardo si citano a titolo esemplificativo e non esaustivo, al di là del fatto che tale destinazione è resa ammissibile in tutti i contesti urbani, le facilitazioni previste all'art 26.2 in termini di richiesta di relative dotazioni di parcheggi (che vengono fortemente ridotte, quando non azzerate, a seconda dei casi), oltre a valorizzare il conteggio dei parcheggi già esistenti. Si conferma che in fase di approvazione viene riproposta tale disciplina favorevole all'esercizio di vicinato.

b) rispetto alla richiesta di non consentire l'insediamento di nuove strutture eccedenti l'esercizio di vicinato, si evidenzia in primo luogo che il RUE non prevede la possibilità di realizzare nuove grandi superfici commerciali, risultando tale competenza in capo al PTCP.

Per quel che riguarda le medie strutture, ossia esercizi commerciali con superficie di vendita che le norme sovraordinate consentono nell'ambito di interventi diretti gestiti dal RUE fino a 800 mq di Sv nei Comuni in questione, il Piano ha definito norme locali sulla base dei seguenti criteri:

- negli ambiti residenziali misti consolidati, ferma restando la previsione assunta in adozione con la Scheda U.30, sono confermate in linea generale le strutture esistenti. È escluso l'insediamento di nuove medie strutture se non derivanti da trasferimenti e/o limitati ampliamenti di esercizi di vicinato ivi esistenti alla data di adozione del Piano. In merito a tale argomento si rimanda anche alla controdeduzione all'osservazione n. 43 "La Famiglia scarl" (estensione senza trasferimento di sede del 50% della Sv esistente);
- negli ambiti produttivi specializzati e misti, è possibile in linea generale l'insediamento di nuove medie piccole strutture limitatamente a 500 mq di superficie di vendita, mentre le superfici eccedenti i 500 mq e fino al limite di 800 mq di Sv devono essere reperite con il sistema degli incentivi di cui all'art. 29 mettendo in campo una o più azioni compensative di interesse pubblico elencate all'art. 30 delle Norme di Attuazione;
- nel territorio extraurbano è precluso l'insediamento di medie strutture, anche se "piccole";

Richiamato quanto sopra esposto, si sottolinea che in fase di controdeduzione non è stata prevista l'introduzione di strutture commerciali con nuove medie o grandi superfici di vendita che non siano in linea con tale impostazione

Con tali disposizioni si ritiene di perseguire un congruo equilibrio delle istanze espresse dal territorio in un quadro di sostenibilità ambientale-territoriale delle previsioni.

c) l'art. 11.3 del RUE consente nei comparti interessati da Piani Particolareggiati preesistenti alla data di adozione del RUE di allinearne le previsioni alla disciplina definita dal RUE per il più esteso ambito urbanistico in cui il comparto stesso ricade, previa l'espletamento di apposita variante al Piano Particolareggiato. Richiamato anche quanto espresso al precedente punto b) circa l'impostazione assunta dal RUE in tema di commercio, si ritiene che la citata disposizione dell'art. 11 sia coerente con l'obiettivo di non impedire in linea generale ai comparti di più recente approvazione l'evoluzione verso la disciplina del nuovo piano urbanistico, prevedendo le opportune forme di pubblicità e valutazione connesse al procedimento di adeguamento del PUA.

Per ciò che attiene al termine di decadenza decennale dei Piani Urbanistici Attuativi, quando non diversamente stabilito da atti specifici, è opportuno richiamare alcuni concetti, posto che la disposizione del RUE riguarda gli strumenti attuativi adottati o già sottoposti a determina di pubblicazione alla data di adozione del RUE:

- il tempo di validità di ogni Piano Attuativo è stabilito nella rispettiva convenzione stipulata e sottoscritta. Nella massima parte dei casi il termine riportato nelle convenzioni vigenti coincide con il limite decennale entro il quale il Piano Particolareggiato deve essere attuato e i termini entro cui devono essere compiute le eventuali relative espropriazioni, derivante dall'art. 16 comma 5 della Legge Urbanistica nazionale 1150/1942;
- nei casi di strumenti attuativi pur contemplati all'art. 11 del RUE, ma non riconducibili a Piani Attuativi, quali ad esempio i cosiddetti Progetti Unitari consistenti in permessi di costruire convenzionati (ora ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001), è la convenzione stessa che ne determina il tempo di validità e anche in tale fattispecie le convenzioni vigenti riportano ordinariamente la scadenza decennale;
- si da atto, inoltre, che alcuni provvedimenti sovraordinati (es. Decreto del Fare convertito in Legge dello Stato il 9 agosto 2013, L. n. 98) hanno introdotto proroghe *opes legis* prolungando in modo autoapplicativo i predetti tempi delle convenzioni al verificarsi di determinate condizioni;
- infine, si segnala che esistono tipologie di Piani Attuativi ai quali, per norme di settore, è riconosciuta una durata più lunga (es. PEEP).

Alla luce di tale quadro, quindi, la formulazione assunta dal RUE Intercomunale mira da un lato a "confermare" per tutto il tempo di validità della convenzione quanto già pattuito fra Comune e privati, d'altro canto indica un esplicito termine per quei casi, estremamente residuali in termini numerici, che non risultano già chiariti in forza di convenzioni o atti sovraordinati.

Per concludere si conferma l'impostazione del RUE Intercomunale adottato, in quanto:

- non si ritiene nè corretto nè possibile intervenire unilateralmente su atti convenzionali in essere che regolano i rapporti fra pubblico e privato, introducendo un termine temporale più stringente di quello pattuito;
- si ritiene appropriato allineare le tempistiche di validità degli strumenti attuativi comunque denominati (PUA o PdC convenzionati), indicando per via normativa un termine decennale per quei rari casi che non recano alcuna indicazione al riguardo, in analogia a tutti gli altri strumenti attuativi convenzionati.



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.

59

Prot. gen. n. 14602

del 10.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

Presentata da: Benedetti Geom. Luciano



Area oggetto di osservazione:

GENERALE

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" Art. 13.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di libero professionista operante all'interno del territorio del RUE Intercomunale, pone osservazione all'art. 13.2 relativa agli indici per "Servizi" agricoli negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", asserendo che i servizi agricoli che si possono realizzare con tali indici, ovvero 750 mq per i primi 5 Ha incrementabili di 20 mq ogni ettaro fino ad un massimo di 2.000 mq, siano inadeguati nel rispondere alle esigenze di un'azienda agricola che deve assolvere al proprio interno a molteplici funzioni quale quella di deposito attrezzi agricoli, di officina meccanica, celle frigorifere, deposito concimi ed anticrittogamici.

L'osservante rimarca che *"per una azienda di Ha 5 possono bastare i 750 mq previsti dal RUE, ma per una azienda di Ha 20 ed oltre non sono sufficienti 1.000 mq di capannoni"*.

Quanto sopra premesso, l'osservante chiede di:

- ampliare il limite dai 20/Ha a mq 50/Ha come stabilito dalle vecchie norme del PRG di Faenza;
- superare il limite di mq 2.000 per le aziende con un'estensione elevata, con la presentazione di documentate esigenze produttive tramite un SIO ai sensi dell'art. 31.2;
- modificare l'art. 15 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", al fine di *"avere la possibilità di costruire un capannone di almeno mq 80 per il ricovero di attrezzature per la coltivazione del terreno"* per i proprietari non aventi il requisito di imprenditore agricolo a titolo professionale, ma possessori di terreni aventi superficie inferiore a Ha 3 alla data del 31/12/2015.

Controdeduzione

- Per quanto alla richiesta di ampliare gli indici per i "Servizi" -esclusivamente per servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti- dai 20 mq/Ha a 50 mq/Ha, ripristinando quanto previsto dal previgente PRG di alcuni Comuni dell'Unione, l'osservazione è accolta. Si ritiene che tale modifica normativa possa essere accettata nell'ottica di favorire l'accorpamento dei fabbricati a servizio nell'ambito della corte dei nuclei rurali, fermo restando i limiti sul dimensionamento massimo degli stessi.
- Per quanto alla richiesta di poter superare il limite di 2.000 mq di Sul previsto all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] per il "Servizi", l'osservazione è accolta di fatto. Quanto espresso dall'osservante corrisponde al contenuto normativo del RUE Intercomunale (art. 13.2) laddove specifica che: *"il superamento di tale limite, sempre nel rispetto dei suddetti indici 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, inserimento armonico nel paesaggio e conseguenti opere di mitigazione."*
- Per quanto alla richiesta avere la possibilità di costruire un capannone -di almeno 80 mq- per il ricovero di attrezzature per la coltivazione del terreno in edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola disciplinati dall'art. 12.5 delle NdA del RUE Intercomunale, l'osservazione non è accolta per contrasto normativo con la

disciplina sovraordinata sugli "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola" di cui all'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.e.i. che sancisce che la nuova costruzione è ammessa soltanto "qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse", mentre soggetti diversi possono soddisfare le proprie esigenze nel rispetto della disciplina relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente. L'art. 12.5, che pur non esclude le "funzioni agricole" negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, purchè compatibili con la tipologia dell'immobile e il contesto ambientale, consente per gli edifici con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile -composti da un'unica unità immobiliare e non compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di valore culturale-testimoniale- "l'ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti: in alternativa, la somma delle Sul in ampliamento esterna ed interna non può superare i 100 m², indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente, (...).

Negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore sono ammessi ampliamenti interni per raggiungere complessivamente una Sul max pari a 130 m²."

In via generale, si richiama che la disciplina del RUE Intercomunale persegue prioritariamente il mantenimento ad uso servizio dei fabbricati di servizio (quali fienili e casoni) esistenti di valore oltre che per evitare interventi di riuso per funzioni diverse da quelle di servizio che possano portare allo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili, anche per indirizzare l'utilizzo di tali fabbricati per locali destinati a servizi (intendendo per tali anche garage, cantine, ripostigli depositi).

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica normativa degli art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola] dell'elaborato Tav. P.2 [Norme di attuazione] nei termini di cui all'elaborato allegato (AII. 1).

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

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

[...]

2. Funzioni

[...]

- Servizi

La Sul è pari a 150 m²/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m², incrementabili di 20 m² per ogni ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 m²: il superamento di tale limite, sempre nel rispetto dei suddetti indici 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, inserimento armonico nel paesaggio e conseguenti opere di mitigazione.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

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

[...]

2. Funzioni

[...]

- Servizi

La Sul è pari a 150 m²/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m², incrementabili di 20 m² per ogni ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 m²: il superamento di tale limite, sempre nel rispetto dei suddetti indici 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, inserimento armonico nel paesaggio e conseguenti opere di mitigazione.

L'incremento di Sul -esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti- è, in luogo dei 20 m² di cui sopra di 50 m² per ogni ettaro successivo ai primi 5, ferma restando ogni altra condizione di cui al presente articolo.

[...]

