



# 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. 5**

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.

**61**

Prot. gen. n. 14638

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Vincenzo Galassini

**Residente a:** Brisighella, Via Rosetti n. 2



## Area oggetto di osservazione:

GENERALE

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" Tavola 19.1

Tavola 19.2

Tavola 19.3

Tavola 19.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di libero cittadino, ha formalizzato alcune riflessioni riguardante i seguenti argomenti:

- 1) Scheda progetto CS\_A.1 "Teatro Pedrini"
- 2) Scheda progetto CS\_A.2 "Museo Ugonia"\_A. Progetti Puntuali strategici
- 3) Scheda Progetto CS\_A.3 "Piazza del Monte"
- 4) Scheda Progetto CS\_A.4 "Area di via Baccarini"
- 5) Scheda Progetto CS\_A.5 "Portici di via delle Volte"
- 6) Scheda Progetto CS\_A.6 "Gigiolè"
- 7) Scheda Progetto U.2 "Area Diletti"
- 8) Scheda Progetto U.6 "Area Allevamento Marzeno"
- 9) Scheda Progetto R.7 "Area Moreda"
- 10) Allegato A.1 PRG della Sismicità
- 12) Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "Ghiarona"
- 13) Parcheggio Cicognani "Area scheda 15" variante 2
- 14) Il Molinone inserita nella "Area scheda 49" con la variante n.3
- 15) Archeologia Industriale
- 16) Piano del Verde
- 17) Campo Bocce.

Complessivamente l'osservante, con spirito di collaborazione, è interessato ad evidenziare quelle che, a suo giudizio, sono le incongruenze organizzative e gestionali che sono state portate avanti dall'Amministrazione Comunale del Comune di Brisighella, descrivendo puntualmente le carenze riscontrate e proponendo soluzioni soprattutto di natura politico-amministrativa.

## Controdeduzione

- L'osservante elenca, in 17 punti, diverse "situazioni" che interessano zone, aree ed edifici siti nel territorio comunale di Brisighella con particolare riferimento al sistema del Centro Storico. In alcuni casi, queste "situazioni" interessano aree e/o fabbricati che risultano compresi nelle Schede progetto già facenti parte del PRG 2002 del Comune di Brisighella e che il RUE Intercomunale ha successivamente confermato e/o sviluppato.

Complessivamente l'osservante è interessato ad evidenziare quelle che, a suo giudizio, sono le incongruenze organizzative e gestionali che sono state portate avanti dall'Amministrazione Comunale di Brisighella, a descrivere le carenze che si dovrebbero superare e a proporre soluzioni soprattutto di natura politico-amministrativa.

L'istanza è ritenuta un approfondito contributo a cui l'Amministrazione potrà fare riferimento nel corso degli iter di presentazione, discussione, ed approvazione dei vari strumenti attuativi riferiti ad ognuno dei 17 punti elencati, ma

all'interno della stessa non si riscontrano richieste specifiche che possano apportare modifiche alla normativa generale, agli indirizzi e alle prescrizioni riportate nelle singole Schede progetto del RUE Intercomunale adottato.



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.

**62**

Prot. gen. n. 14665

del 13.03.17

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 e della controdeduzione**

- L'osservazione replica l'osservazione n. 58 (prot. 14.602 del 10.03.2017) inviata dallo stesso osservante; per la sintesi dell'osservazione e per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 58.

L'istanza è accolta parzialmente per le stesse motivazioni di cui alla proposta di controdeduzione n. 58, cui ci si riferisce integralmente.





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.

**63**

Prot. gen. n. 14673

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Ricci Bitti Raimondo, Legale Rappresentante del Consorzio Agrario di Ravenna



## Area oggetto di osservazione:

Solarolo, Via Pascoli n. 17  
Fg. 9, Mapp.162 sub.1-2

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" \_ Scheda U.30

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante del Consorzio agrario di Ravenna, proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 9, Mapp.le 162 e sita in via Pascoli n.17, disciplinata dalla Scheda progetto U.30 "Area Consorzio Agrario" del RUE Intercomunale adottato rilevato che:
  - la disciplina l'area in oggetto prevede tra le funzioni ammesse l'insediamento di una media-piccola struttura di vendita;
  - con riferimento agli usi commerciali, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R.20/2000 e alla realizzazione e cessione gratuita della dotazione di posti auto derivanti dall'applicazione di specifiche norme del settore commerciale;
  - con riferimento alla prestazione di sostenibilità, le alberature esistenti d'alto fusto devono essere mantenute e dovranno essere realizzate aiuole di protezione delle stesse.

Considerato che:

- il Consorzio Agrario di Ravenna è titolare di due autorizzazioni commerciali rispettivamente di mq 72 per prodotti per l'agricoltura e mq 27 per prodotti alimentari confezionati, rilasciati dal Comune di Solarolo in data 01.06.1979;
- è intenzione della proprietà ridefinire l'entità e l'uso degli spazi attualmente in uso alle attività del Consorzio, congiuntamente ad una previsione di riduzione della propria attività lasciando mq 600 per altra destinazione;
- la ristrutturazione comporterà la modifica merceologica e delle relative tabelle, prevedendo per la parte relativa al Consorzio una superficie di vendita al dettaglio di prodotti per l'agricoltura di mq 119, di cui mq 27 relativi a prodotti alimentari confezionati, mentre per la parte ad altra destinazione una superficie di vendita alimentare pari a mq 250;
- le quote parcheggio con le destinazioni previste e con l'applicazione delle normative di riferimento devono essere attrezzate ed avere "l'uso pubblico";
- le alberature esistenti sono collocate in un'area che sarà dedicata al carico/scarico merci.

Quanto sopra esposto, l'osservante chiede che:

- a) le superfici di vendita relative ai prodotti agricoli (mq 119) e ai prodotti alimentari (mq 250) siano considerate come due unità e quindi non sommabili come un'unica superficie commerciale;
- b) le superfici destinate a parcheggio siano di uso pubblico ma non cedute al fine di agevolare il servizio manutentivo delle stesse;
- c) le alberature esistenti siano ricollocate in posizioni tali da non interferire con l'area di manovra dell'area di carico/scarico merci.

## Controdeduzione

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

a) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta di fatto. Si premette che in base alla DGR n. 1253/1999, le Superfici di vendita (Sv) relative all'attività per prodotti alimentari pari a mq 250 di cui all'oggetto rientrano nella definizione di medie-piccole strutture di vendita, mentre attività con mq 119 di Sv a prodotti agricoli rientrano nella categoria degli esercizi di vicinato. Le superfici di vendita ipotizzate dall'osservante non sono da computarsi unitariamente nel caso in cui le attività risultino distinte nel rispetto delle norme in materia.

Si coglie l'occasione per introdurre all'interno della Scheda progetto U.30 "Area Consorzio Agrario", la specificazione dei 400 mq di Superficie di vendita massima per la struttura di vendita medio-piccola, anche in ragione della localizzazione e conformazione del lotto, così come riportato in allegato (AII. 1).

b) Le norme di settore per le medie strutture di vendita richiedono la realizzazione/sussistenza e cessione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 (Standard) relative agli insediamenti commerciali. Per tale ragione la richiesta di cui al punto b), per quanto attiene l'insediamento di una media struttura di vendita di cui alla Scheda progetto U.30, non può essere accolta, mentre per quanto attiene la realizzazione/sussistenza di parcheggi pertinenziali di uso comune (privati) funzionalmente collegati alla struttura di vendita, la dotazione è disciplinata da norme di settore.

Per quanto concerne gli esercizi di vicinato, la dotazione base di parcheggi è invece disciplinata dall'art. 26.2 lettera d) "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" dell'elaborato Tav. P.2 del RUE Intercomunale che ne prevede il solo asservimento all'uso pubblico e contempla possibili alternative, fino alla monetizzazione.

c) Riscontrato che nell'area oggetto di osservazione risultano presenti tre alberature ad alto fusto della specie Pinus pinea, armoniosamente sviluppate e piantumate in filare, collocate in posizione marginale al lotto d'intervento, e considerato inoltre che in assenza di un elaborato progettuale risulta in questa fase di difficile valutazione l'interferenza delle stesse rispetto l'"area di carico/scarico" merci, riguardo al presente punto si richiama il fatto che la Scheda progetto U.30 adottata già contempla la possibilità di affrontare tale tematica nell'ambito di un SIO di cui all'art. 31.2 delle NdA, ove è richiesto un congruo approfondimento progettuale.

#### AII. 1

Stato adottato

Scheda progetto U.30 "Area Consorzio Agrario" - Solarolo

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" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. (*) E' ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.

#### AII. 1

Stato controdedotto

Scheda progetto U.30 "Area Consorzio Agrario" - Solarolo

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" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. (*) E' ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita con limite di 400 mq di Sv.



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.

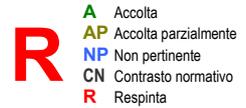
**64**

Prot. gen. n. 14793

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Mascherini Andrea, Legale Rappresentante della Società Insieme s.r.l.



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Emilia Interna n. 9

Fg. 15, Mapp.li 2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società Insieme s.r.l., proprietaria dell'area sita in via Emilia Interna n. 9, premesso che:
  - il comparto di espansione "C1" del Comune di Castel Bolognese ha superficie territoriale pari a mq 11.940, catastalmente definita al Fg. 15, Mapp.li 2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870;
  - la Società "Insieme s.r.l." è proprietaria di un'area edificabile corrispondente ad una Superficie fondiaria pari a complessivi mq 6.705, identificata dai Mapp.li 2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869;
  - il comparto "C1" è attualmente regolamentato dalla convenzione sottoscritta in data 14.05.2009 con Prot. 4276 e come previsto al suo interno, la Società "Insieme s.r.l." è obbligata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria "U1" sulle aree di proprietà del Comune identificate ai Mapp.li 2858-2859-2870;
  - Il Comparto è a prevalente destinazione residenziale, commerciale di vicinato e artigianato di servizio.

Stante quanto sopra esposto, l'osservante chiede, in aggiunta alle destinazioni d'uso attualmente ammesse, le seguenti destinazioni:

- a) "Commerciale al dettaglio superiore ai mq 150 di Sv" per la realizzazione di un supermercato alimentare avente Sv pari a 600 mq e Sul pari a circa 1000 mq. Tale destinazione potrà occupare non più del 55% della Superficie fondiaria complessiva del Comparto;
- b) "Attrezzature a servizio della collettività", in specifico Caserma dei Carabinieri. Tale destinazione occuperà non più del 30% della Superficie fondiaria complessiva del Comparto.

Oltre agli impegni assunti in sede di Convenzione Prot.4276 del 2009, contestualmente la Società "Insieme s.r.l." si impegna a:

- contribuire alla realizzazione di opere di pubblica utilità, quali una Caserma dei Carabinieri;
- realizzare la dotazione dei parcheggi privati ad uso pubblico nella zona sud del Comparto con l'obiettivo di renderli comodamente fruibili a tutta la collettività, con particolare attenzione agli alunni dell'adiacente polo scolastico;
- realizzare un sistema di percorsi pedonali/ciclabili extracomparto "C1" quali la realizzazione di un collegamento ciclabile con la via Emilia Interna all'interno del comparto "C1" (oltre a quello già previsto), e l'ampliamento del marciapiede lungo la via Lughese, adeguandolo al passaggio delle biciclette;

Al fine di rendere pienamente realizzabili gli impegni sopra esposti, la proprietà si impegna a modificare, in accordo con i competenti uffici, la proposta di variante planimetrica allegata alla presente osservazione.

## Controdeduzione

- In fase di controdeduzione non si ritiene accoglibile l'istanza, considerato il tenore e l'entità degli scostamenti proposti rispetto al Piano Particolareggiato convenzionato (convenzione prot. 4276 del 14.05.2009) e dell'impostazione del RUE Intercomunale adottato.

L'osservante, con riferimento all'oggetto dell'osservazione, ha inoltre trasmesso con atto acquisito al Prot. URF n. 60274 del 10.10.2017 una nota recante nuove indicazioni ribadendo la volontà di individuare *"di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, gli impegni da assumere con la medesima Amministrazione, al fine di consentire la realizzazione, sul comparto C1, delle destinazioni d'uso"* richieste nella citata osservazione al RUE.

Si prende atto di tali nuove informazioni (parte testuale - parte grafica) riscontrando, in linea di indirizzo, una sostanziale condivisione circa il nuovo schema d'assetto del comparto proposto, posto che necessiterà di apposita attività istruttoria sulla base di adeguati approfondimenti progettuali, relativi alle varie tematiche (computo standard urbanistici, ecc.).

Si conferma che per l'espressione da parte dell'organo competente circa l'argomento proposto, è necessario che la tematica sia inquadrata nell'ambito di un procedimento "ad hoc" (Accordo con i privati - art. 18 LR 20/2000 e s.m.i) con evidenza pubblica, nell'ambito del quale dovrà essere esplicitato con quali modalità e consistenza si sostanzia il rilevante interesse pubblico richiesto a fondamento della proposta di Accordo.



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.

**65**

Prot. gen. n. 14797

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Domenico Ricciardelli - Azienda Agricola "Violetta Ricciardelli"



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Casolana n. 3.735,  
Fg.36, Mapp.li 12-32-42-196-198-209-236-237-246-264-266-282

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto"\_ Scheda R.12

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 36, Mapp.li 12-32-42-196-198-209-236-237-246-264-266-282 sita in via Casolana n. 3735 e oggetto della Scheda progetto R.12 "Area cantina Ricciardelli" chiedono la modifica del "Perimetro della scheda" R.12 (cartografati in rosso) e la possibilità di realizzare la Sul per servizi agricoli prevista nella Scheda progetto adottata (di mq 865) all'interno del mappale 196 adiacente all'edificio abitativo di proprietà.

L'osservante evidenzia inoltre che la superficie attualmente individuata entro il "Perimetro della scheda" R.12 non consente la costruzione di servizi agricoli in quanto la morfologia del terreno, i fabbricati esistenti e i piazzali per la movimentazione dei mezzi agricoli non lasciano "spazi utili per nuove edificazioni nei limiti proposti". Favorevole alle esigenze costruttive risulta invece essere il "terreno pseudo-pianeggiante in fregio alla strada e immediatamente adiacente al giardino", identificabile con il mappale 196 posto tra il centro aziendale e i fabbricati di abitazione e giardino residenziale, così come meglio rappresentato dallo schema grafico allegato all'osservazione.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Si premette che l'area oggetto di istanza ricade nel "Territorio rurale" disciplinato dall'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". Inoltre il centro aziendale sorge sulla SP n. 306 Casolana-Riolese, appartenente alla "Rete di base regionale", la quale, con partenza dalla pianura castellana attraversa il paesaggio collinare fin dalle sue prime plasmazioni in rilevati in un crescendo di alture. La soluzione proposta dagli osservanti realizzerebbe di fatto un insediamento non conforme ai suddetti principi, andando ad aumentare il fronte di interferenza visuale con gli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistica del territorio, con edifici distanziati gli uni dagli altri. Infatti si otterrebbe una sequenza di abitazione-altra nuova abitazione con nuovi servizi-servizi esistenti che impegnerebbe oltre 300 m di fronte prospiciente la SP Casolana-Riolese.

A quanto sopra esposto si aggiunge il principio generale dell'accorpamento degli edifici, tradotto nel RUE Intercomunale all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] che esplicita che le nuove costruzioni "devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali" nell'attenzione per l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto.

Pertanto si propone di mantenere l'attuale localizzazione dei nuovi edifici con l'obiettivo di salvaguardare la percezione prospettica collinare nel suo insieme, come indicato nell'elaborato grafico della Scheda progetto R.12 adottata. Tale localizzazione consente l'utilizzo di quegli elementi che vengono considerati dagli osservanti come

"limiti morfologici" alla costruzione in elementi di salvaguardia della vista paesaggistica collinare.

Nell'intento di perseguire il congruo temperamento dell'importante principio generale di tutela del panorama collinare con quello dell'iniziativa privata, si propone di individuare un nuovo "Perimetro della scheda" che ricomprende una porzione di area adiacente al Mapp.le 251 di proprietà dell'osservante dove si possa più agevolmente sviluppare la capacità insediativa ammessa anche con riguardo all'orografia, così come meglio esplicitato nella parte grafica della Scheda progetto (**All. 1**), con la precisazione che eventuali muri di contenimento potranno essere collocati anche esternamente dal perimetro sopracitato interessando lo spazio strettamente necessario.

**Scheda progetto R.12 "Area cantina Ricciardelli"** Castel Bolognese 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Casolana Tavola RUE: (P3)_Tavola 12.1
Estensione dell'area	circa 3.500 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 di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generale di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione ammessi dalla presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale.

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

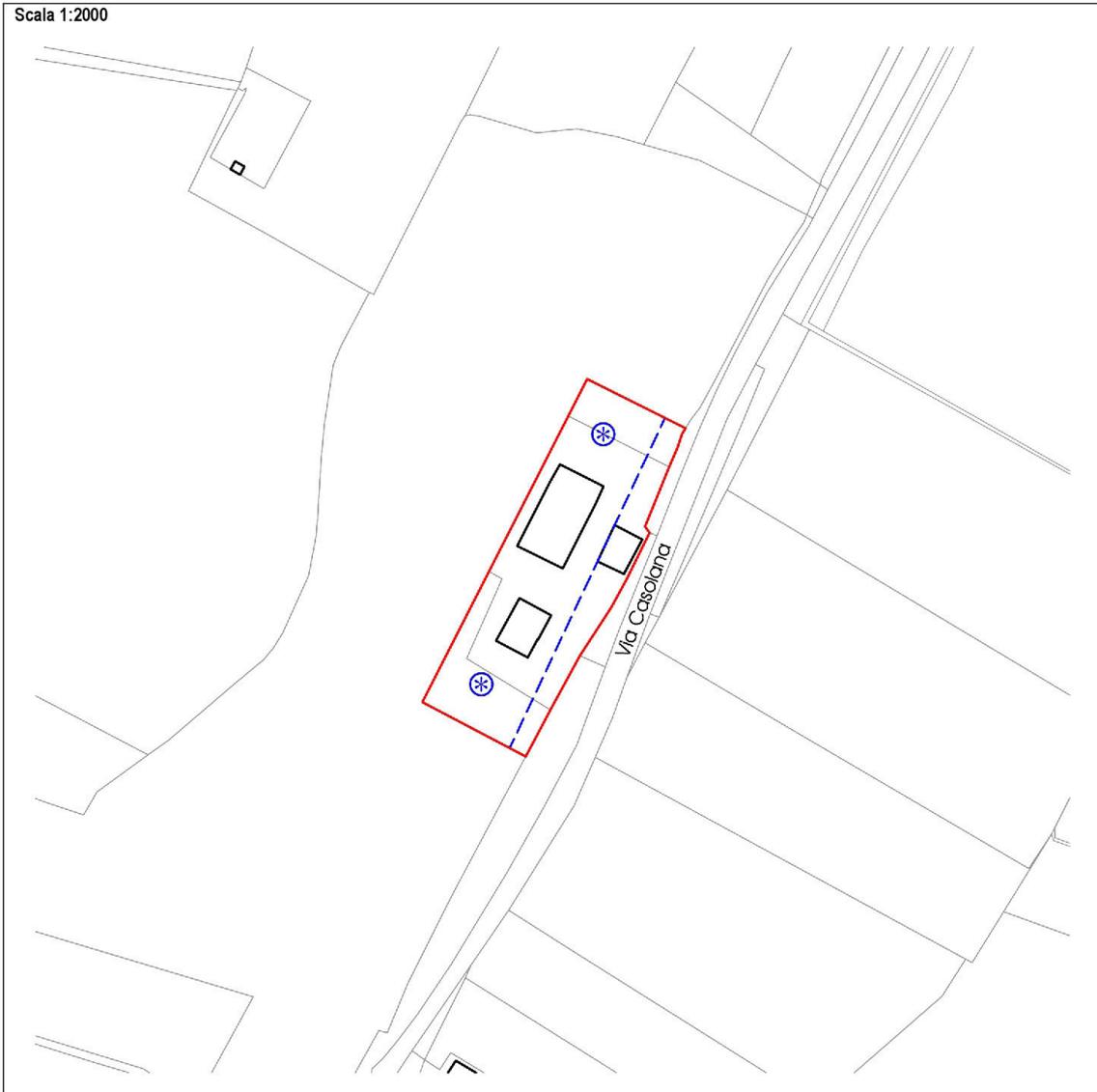
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto che ne vincola l'inedificabilità dei terreni di cui al Fg. n. 36, mappali 12-32-196-198-209-236-237-246-264-266-282 avente superficie complessiva pari a circa 14.77.03 ha, la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 865 mq per servizi agricoli, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda e in accorpamento al centro aziendale agricolo esistente, e 150 mq per l'edificio abitativo a servizio per l'attività (non rappresentato entro il perimetro della 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	

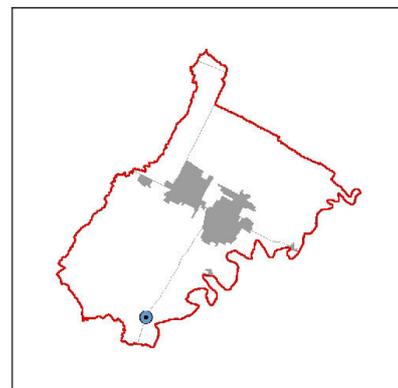
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla Strada Provinciale Casolana-Riolese.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". <b>Inserimento paesaggistico</b> (-) Eventuali opere di sistemazione/contenimento del terreno devono essere realizzate o mitigate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Possibile localizzazione dei nuovi interventi edilizi



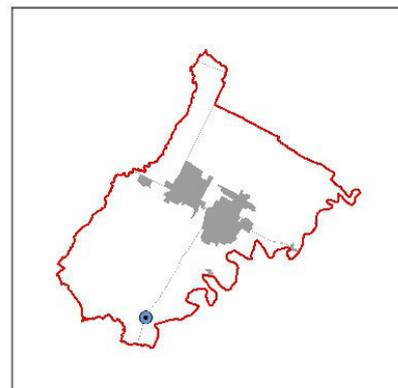
Scheda progetto R.12 "Area cantina Ricciardelli"		Castel Bolognese 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Casolana	Tavola RUE: (P3)_Tavola 12.1
Estensione dell'area	circa 3.500 mq	
Riferimento 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 di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generale di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione ammessi dalla presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale.	
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 che ne vincola l'inedificabilità dei terreni di cui al Fg. n. 36, mappali 12-32-196-198-209-236-237-246-264-266-282 avente superficie complessiva pari a circa 14.77.03 ha, la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 865 mq per servizi agricoli, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda e in accorpamento al centro aziendale agricolo esistente, e 150 mq per l'edificio abitativo a servizio per l'attività (non rappresentato entro il perimetro della 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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla Strada Provinciale Casolana-Riolese.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti. (*) L'intervento di nuova costruzione è subordinato al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". <b>Inserimento paesaggistico</b> (-) Eventuali opere di sistemazione/contenimento del terreno devono essere realizzate o mitigate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 65 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

OSSERVAZIONE n.

**66**

Prot. gen. n. 14799

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Mirko Tabanelli, Legale Rappresentante Società Marchesina Immobiliare s.n.c. di Tabanelli Camillo, Pierino, e C."



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, via Fratelli Morelli angolo via Andrea Donati  
Fg.23, Mapp.li 558-618

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale Rappresentante della Società Marchesina Immobiliare proprietaria di un lotto edificabile catastalmente censito al Fg. 23, Mapp.li 558-618 di complessivi mq 768 e sito in via Fratelli Morelli angolo via Andrea Donati, premettendo che:
  - il lotto sopraccitato, denominato "lotto 12", risulta l'unico lotto ineditato nell'area già oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa privata "Comparto di espansione C9" in attuazione al PRG '95 del Comune di Castel Bolognese, con relativa convenzione Rep. n. 3774 del 14.06.1999 trascritta in data 08.07.1999;
  - le opere di urbanizzazione primaria risultano cedute all'Amministrazione comunale previo collaudo delle medesime con verbale Prot. n. 6050/06/03 del 20.05.2015;
  - la Del. CC di Castel Bolognese n. 37 del 26.04.1999 prevedeva, all'art. 1.5.2, l'esenzione del pagamento dell'U1 all'atto del rilascio del titolo abilitativo per interventi di edificazione da attuarsi su lotti ineditati entro il termine di 10 anni dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione;
  - il RUE intercomunale adottato, all'art. 19.8 della Tav. P.5, prevede che sia dovuta la corresponsione degli oneri, anche di urbanizzazione primaria, nel caso in cui la domanda sia presentata dopo 10 anni dalla data di trascrizione della convenzione.

Tutto ciò premesso, l'osservante chiede che:

- a) sia mantenuta per il "lotto 12" la previgente normativa di PRG in materia di esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per i lotti ineditati entro il termine di 10 anni dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione;
- b) per quanto concerne la dotazione di parcheggi di uso pubblico di cui all'art. 26.2 lettera d., la suddetta dotazione sia da considerarsi assolta ai sensi del medesimo articolo, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite nell'ambito del Comparto C9 del PRG di Castel Bolognese.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:
  - a) riguardo al punto a) l'osservazione non è accolta; ai sensi dell'art. 19 [Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione], comma 8 dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" infatti per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a strumenti attuativi disciplinati da convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, è comunque dovuta la corresponsione degli oneri -anche di urbanizzazione primaria-, nel caso in cui la domanda sia presentata dopo dieci anni dalla data di trascrizione della convenzione e/o atto d'obbligo.  
Dalla documentazione allegata all'istanza si evince che la convenzione urbanistica è stata stipulata con atto Rep. n. 3774 del 14.06.1999, oltre il termine decennale menzionato dallo stesso art. 19.

Si ritiene che la sopracitata norma di RUE risponda al principio per cui una volta realizzate le opere di urbanizzazione il nuovo comparto è equiparabile alle zone consolidate per le quali gli oneri di urbanizzazione diventano la dovuta contribuzione per il mantenimento dei servizi.

- b) riguardo al punto b) la richiesta è accolta di fatto in quanto il RUE Intercomunale adottato contiene all'art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*] lettera d. "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico" dell'elaborato Tav. P.2 anche la seguente specifica: "*Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge*".

Per completezza, si ricorda che nel caso si insediassero usi che richiedano una maggiore quantità di dotazioni territoriali rispetto a quelle a suo tempo progettate/realizzate, dovrà essere corrisposta la quota mancante di spazi di uso pubblico tenendo conto di quanto sopra.



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.

**67**

Prot. gen. n. 14802

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Cimatti Luigi, Legale Rappresentante della ditta TI ARREDA s.r.l.



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Emilia Levante n. 1.550  
Fg.27, Mapp.li 249 sub-1-2-3

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Ditta "Ti arreda s.r.l." con sede in via Emilia Levante n. 1.550 e catastalmente censita al Fg. 27, Mapp. li 249 sub-1-2-3, premesso che:
  - Il PRG di Castel Bolognese, attualmente in regime di salvaguardia, classifica l'area in esame come "Zona B3 - Zona residenziale in territorio agricolo";
  - il RUE adottato alla Tav. P.3\_Tavola 6.4 classifica l'area in esame come "Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico";
  - sull'area in esame è localizzata un'attività di commercio al dettaglio di arredamenti con annessi locali uso sala mostra, uffici, deposito;

L'osservante chiede l'introduzione di una Scheda progetto dedicata, al fine di inserire le destinazioni d'uso attualmente ammesse dal PRG per l'area in oggetto.

## Controdeduzione

- L'osservazione, per quanto alla richiesta di elaborare una "Scheda progetto" dedicata, non è accolta, ma si evidenziano le seguenti considerazioni che configurano un parziale accoglimento dell'istanza: l'area, pur collocata entro un "Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico" (art. 15) trae la propria disciplina dalla lettura congiunta dell'art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola], -che esclude la possibilità di insediare in territorio rurale nuove attività di commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, attività produttive e, limitatamente agli edifici con tipologie specialistiche, nuove funzioni residenziali- e dell'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi] del Titolo I "Disposizioni generali" che sancisce che le destinazioni d'uso esistenti, qualora regolarmente autorizzate, ma non conformi con le destinazioni previste negli ambiti e nella disciplina del RUE Intercomunale, possono continuare ad essere svolte. Da quanto si apprende dall'osservazione, l'attività in questione è riconducibile a tali casistiche.

Ai sensi del sopracitato art. 4.3 delle NdA del RUE Intercomunale sugli edifici "non conformi" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, a certe condizioni, anche interventi di ristrutturazione edilizia nonchè il cambio d'uso verso destinazioni funzionali "conformi" alla disciplina d'ambito dello strumento urbanistico. Nel caso di specie, rispetto all'art. 38 "Zone B3 - Zona residenziale in territorio agricolo" del PRG '95 di Castel Bolognese, rimane escluso solo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, nonchè l'insediamento di "depositi e magazzini di superficie non superiore a 150 mq" qualora si configurino come funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] punto c2).

Per tutto quanto sopra descritto e considerato, si ritiene appropriato confermare l'impostazione adottata dal RUE Intercomunale.





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

OSSERVAZIONE n.

**68**

Prot. gen. n. 14808

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:**

Mirko Tabanelli, Legale rappresentante della Società Marchesina Immobiliare s.n.c. di Tabanelli Camillo, Pierino e C.



**Area oggetto di osservazione:**

Castel Bolognese, Via Casolana n. 905  
Fg.23, Mapp.li 652-653.

**Riferimento RUE**

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Marchesina Immobiliare, proprietaria dell'area edificabile di complessivi mq 2.160, catastalmente censita al Fg. 23, Mapp.li 652-653, posta nelle adiacenze di via F.lli Morelli, premesso che:
  - l'area in oggetto *"risulta attualmente e completamente interclusa e priva di accesso dalla pubblica viabilità"*;
  - la Tav. P.3\_6.3 del RUE Intercomunale *"individua graficamente come "Zona per viabilità" il prolungamento della via F.lli Morelli sull'area di proprietà comunale, ma di fatto la strada non risulta ancora realizzata"*;
  - il RUE Intercomunale adottato vincola l'esecuzione di interventi di nuova costruzione al reperimento di parcheggi privati di uso pubblico ai sensi dell'art. 26.2.d (0,20 mq/mq di Sul residenziale realizzata);
  - il RUE Intercomunale per l'area in oggetto *"consente la realizzazione di un intervento di nuova edificazione residenziale fino a 9.000 mc circa, pari a una Sul di 2.840 mq, cui corrisponderebbe una dotazione di parcheggi privati di uso pubblico pari a 570 mq circa"*.

Tutto ciò premesso, l'osservante chiede la possibilità di redigere un SIO che preveda l'assolvimento della prestazione di cui all'art. 26.2.d -Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico- mediante la sostituzione con opere di pubblica utilità quali:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica a prolungamento della via F.lli Morelli al fine di garantire l'accesso ai lotti residenziali;
- realizzazione delle infrastrutture di rete, quali rete fognaria, reti utenze acqua e gas, reti Enel e Telecom;
- sistemazione dell'area verde di proprietà comunale con modalità da concordarsi con l'Amministrazione pubblica.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; in luogo della monetizzazione delle dotazioni di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d. "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico" dell'elaborato Tav. P.2, "Norme di Attuazione" può essere presentato un SIO che affronti le seguenti tematiche:
  - valutazione delle effettive esigenze di parcheggi di uso pubblico in relazione all'edificazione e dotazioni territoriali presenti nel contesto territoriale circostante;
  - quantificazione del valore corrispondente in caso di monetizzazione;
  - possibilità di compensare, in alternativa alla monetizzazione, la richiesta di dotazioni private di uso pubblico con la realizzazione delle seguenti opere:
    1. realizzazione di strada su area messa a disposizione di proprietà comunale;
    2. realizzazione di opere di arredo e/o comunque funzionali alle strutture del complesso sportivo e al parco adiacente, per un valore corrispondente all'importo di monetizzazione, da realizzare da parte dell'attuatore secondo le procedure di legge, corredate da idonei computi metrici.

A scopo puramente indicativo e non esaustivo, si elencano di seguito alcune possibili interventi individuati dall'Amministrazione come opere di pubblica utilità:

- sistemazione del terreno di proprietà comunale, individuato catastalmente dal Fg. 23 Mapp.le 781, in area a verde attrezzato con posa in opera di strutture ludiche per bambini e realizzazione di pista da skateboard per adolescenti;
- realizzazione di tribuna a gradoni da collocare entro il complesso sportivo Bolognini.



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.

**69**

Prot. gen. n. 14812

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Gian Paolo Bertoni, titolare dell'Azienda Agricola "Bertoni Gian Paolo"



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Zirona angolo SP n. 306 Casolana-Riolese

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, titolare dell'Azienda agricola "Bertoni Gian Paolo", premesso che il PRG '95 del Comune di Castel Bolognese classifica l'area in esame come zona agricola "Zona E" e che il RUE Intercomunale adottato classifica l'area entro gli "Ambiti ad alta vocazione agricola di pianura", chiede "*l'introduzione di una Scheda progetto*" che ampli di 500 mq di Sul le possibilità edificatorie per "Servizi" agricoli. Di tale superficie si chiede la suddivisione in ragione delle specifiche esigenze di servizio tra la sede di via Zirona e quella posta sulla SP n. 306 Casolana-Riolese. In specifico la richiesta prevederebbe un utilizzo di parte della Sul aggiuntiva per la realizzazione di fabbricati di servizio posti sulla via Zirona e parte della Sul aggiuntiva per ampliamento a servizio dell'attività di vendita già in corso di validità. L'osservazione è corredata da Relazione illustrativa che descrive la consistenza e le attività dell'Azienda agricola "Bertoni Gian Paolo".

## 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*", 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, 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*".

Un aspetto emerso nel corso dell'istruttoria e non segnalato dall'osservante riguarda l'edificabilità dell'unità poderale in rapporto alla sua configurazione, in quanto non risultano elencati tutti i terreni che compongono l'unità poderale stessa. Si ritiene quindi, in assenza di indicazioni più precise da parte dell'osservante circa l'eventuale indice residuo sui terreni di proprietà alla data indicata dal RUE Intercomunale (31.12.2015), di subordinare l'applicazione delle possibilità introdotte dalla 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 potrà essere stabilita anche conteggiando terreni di proprietà di Bertoni Gian Paolo, 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 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.17 "Area via Zirona" prevedendo una ulteriore quota di Sul, oltre alla Sul esistente, pari a 500 mq.

La nuova edificazione dovrà avvenire in accorpamento agli edifici esistenti in via Zirona, ciò anche al fine di contenere gli attraversamenti dei flussi di traffico sulla SP n. 306 Casolana-Riolese.

Resta 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.

Nel corso dell'istruttoria non sono risultate agli atti conferme circa il fatto che l'attività di vendita diretta sia "*già in corso di validità*", come invece evidenziato dall'osservante. Ciò premesso, l'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli nell'ambito dell'Azienda agricola è ammissibile in riferimento al quadro normativo attuale, posto che l'art. 13 relativo agli "*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*", esclude il commercio sia all'ingrosso che al dettaglio (funzioni c1) ed e) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA).

L'accoglimento parziale 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.17 "Area via Zirona", 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.17 "Area di via Zirona"** Castel Bolognese 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Zirona <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3</span>
Estensione dell'area	circa 6.000 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	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) 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 è pari a 500 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].

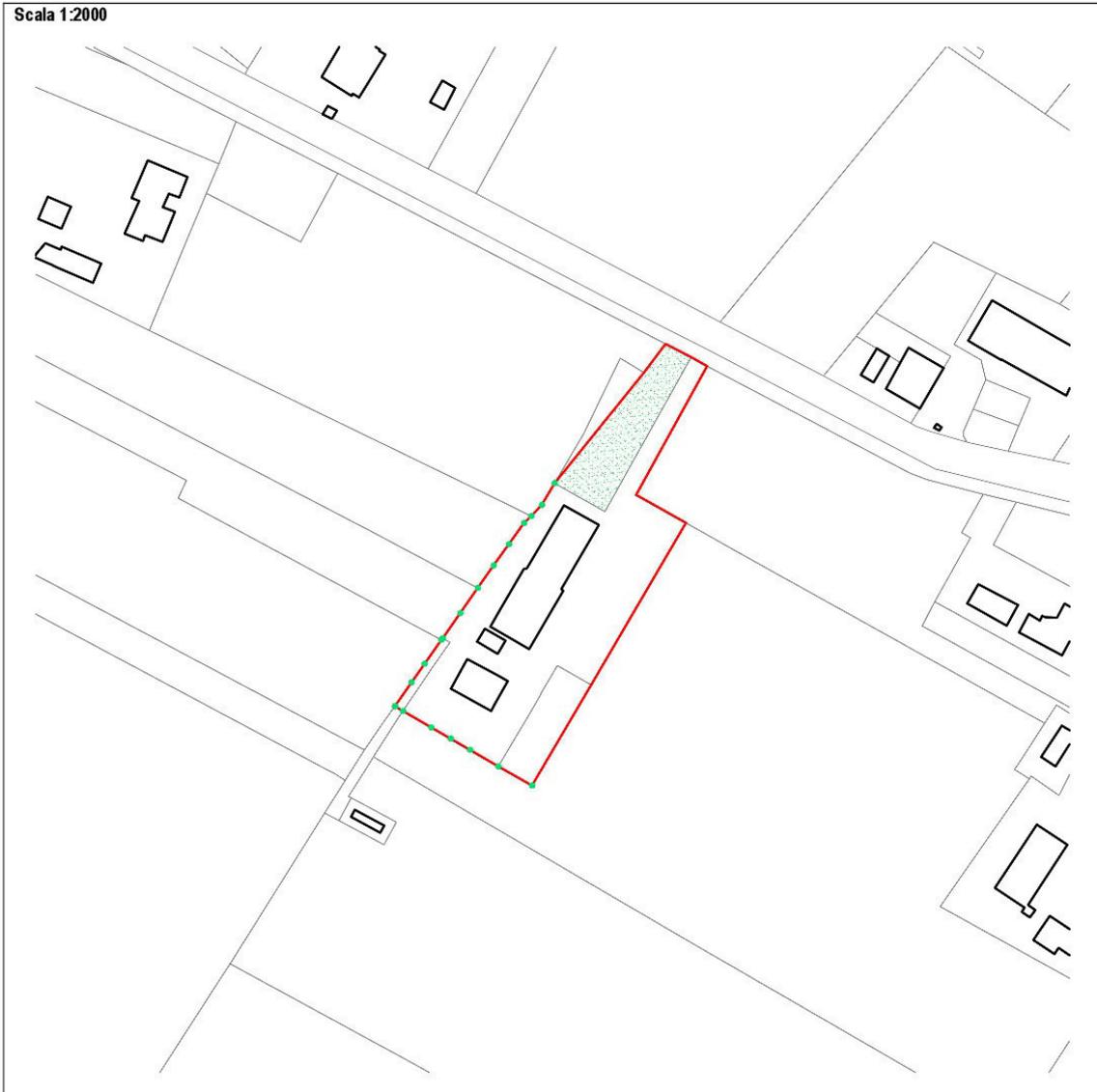
DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

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. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente posto su via Zirona
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'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 lungo i restanti lati. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari quella degli edifici esistenti. (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati in accorpamento ai servizi agricoli esistenti. (*) Ogni intervento deve essere valutato in relazione alle viste paesaggistiche, quanto a condizioni localizzative, cromatiche e materiche.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) 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 con l'attività produttiva programmata dall'azienda. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella

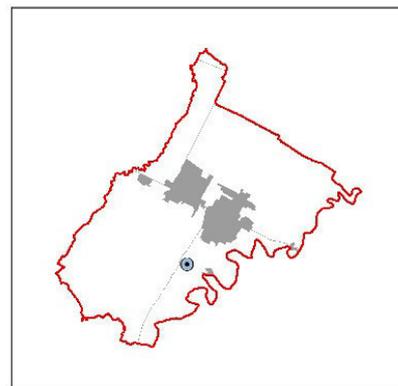
controdeduzione all'osservazione n. 69 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



**Legenda**

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





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.

**70**

Prot. gen. n. 14813

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Le Nuove Cupole s.r.l.



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Casanola n. 2  
Fg.16, Mapp.le 226

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto"\_Scheda U.12  
Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.4

## Sintesi dell'osservazione

- La società "Le Nuove Cupole s.r.l.", in qualità di proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 16, mapp.le 226 e sita in via Casanola n. 2, premesso che:
    - il complesso con annessa area pertinenziale si estende per 26.159 mq;
    - il complesso è identificato dal RUE Intercomunale adottato alla Tav. P.3\_6.4 come area urbana sottoposta a "Scheda Progetto U.12\_Area le Cupole";
    - il fabbricato esistente, adibito a locale da ballo, è individuato come "Edificio significativo dell'architettura moderna";
    - unitamente alla salvaguardia dell'edificio, l'osservante pone l'accento sulla valutazione delle esigenze legate alla attività, la quale è rimasta l'unica di rilievo nella tradizione della sala da ballo per il liscio romagnolo ed impiega attualmente 35 dipendenti;
    - il locale da ballo è in continua evoluzione e pertanto potrebbero essere necessari interventi di ampliamento e integrazione del nucleo originario del locale (sala liscio) da collocarsi a ridosso di questa porzione di edificio.
- Stante quanto sopra premesso, l'osservante chiede la modifica della Scheda progetto U.12 "Area le Cupole" nei seguenti termini:
- a) la destinazione d'uso "commercio al dettaglio", già prevista fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole (superficie di vendita -Sv- fino a 500mq), sia ammessa anche svincolata dall'attività insediata senza obbligo di accesso agli incentivi;
  - b) l'attuale area di concentrazione dell'edificato sia più dettagliatamente definita mediante l'individuazione di tre sub-ambiti, così come rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla stessa osservazione e corrispondenti a
    - sub-ambito A: nucleo originario classificato come "Edificio significativo dell'architettura moderna";
    - sub-ambito B: porzione retro del locale da ballo, frutto di un successivo ampliamento e caratterizzata da elementi architettonici poco significativi;
    - sub-ambito C: parte dell'area di pertinenza attualmente adibita a parcheggio e libera da edifici.
  - c) che gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria siano subordinati alla realizzazione di un sistema di illuminazione lungo la via Casanola limitatamente al tratto prospiciente la proprietà de "Le Nuove Cupole s.r.l.";
  - d) l'accesso al comparto sia possibile, oltre che dagli accessi esistenti sulla via Casanola, anche dall'accesso posto in corrispondenza dell'adiacente parcheggio comunale di via Emilia Levante, caratterizzato da una migliore visuale che facilita l'immissione sulla via Emilia;
  - e) la modifica dell'elaborato Tav. P.5 all'art. 75/11 "Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi", proponendo parametri differenziati rispetto agli aumenti di Su:
    - aumento di Su fino a mq 1000: Su x 5
    - aumento di Su da mq 1001 fino a mq 2000: Su x 3
    - aumento di Su oltre a mq 2001: Su x 1

- f) l'individuazione dell'"Edificio significativo dell'architettura moderna" sia limitata alla sola porzione di edificio prospiciente la via Emilia in quanto corrispondente al nucleo originario della sala da ballo, risalente ai primi anni settanta;
- g) l'altezza massima ammissibile sia così caratterizzata:
- sub-ambito A: altezza massima ammissibile pari a 4 m, congiuntamente al parere delle CQAP;
  - sub-ambito B: l'altezza massima ammissibile non può essere superiore a quella dell'"Edificio significativo dell'architettura moderna";
  - sub-ambito C: altezza massima ammissibile così come definita dal RUE Intercomunale per gli "Ambiti produttivi misti" all'art. 9 dell'elaborato Tav. P.2, ovvero 12,50 m.

### **Controdeduzione**

- Per quanto al punto a), l'osservazione non è accolta; la disciplina degli "Ambiti produttivi misti" (Art. 9) riconosciuta dal RUE Intercomunale alla Scheda progetto U.12 "Area Le Cupole" ha già significativamente esteso le possibilità di insediamento funzionale assenti per l'area in oggetto ampliando le previsioni di cui al PRG '95 del Comune di Castel Bolognese che disciplinava l'area entro le "Zone per impianti ricreativi privati D5" (Art. 48) destinate esclusivamente ad impianti ricreativi e sportivi privati e a pubblici esercizi.

La strategia adottata dal RUE Intercomunale nel comparto in oggetto mira, in primo luogo, a riconoscere e confermare il carattere prevalentemente ricreativo dell'area con relativi servizi, ammettendo, oltre alle funzioni ammesse in via generale dallo strumento entro l'"Ambito produttivo misto" (funzioni direzionali e artigianali con la sola esclusione della funzione produttiva manifatturiera), anche quote minoritarie di commercio che, in questo caso, sono specificatamente connesse all'attività quale accrescimento funzionale dell'attività oggi insediata (sala da ballo).

Date le caratteristiche dello specifico contesto territoriale, tale disciplina degli usi introdotta dal RUE Intercomunale per la Scheda progetto U.12 è basata sulle esclusioni/limitazioni considerate necessarie per consentire un inserimento "ponderato" di funzioni rilevanti, quali appunto quelle commerciali, per gli assetti e le dinamiche urbane.

Si richiama comunque che ad un secondo livello, accessibile per l'osservante tramite gli incentivi, la Scheda progetto U.12 ammette la funzione commerciale svincolata dall'attività (nei limiti della disciplina prevista dal RUE Intercomunale per gli "Ambiti produttivi misti"), ammettendo quindi anche l'evoluzione del comparto verso la funzione commerciale, qualora siano volontariamente messe in campo prestazioni compensative, oltre per il caso specifico, contribuiscano all'obiettivo di interesse generale di elevare la qualità estetico-ambientale dell'area costituente l'accesso levante alla città di Castel Bolognese mediante la completa riqualificazione delle aree esterne pertinenziali. Si coglie inoltre l'occasione per apportare alla Scheda U.12 una precisazione lessicale entro la sezione "Capacità insediativa" finalizzata ad una migliore comprensione testuale della stessa senza tuttavia modificarne i contenuti rispetto alla Scheda progetto adottata.

- Per quanto al punto b), la richiesta di suddivisione del comparto in tre sub-aree si può intendere accolta in quanto sia nell'ambito del "Progetto unitario", individuato dalla Scheda progetto U.12 quale strumento attuativo per l'attuazione del comparto, sia nell'ambito della redazione di un SIO di cui all'art. 31.2 delle NdA, quale strumento di gestione attuativa della stessa, è possibile proporre nuove e diverse sub-aree.

Per quanto richiesto in merito alla rappresentazione grafica dell'area di concentrazione dell'edificato, l'osservazione è accolta parzialmente; l'area di concentrazione rappresentata nella parte grafica della Scheda progetto U.12 "Area Le Cupole" adottata è stata individuata al limite del varco visivo necessario per evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dell'edificio significativo dell'architettura moderna posto sul fronte del lotto e per definire il margine levante dell'insediamento attraverso il recupero della forma compiuta e ordinata del fronte urbano.

Atteso quanto sopra, per assicurare una maggiore libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica del comparto in rapporto all'istanza e fermo restando il carico urbanistico ammesso, si propone di aggiungere una condizione di flessibilità entro la Scheda progetto U.12 individuando, con apposita simbologia di "Limite di edificabilità" e sulla base di un progetto urbanistico di maggior dettaglio, la possibilità di redigere un SIO ai sensi dell'art. 31.2 delle NdA che potrà individuare un'area di concentrazione dell'edificato anche diversa da quella della Scheda progetto U.12

adottata (**Ail. 1**). A seguito dell'accoglimento dell'istanza f) della presente proposta di controdeduzione, si propone inoltre di estendere l'area di concentrazione dell'edificato in corrispondenza della porzione di fabbricato posto in adiacenza dell'"Edificio significativo dell'architettura moderna", confermando le previsioni di cui alla Scheda progetto U.12 adottata che prescrivono per gli interventi di ampliamento/nuova costruzione una serie di condizioni necessarie ad un adeguato inserimento in rapporto all'edificio (altezze contenute, costruzioni non disallineate e interferenti, interventi edilizi per accrescimento percettivamente separati dall'edificio principale e di elevata qualità architettonica).

- Per quanto al punto c), l'osservazione è accolta di fatto; le disposizioni contenute al punto "Infrastrutture per l'urbanizzazione" della sezione "Dotazioni territoriali" della Scheda progetto U.12 adottata relative alla realizzazione di un sistema di illuminazione a servizio della via Casanola sono già orientate nel senso richiamato dall'osservazione. Al fine di agevolare la univoca comprensione delle disposizioni normative ivi contenute si propone di integrare la parte testuale della Scheda progetto con la specifica che tale opera è da realizzarsi per tutta la lunghezza del solo tratto prospiciente la proprietà nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**Ail. 1**), demandando al progetto l'esatta definizione e consistenza delle aree soggette a cessione. Si coglie altresì l'occasione per specificare all'interno della medesima sezione che le modalità di cessione dell'opera all'AC dovranno essere disciplinate con apposita convenzione. Si conferma la possibilità di scomputo con riferimento agli importi delle singole tipologie di opere di urbanizzazione realizzate.
- Per quanto al punto d), l'osservazione è accolta; la Scheda progetto U.12 sarà modificata quanto alla "Prestazione sicurezza – Mobilità" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**Ail. 1**), consentendo l'accesso carrabile dal collegamento esistente posto in corrispondenza del parcheggio pubblico di via Emilia Levante a condizione che in fase attuativa sia verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alla proprietà provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.
- Per quanto al punto e), l'osservazione è parzialmente accolta nei termini di cui al punto b) della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 53 della Società Agrintesa (Prot. n. 14.592 del 13.03.2017), cui ci si riferisce integralmente.
- Per quanto al punto f) l'osservazione è accolta; si ritiene opportuno confermare la classificazione di "Edificio significativo dell'architettura moderna" limitatamente alla porzione di edificio prospiciente la via Emilia corrispondente al nucleo originario del locale da ballo escludendo, quindi, da tale classificazione la porzione retrostante che in base alla relazione fotografica allegata all'osservazione non presenta particolari caratteri di interesse documentale. L'accoglimento della presente punto comporta la modifica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.4 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**Ail. 2**) e la modifica della parte grafica della Scheda progetto in ambito urbano U.12 "Area Le Cupole" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**Ail. 1**).
- Per quanto al punto g) inerente la richiesta di elevare, per il comparto in oggetto, l'altezza massima ammessa per gli edifici ai limiti previsti dal RUE Intercomunale per gli "Ambiti produttivi misti" (Art. 9), l'osservazione si intende accolta; si evidenzia infatti che nella Scheda progetto U.12 adottata la "Prestazione identità" relativa all'altezza massima degli edifici è indicata come "Elemento progettuale modificabile con SIO di cui all'art. 31.2 delle NdA, pertanto, nei limiti della disciplina di cui all'art. 9, è possibile proporre altezze superiori per motivate esigenze legate alle attività insediate/insediabili e sulla base di un congruo approfondimento progettuale.

**Scheda progetto U.12 "Area Le Cupole"** Castel Bolognese 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Emilia - via Casanola <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.4</span>
Estensione dell'area	circa 26.200 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. 9 [Ambito produttivo misto].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Progetto unitario 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 gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9 con le seguenti limitazione: - non sono ammesse le funzioni produttive di cui alla lettera c2); - l'attività di commercio al dettaglio di cui alla lettera e) è ammessa solamente se connessa all'attività insediata.

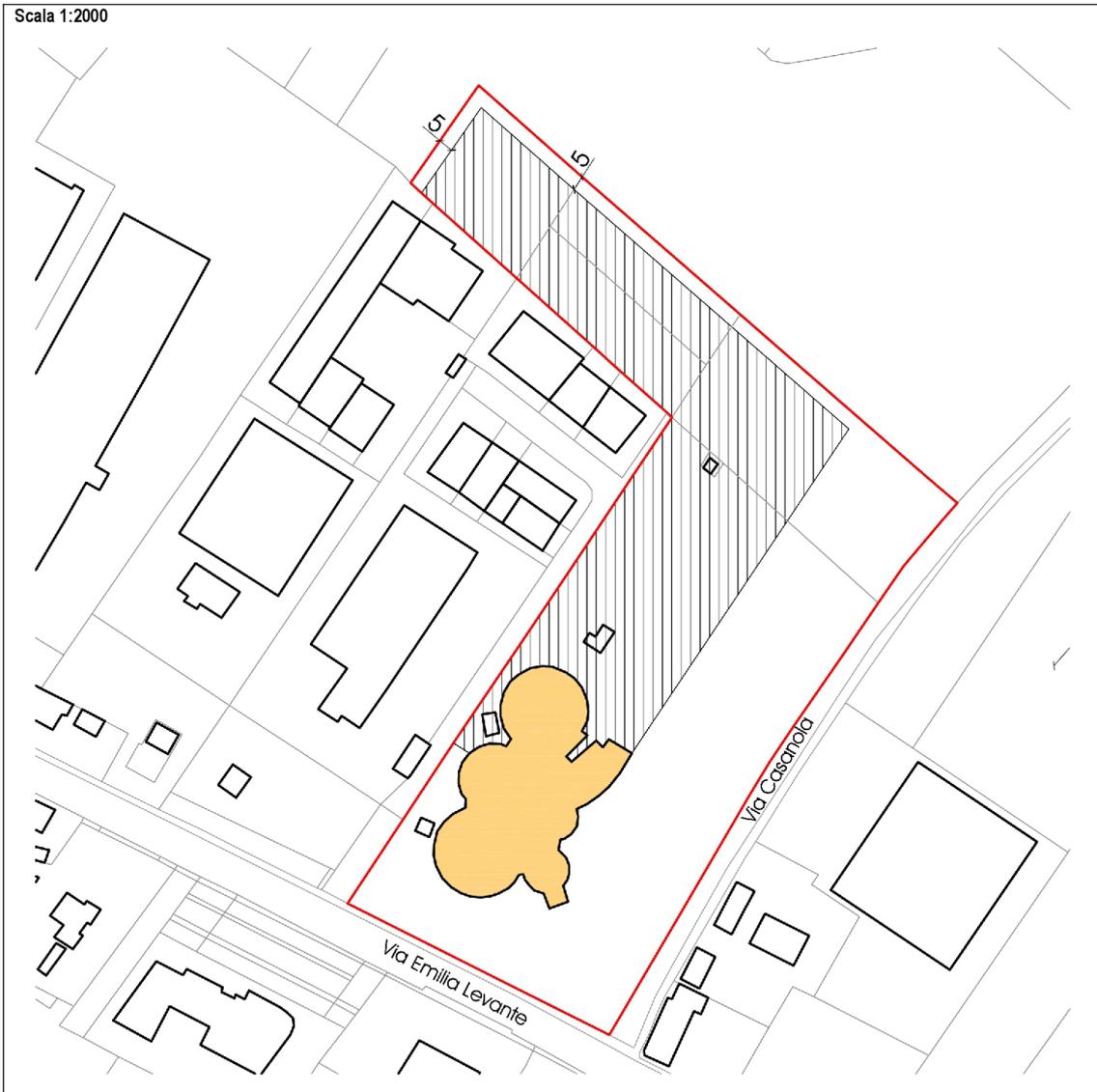
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa <del>da localizzarsi</del> entro l'area di concentrazione dell'edificio è pari a 6.500 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. Nel caso di accesso agli incentivi è ammessa la funzione commerciale svincolata dall'attività a condizione che sia riqualificato (con piantumazione di alberi ad alto fusto, cordolatura e adeguato sistema di illuminazione) il parcheggio pertinente all'attività. Le alberature piantumate nel parcheggio ed eventuali aree rese permeabili dall'intervento di riqualificazione rientrano nei conteggi relativi all'assolvimento delle relative prestazioni di cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] e/o di cui alle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area. (*) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla realizzazione di un sistema di illuminazione lungo la via Casanola da concordare con il settore LLPP.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

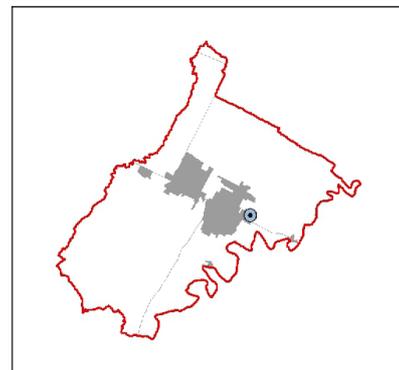
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire dai passi carrabili esistenti sulla via Casanola.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) Le alberature derivanti dall'applicazione dell'indice di piantumazione degli alberi ad alto fusto di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b. dovranno essere allocate prioritariamente per l'implementazione delle alberature nel parcheggio privato esistente. <b>Acustica</b> (*) In fase attuativa dovranno essere effettuate le valutazioni acustiche considerando l'attività insediata e il traffico indotto e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi sia sulle vie di propagazione del rumore che sull'organizzazione planivolumetrica dell'intervento e di gestione dell'attività.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (-) Gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione in adiacenza dell'immobile indicato nella parte grafica della presente scheda come edificio significativo dell'architettura del moderno dovranno essere valutati in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; in tal caso l'altezza massima ammessa non potrà essere superiore a quella dell'edificio significativo dell'architettura del moderno.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Edificio significativo dell'architettura moderna



Scheda progetto U.12 "Area Le Cupole"		Castel Bolognese 1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Emilia - via Casanola	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.4
Estensione dell'area	circa 26.200 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. 9 [Ambito produttivo misto].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto unitario 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 gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9 con le seguenti limitazione: - non sono ammesse le funzioni produttive di cui alla lettera c2); - l'attività di commercio al dettaglio di cui alla lettera e) è ammessa solamente se connessa all'attività insediata.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa localizzabile anche entro l'area di concentrazione dell'edificato è pari a 6.500 mq. Fermo restando i "Limiti di edificabilità" individuati nella parte grafica della presente scheda e previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] è possibile individuare un'area di concentrazione dell'edificato diversa da quella individuata con apposita simbologia nella parte grafica della presente Scheda.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. Nel caso di accesso agli incentivi è ammessa la funzione commerciale svincolata dall'attività a condizione che sia riqualificato (con piantumazione di alberi ad alto fusto, cordolatura e adeguato sistema di illuminazione) il parcheggio pertinente all'attività. Le alberature piantumate nel parcheggio ed eventuali aree rese permeabili dall'intervento di riqualificazione rientrano nei conteggi relativi all'assolvimento delle relative prestazioni di cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] e/o di cui alle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area. (*) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla realizzazione, per tutta la lunghezza del tratto prospiciente la proprietà, di un sistema di illuminazione lungo la via Casanola da concordare con il settore LLPP. Il progetto architettonico definirà l'esatta definizione e consistenza delle aree soggette a cessione. La cessione dell'opera dovrà essere disciplinata con convezione.	
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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire dai passi carrabili esistenti sulla via Casanola. Potrà essere mantenuto l'accesso carrabile dal collegamento esistente in corrispondenza del parcheggio pubblico di via Emilia Levante a condizione che in fase attuativa sia verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alla proprietà provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) Le alberature derivanti dall'applicazione dell'indice di piantumazione degli alberi ad alto fusto di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b. dovranno essere allocate prioritariamente per l'implementazione delle alberature nel parcheggio privato esistente. <b>Acustica</b> (*) In fase attuativa dovranno essere effettuate le valutazioni acustiche considerando l'attività insediata e il traffico indotto e dovranno essere attuati tutti i necessari interventi sia sulle vie di propagazione del rumore che sull'organizzazione planivolumetrica dell'intervento e di gestione dell'attività.	

## Scheda progetto U.12 "Area Le Cupole"

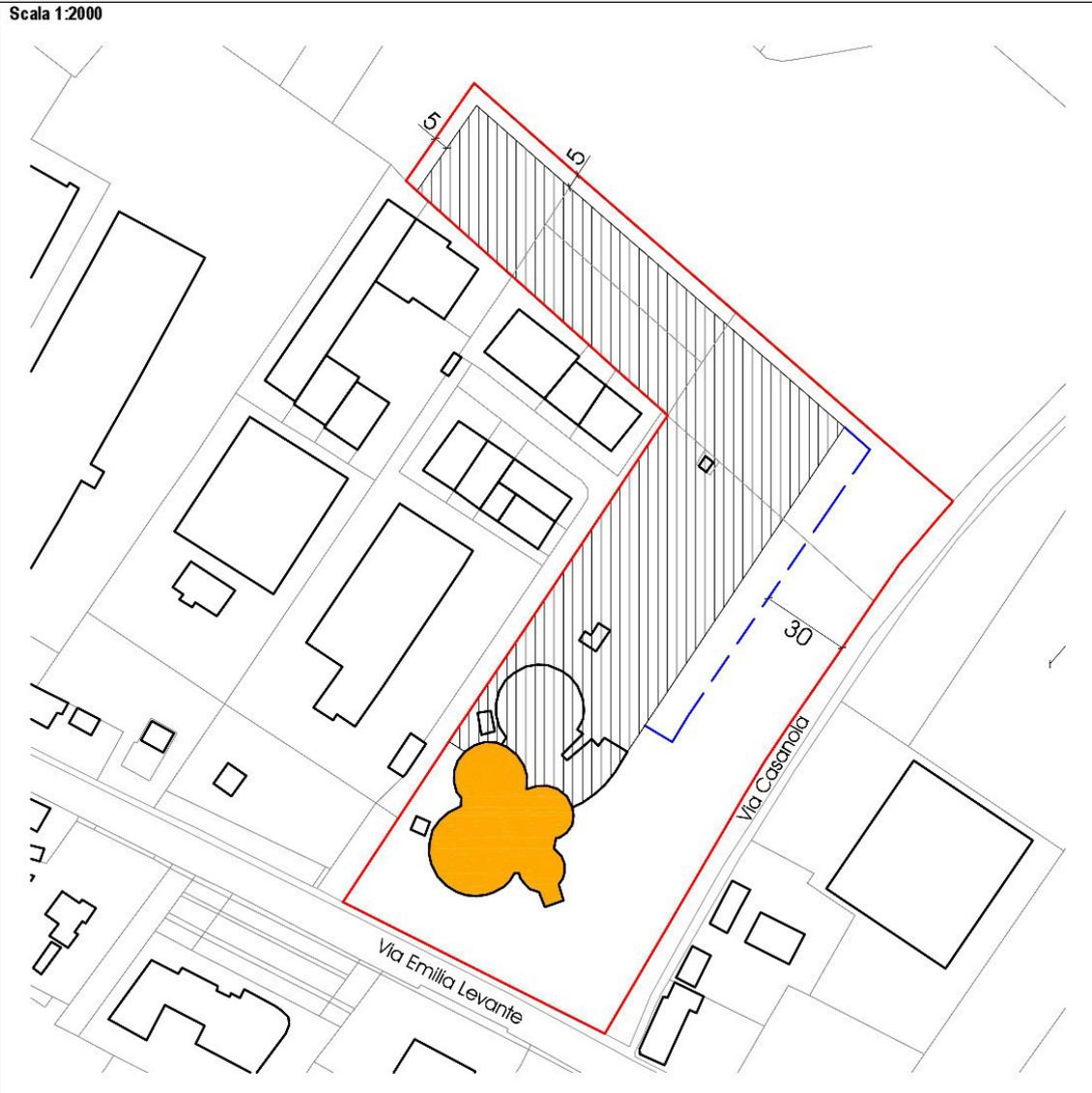
Castel Bolognese 2/3

Prestazione identità	<b>Edifici</b> (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (-) Gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione in adiacenza dell'immobile indicato nella parte grafica della presente scheda come edificio significativo dell'architettura del moderno dovranno essere valutati in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; in tal caso l'altezza massima ammessa non potrà essere superiore a quella dell'edificio significativo dell'architettura del moderno.
----------------------	--

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

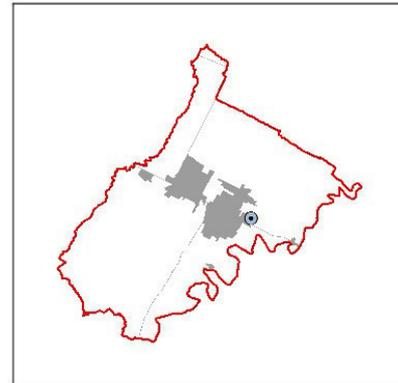
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 70 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

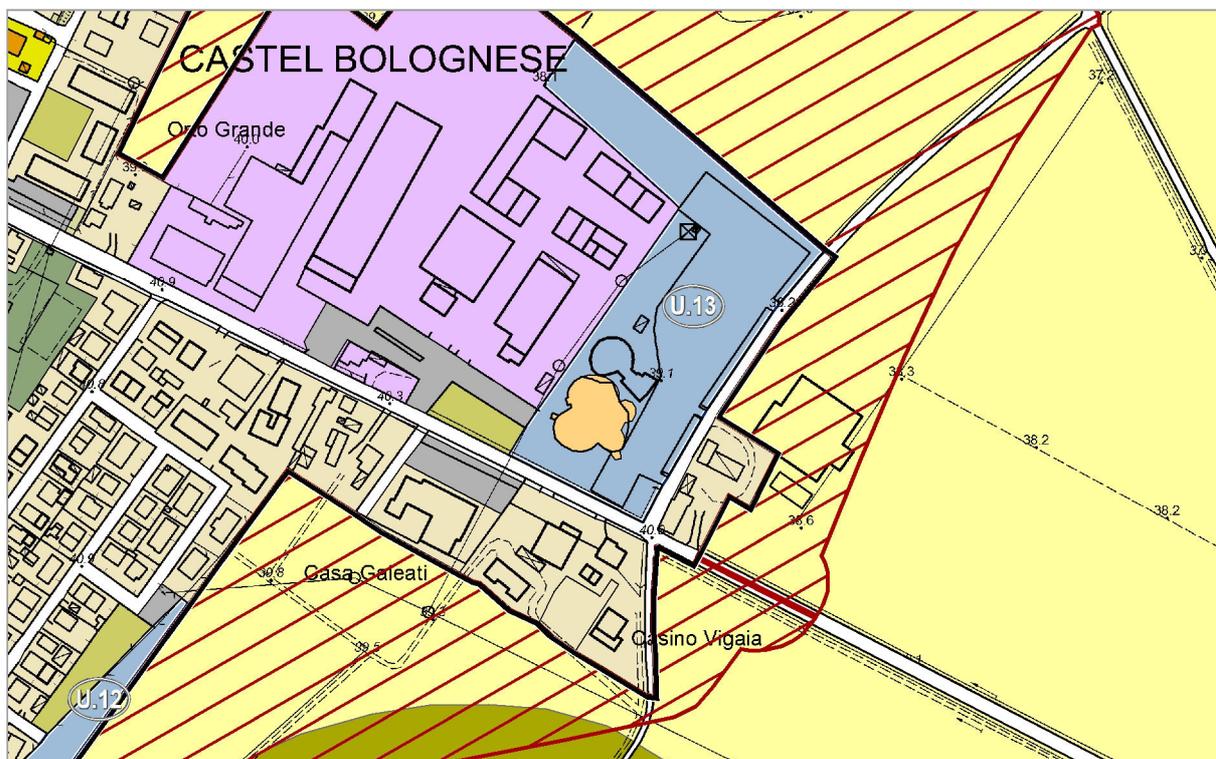
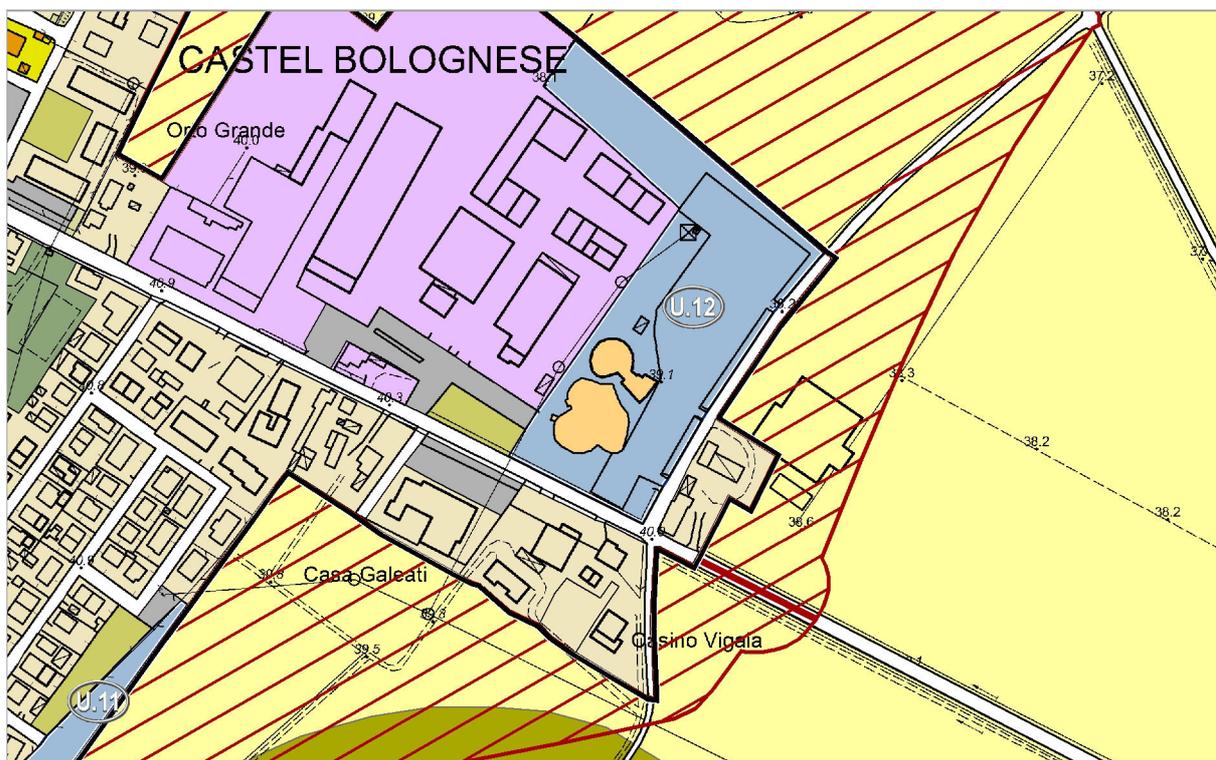
Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Edificio significativo dell'architettura moderna
-  Limite di edificabilità









RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

OSSERVAZIONE n.

**71**

Prot. gen. n. 14814

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Fabio Geom. Foschi, tecnico delegato dalla Ditta "Solmec di Maurizio Cenni & C."

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

## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Rinfosco n. 240  
Fg. 13, Mapp.le 59

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" \_Tavola 6.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di tecnico delegato dalla Ditta "Solmec di Maurizio Cenni & C." dell'area catastalmente censita al Fg. 13 mapp.le 59 e sita in via Rinfosco n. 240, chiede che sia rivalutata la norma contenuta all'art. 8 comma 3 della Tav. P.2 delle NdA, la quale sancisce che *"deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 mt ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde"*. Il perimetro del lotto di proprietà della Ditta "Solmec di Maurizio Cenni & C." coincide di fatto con il perimetro del centro urbano (lati Sud-Ovest e Nord-Ovest), risultando pertanto disciplinato dalla succitata norma, la quale, a giudizio dell'osservante, limita fortemente la superficie di area libera sulla quale poter edificare. Risulta già agli atti con Prot. 45.493 del 19/12/16 una domanda di Permesso di Costruire, oltre alla manifestata previsione di ampliamento dei fabbricati esistenti fino sul confine per le quali sono già stati definiti i patti di reciproco consenso tra le proprietà alla costruzione sul confine.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente. Per quanto attiene gli interventi la cui domanda sia stata presentata -con completezza- prima della data di adozione del RUE Intercomunale si richiama l'art. 32 [Norme finali e transitorie] delle NdA, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al comma 7, dove si prevede di applicare transitoriamente le norme del PRG '95. In generale, pur mantenendo inalterato l'approccio normativo delineato dal RUE Intercomunale adottato, teso a salvaguardare/implementare una fascia di inedificabilità trattata "a verde" per la definizione dei margini edificati e la protezione del territorio rurale circostante, si ritiene opportuno introdurre un elemento di flessibilità della norma base nei termini di cui all'allegato (AII.1, AII. 2, AII. 3), introducendo la possibilità, ove tale previsione sia prevista dallo Strumento (artt. 7, 8 e 9), di realizzare tale fascia attrezzata a verde alberato anche esternamente al perimetro del centro urbano in aree limitrofe di proprietà consentendo quindi di edificare fino al limite del perimetro del "Centro urbano". Tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici). Si precisa infine che qualora la fascia da attrezzare a verde alberato si acquisisca in ambiti del territorio rurale, disciplinati dal Titolo IV delle NdA del RUE Intercomunale, tale acquisizione non pregiudica l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza (AII. 4).

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)**

[...]

**3. Interventi**

[...]

E' sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella Sq, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/5 [Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti].

In adiacenza al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:

- a SIO di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo comma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>;
- a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m<sup>2</sup>.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)**

[...]

**3. Interventi**

[...]

E' sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella Sq, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/5 [Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti].

In adiacenza al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. **E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).**

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:

- a SIO di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo comma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>;
- a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m<sup>2</sup>.

[...]

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)**

[...]

**3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*], con le seguenti limitazioni:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)**

[...]

**3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*], con le seguenti limitazioni:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. **E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).**

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 9 Ambito produttivo misto (°)**

[...]

**3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] in base ai seguenti parametri:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 9 Ambito produttivo misto (°)**

[...]

**3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] in base ai seguenti parametri:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. **E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).**

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

**3. Unità poderale****- Frazionamenti nei Comuni di pianura**

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento dei terreni, verificati dal 31.12.2015, deve rispettare le dimensioni minime (5 o 7 ha), anche mediante accorpamento ad unità poderali esistenti alla stessa data o a quelle costituite successivamente nel rispetto della presente norma.

Qualora il frazionamento produca fondi agricoli di superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale, è comunque consentita, solo su tali fondi, la realizzazione di una Sul massima di 400 m<sup>2</sup> per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica, asservendo l'intera unità poderale.

Nel caso di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, alle aree pertinenziali di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> è consentito accorpare piccole porzioni di area agricola limitrofa di altra proprietà -senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza- alle seguenti condizioni:

- la superficie dell'unità poderale di provenienza deve conservare dimensioni pari o superiori a quella dell'unità minima poderale;
- la superficie complessiva di pertinenza alle costruzioni non più funzionali non deve eccedere i 5.000 m<sup>2</sup>;
- il terreno acquisito deve essere destinato unicamente a verde.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

**3. Unità poderale****- Frazionamenti nei Comuni di pianura**

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento dei terreni, verificati dal 31.12.2015, deve rispettare le dimensioni minime (5 o 7 ha), anche mediante accorpamento ad unità poderali esistenti alla stessa data o a quelle costituite successivamente nel rispetto della presente norma.

Qualora il frazionamento produca fondi agricoli di superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale, è comunque consentita, solo su tali fondi, la realizzazione di una Sul massima di 400 m<sup>2</sup> per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica, asservendo l'intera unità poderale.

Nel caso di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, alle aree pertinenziali di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> è consentito accorpare piccole porzioni di area agricola limitrofa di altra proprietà -senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza- alle seguenti condizioni:

- la superficie dell'unità poderale di provenienza deve conservare dimensioni pari o superiori a quella dell'unità minima poderale;
- la superficie complessiva di pertinenza alle costruzioni non più funzionali non deve eccedere i 5.000 m<sup>2</sup>;
- il terreno acquisito deve essere destinato unicamente a verde.

Nei casi di cui agli artt. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], 8 [Ambito produttivo specializzato] e 9 [Ambito produttivo misto], qualora si acquisisca la fascia da attrezzare a verde alberato in ambiti del territorio rurale ai fini dell'edificazione fino al limite del perimetro del centro urbano, tale acquisizione non pregiudica l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza.





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.

**72**

Prot. gen. n. 14817

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Fabio Geom. Foschi, tecnico delegato dall'azienda "Zardi F.lli Società Agricola s.s."



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Casanola n. 46 angolo Via Emilia Levante  
Fg.26, Mapp.li 28-122-123-125-156

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di tecnico delegato dall'azienda "Zardi F.lli Società Agricola s.s.", proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 26, Mapp.li 28-122-123-125-156 sita in via Emilia Levante angolo via Casanola, chiede la possibilità di inserire una nuova Scheda progetto all'interno dell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" *"che preveda la modifica del tracciato della viabilità di progetto"* al fine di poter realizzare un nuovo fabbricato sui Mapp.li 28, 122 e 156 a servizio dell'azienda agricola. L'osservante chiede pertanto di rivalutare il "corridoio per la viabilità in progetto" così come rappresentato nella Tavola 3.6 del PSC 2010 in quanto sia la "Viabilità secondaria di progetto", sia "Il percorso ciclopeditonale in ambito naturalistico" del PSC:

- si sovrappongono ad un fabbricato esistente;
- sarà impossibile realizzare la nuova viabilità così come attualmente prevista, in quanto, per quanto attiene la porzione in ambito agricolo oggetto di osservazione, sono necessarie consistenti modifiche al tracciato.

Per quanto concerne le esigenze di sviluppo dell'attività in essere, l'osservante manifesta l'intenzione di:

- attuare una riqualificazione riguardante i fabbricati esistenti sul Mapp.le 156, destinati a centro aziendale dell'attività, convertendoli parte in ufficio e parte in magazzino;
- adibire i Mapp.li 123 e 125 a coltura intensiva di piante e fiori in serre amovibili;
- accentrare e configurare in un polo aziendale compatto le proprie strutture fisse, anche in previsione di una edificazione in ampliamento alla struttura esistente in vetro sull'area interposta tra la SS n. 9 via Emilia, a debita distanza stradale, e i fabbricati esistenti ed utilizzati a fini aziendali.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è pertinente in quanto nell'attuale regime della LR 20/2000 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 02\_ "Via Canale - Via Casanola" del Comune di Castel Bolognese) la cui disciplina urbanistica di trasformazione è demandata al Piano Operativo Comunale (POC).

Si richiama il fatto che il RUE Intercomunale 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 la modifica della suddetta previsione di "Corridoio per la viabilità di progetto" 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, anche in relazione al sistema di infrastrutture per la mobilità definito dal PSC, non abbia un carattere "sostanziale" o per lievi modifiche che dovessero intervenire in fase attuativa dall'uso di basi cartografiche aggiornate di maggior dettaglio.

Si richiama altresì che ai sensi dell'art. 7 delle NdA del PSC, i "Corridoi per la viabilità di progetto" *"sono finalizzati esclusivamente ad indicare l'esigenza di un intervento infrastrutturale e non rappresentano con esattezza l'area di"*

*possibile sedime dell'infrastruttura che sarà decisa nel POC" (o qualsiasi altra procedura di realizzazione di opera pubblica) che potrà motivatamente ridisegnare i corridoi -che si ribadisce essere puramente indicativi a livello di PSC-, mantenendo la direzione dell'infrastruttura.*

Si sottolinea infine che è in via di discussione la nuova Legge Urbanistica regionale che ridefinisce il sistema di pianificazione territoriale e urbanistica regionale (PSC, POC e RUE della LR 20/2000, PRG della precedente LR 47/1978) nell'ottica del contenimento del consumo del suolo; la sua approvazione definitiva porterà ad una ripianificazione dell'assetto del territorio e ad un adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti ai contenuti della nuova legge che impone una significativa riduzione delle previsioni di espansione urbana.

La richiesta modificare la suddetta previsione potrà pertanto essere formulata in sede di procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

Negli ambiti di nuova previsione (o sua porzione) che il PSC rinvia a successiva programmazione del POC, e fino alla sua adozione, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza valgono le norme di zona del RUE Intercomunale in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC.

Nel caso specifico, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti potranno essere localizzate le possibilità edificatorie eventualmente ammesse dal RUE Intercomunale previste per gli "Ambiti residenziali consolidati" di cui all'art. 7 delle NdA (Fg. 26, Mapp.le 156) e per gli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 13 delle NdA (Fg. 26 Mapp.li 28-122-123-125), fermo restando che la nuova eventuale edificazione dovrà tenere conto degli obiettivi di futura infrastrutturazione del PSC (art. 7.1 delle NdA del PSC) e fermo restando la fascia di rispetto pari a 40 m individuata dal RUE Intercomunale (elaborato C.2\_Tav. D.6) per la SS n. 9 via "Emilia" ai sensi dell'art. 11.5 del PTPC in attuazione degli obiettivi del PRIT, pertanto le nuove previsioni richiamate dall'osservante dovranno essere collocate nella parte restrostante al fabbricato esistente sul Mapp.le 122 attualmente adibito a 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.

**73**

Prot. gen. n. 14856

del 14.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Gasser Robert - Chelodi Marta



## Area oggetto di osservazione:

Casola Valsenio, Via Montefortino n. 7  
Fg.18, Mapp.le 121-233-234-250-251-266-268

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" \_Tavola 17.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 18 mapp.li 121-233-234-250-251-266-268 sita in via Montefortino n. 7, chiedono l'estensione dell'"Ambito residenziale misto consolidato" su terreni classificati all'interno del RUE Intercomunale adottato come "Aree urbane di conservazione del verde privato" (art. 11.5). L'osservazione è corredata da elaborato grafico che suddivide i suddetti terreni in parte nell'"Ambito residenziale misto consolidato", in parte nelle "Zone per la viabilità" (art.18.2) ed in parte preservandoli nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato (art.11.5)".

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Le condizioni di trasformabilità sono infatti fortemente influenzate dalle caratteristiche morfologiche dell'area (forte acclività del versante) e dalla presenza dei seguenti vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata:
  - l'area è compresa in un'area a rischio da frana R4 "molto elevato" di cui all'art. 11 delle vigenti Norme tecniche del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po- ritenuta, sulla base della pericolosità geomorfologica "non idonea ad usi urbanistici";
  - l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera g) del Codice dei Beni Culturali per la presenza di un'area forestale;

Si rileva che l'osservazione non è corredata da idonea documentazione plano-altimetrica e geologica a supporto dell'istanza, che attesti la non sussistenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica individuata dalla pianificazione di Bacino.





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.

**74**

Prot. gen. n. 14859

del 14.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Spada Sergio



## Area oggetto di osservazione:

Casola Valsenio, Via Renzuno  
Fg. 7, Mapp.le 118

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 17.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 7 mapp.le 118 sita in via Renzuno, sulla quale insistono dei fabbricati rurali con originaria funzione di allevamento avicolo, chiede la "rimozione degli immobili non più utilizzati per la loro funzione originaria mantenendo l'edificabilità della superficie attualmente esistente al fine di creare per stralci successivi un immobile anch'esso asservito all'attività agricola di coltivazione, selezione e conservazione a breve termine di ortaggi e frutta. La possibilità di riedificare le superfici esistenti per stralci, consentirebbe inoltre di attrezzare successivamente l'area e l'immobile per ospitare attività didattiche creando un polo in cui, oltre alle attività aziendali, sia possibile comprendere tecniche e metodi di coltivazione ortofrutticola dalla preparazione dei terreni, alla semina fino al raccolto giungendo alla preparazione delle verdure e frutta per il commercio".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta di fatto; qualora siano verificate le condizioni di cui all'art. 32.1 delle NdA circa l'"Esistenza delle costruzioni", non debitamente rappresentate dall'osservante, e qualora la ricostruzione avvenga nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento a specifiche norme derivanti da legge di settore), non si rilevano nella disciplina del RUE Intercomunale adottato per gli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina" (art. 15) disposizioni atte a non assentire l'intervento, così come descritto nella Relazione Tecnica allegata all'osservazione, riconducibile ad un intervento di demolizione e ricostruzione di manufatti che ricostituisce, in conformità agli obiettivi del RUE, migliori condizioni di congruità con il territorio rurale. Rimane fermo il soddisfacimento/adeguamento alle "Prestazioni minime nel territorio rurale" di cui all'art. 27 delle NdA del RUE idonee a garantire alcuni elementari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità poste a principio del RUE Intercomunale qualora risultassero prescrittive per l'accesso alle possibilità edilizie inerenti la specifica area di intervento, così come il rispetto e la verifica dello stato di pericolosità e di rischio da frana ai sensi del Titolo I delle vigenti Norme per il Piano Stralcio per il Torrente Senio dell'Autorità di Bacino del Reno -ora Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po-. Qualora più favorevole, si richiama altresì la disciplina sull'applicazione degli "indici" per fabbricati ad uso servizi agricoli eventualmente residua per l'unità poderale in oggetto.





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.

**75**

Prot. gen. n. 14862

del 14.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Ferniani Amalia



## Area oggetto di osservazione:

Casola Valsenio, via del Senio n. 71  
Fg.7, Mapp.li 34-300

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tav. 17.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 7, mapp.li 34-300, sita in via del Senio n. 71 ed attualmente disciplinata all'interno delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" (art. 11.5), chiede la modifica di parte della destinazione specifica di riferimento proponendo di includere la parte sud-est della proprietà, ovvero la porzione di terreno prospiciente la viabilità interna dell'area produttiva, all'interno della perimetrazione dell'"Ambito produttivo misto", mantenendo invariata la classificazione di "area di conservazione del verde privato" contenente i fabbricati d'abitazione.

La modifica prevederebbe l'estensione della nuova perimetrazione in direzione della strada SS 306 attestandosi ad una distanza pari a 5ml dal fabbricato di servizio interno alla corte di proprietà, consentendo così il contestuale prolungamento dell'esistente marciapiede e della linea di parcheggi in direzione sud-ovest e creando un'area verde speculare a quella già individuata in cartografia. Il tutto è esplicitato nella proposta grafica allegata alla stessa osservazione.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; la porzione di area, per la quale si chiede la destinazione urbanistica delle aree inserite entro l'"Ambito produttivo misto" ricade all'interno del perimetro del "Centro urbano" e si pone in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti confinanti non presentando le caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare. La modifica della classificazione non incide altresì sulla percezione dei beni tutelati lungo la SP 306 Casolana - Riolese (villa Tisa e l'Abbazia di Valsenio) ponendosi sul retro dell'"Area di conservazione del verde privato" posto a protezione dell'edificio di valore culturale e testimoniale di proprietà dell'osservante.

Al fine di rispondere puntualmente alle richieste avanzate, si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto, denominata U.10 "Area di via I Maggio" che ad integrazione della disciplina relativa all'"Ambito produttivo misto" di cui all'art. 9 delle NdA, detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:

- la Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 9 [Ambito produttivo misto];
- l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate a percorso pedonale e parcheggio in continuità e con le medesime caratteristiche delle urbanizzazioni limitrofe. Il progetto architettonico dovrà privilegiare soluzioni distributive che salvaguardino le alberature ad alto fusto esistenti.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 17.2 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.10 "Area di via I Maggio", così come riportato in allegato (AII. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Intercomunale Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

Si coglie infine l'occasione per confermare per i fabbricati presenti sul Fg. 7, Mapp.le 34 di proprietà dell'osservante

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, in quanto gli edifici già comparivano nelle mappe catastali del 1937 ed erano stati così classificati dal PRG 2001 del Comune di Casola Valsenio e dal PSC 2010. Per tale ragione si propone la modifica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 17.2 inserendo sui fabbricati presenti sul Fg. 7, Mapp.le 34 la simbologia di " Edificio di valore culturale-testimoniale".



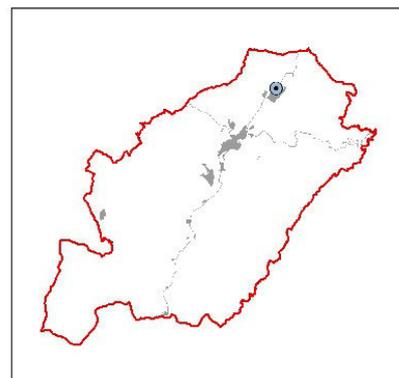
Scheda progetto U.10 "Area I Maggio"		Casola Valsenio 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via I Maggio	Tavole RUE: (P3)_Tavola 17.2
Estensione dell'area	Circa 1.760 mq	
Riferimento disciplina 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 dell'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Intervento 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 per gli ambiti di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
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 alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (percorso pedonale e parcheggio) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda, in continuità e con le medesime caratteristiche delle urbanizzazioni limitrofe. Il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione ed, in particolare, dovrà privilegiare soluzioni distributive che salvaguardino le alberatie ad alto fusto esistenti.	
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		
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 75 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala :2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area da attrezzare e cedere a parcheggio e percorso pedonale







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.

**76**

Prot. gen. n. 14877

del 14.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Martini Domenico



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Biasotta De Cane n. 1.003

Catasto terreni

Fg. 1, Mapp.le 137-142-184-185-186-189-223-310-315-321-322-338-339-340-355-357-375-376-

378-380-395-56-63

Fg. 2, Mapp.le 1-148-176-177-178-184-185-232-234-244-246-249

Catasto fabbricati

Fg. 2, Mapp.le 233 sub.1, 209 sub.4-5-6

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" \_Tav. 6.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita come meglio sopra descritto e sita in via Biasotta De Cane n. 1003, premesso che:
  - a) il centro aziendale dell'Azienda Agricola Martini Francesco & figli ha sede nel podere denominato "Biasotta" e risulta costituito dai fabbricati censiti dal catasto fabbricati al Fg. 2, Mapp.le 233 sub.1 e Mapp.le 209 sub. 4-5-6; tali fabbricati comprendono un edificio residenziale ed alcuni servizi agricoli;
  - b) il RUE Intercomunale ricomprende l'area oggetto di osservazione all'interno degli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" di cui all'art. 13 delle NdA e non rileva la presenza di complessi di valore culturale-testimoniale. La Sul massima consentita destinata a servizi è pari a 2.000 mq;
  - c) la Sul dei servizi agricoli attualmente presenti all'interno dell'area oggetto di osservazione ha già raggiunto la Sul massima consentita.

L'osservante, considerato che:

- a) l'Azienda agricola Martini Francesco & figli, dalla superficie catastale complessiva di Ha 53.00.00, ha un indirizzo produttivo frutti-vinicolo che ha scelto recentemente di potenziare ampliando la produzione e sviluppando l'attività nell'ambito dello stoccaggio e della conservazione dei propri prodotti agricoli;
- b) l'Azienda ha in corso acquisizioni di ulteriori superfici agricole sulle quali sviluppare ulteriormente l'indirizzo frutti-vinicolo;
- c) che tale evoluzione necessita di implementare i servizi agricoli dotandoli di nuovi spazi destinati allo stoccaggio, alla conservazione della frutta ed al ricovero dei mezzi agricoli.

Premesso quanto sopra, l'osservante chiede la redazione di un apposita "Scheda progetto" nella quale individuare l'area di concentrazione dell'edificato dei fabbricati di servizio, oltre alla maggiorazione di 1.500 mq di Sul della potenzialità edificatoria massima ammissibile.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta. Premesso che l'area oggetto di istanza ricade nel territorio rurale disciplinato ai sensi dell'art. 13 [Ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola di pianura] e che il RUE identifica tale ambito, in coerenza con il PSC e con la L.R. 20/2000, fra le parti del territorio "idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari"; considerato inoltre che l'azienda agricola "Martini Francesco e Figli" sorge nei pressi della via Biasotta De Cane, 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 la proposta di inserimento dell'area di pertinenza degli edifici già esistenti fra le "Aree rurali

sottoposte a Scheda progetto” di cui all’art. 17.4.

L’istruttoria ha rilevato una serie di elementi significativi di cui l’osservazione non reca alcun cenno. Fra questi si riscontra la sussistenza di un Piano Sviluppo Aziendale prossimo alla scadenza (aprile 2018) ma ancora vigente, ove si dimostrava che l’azienda abbisognava di adeguate superfici aziendali per servizi (circa 1.750 mq) distribuite sia in podere Biasotta che in podere Fantina, oltre che nuove superfici abitative per il nucleo familiare (circa 500 mq) su parte del Mapp.le 214.

Il suddetto PSA risulta essere in via di scadenza senza che tale previsione sia pienamente attuata, essendo stato realizzato esclusivamente un nuovo servizio di circa 1.100 mq in Podere Biasotta. Ciò detto, si ritiene appropriato alla luce dell’osservazione riproporre sostanzialmente tale possibilità edificatoria, accorpando le potenzialità residue del PSA e riservandola per la sola nuova costruzione di servizi agricoli, precisando in una nuova Scheda progetto che le nuove potenzialità del RUE Intercomunale sono sostitutive/alternative al PSA in scadenza e la loro attuazione comporta l’inefficacia dello stesso PSA, ancora non decaduto.

L’area verrà quindi disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata R.18 “Area di via Biasotta de Cane” che prevederà la possibilità di edificare servizi agricoli in accorpamento agli edifici esistenti in Podere Biasotta, per una ulteriore quota di Sul, oltre alla Sul esistente, pari a 1.250 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”*. Resta ferma la condizione che il programma di ammodernamento aziendale, da redigersi in fase attuativa, dimostri il permanere di adeguate esigenze di produttività aziendale in relazione a quanto motivato dall’osservazione.

Un aspetto non segnalato dall’osservante riguarda l’edificabilità dell’unità poderale in rapporto alla sua configurazione, in quanto non risultano elencati tutti i terreni che compongono l’unità poderale. Si ritiene quindi, in assenza di indicazioni più precise da parte dell’osservante circa l’eventuale 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 “Martini Francesco e Figli” 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.

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:

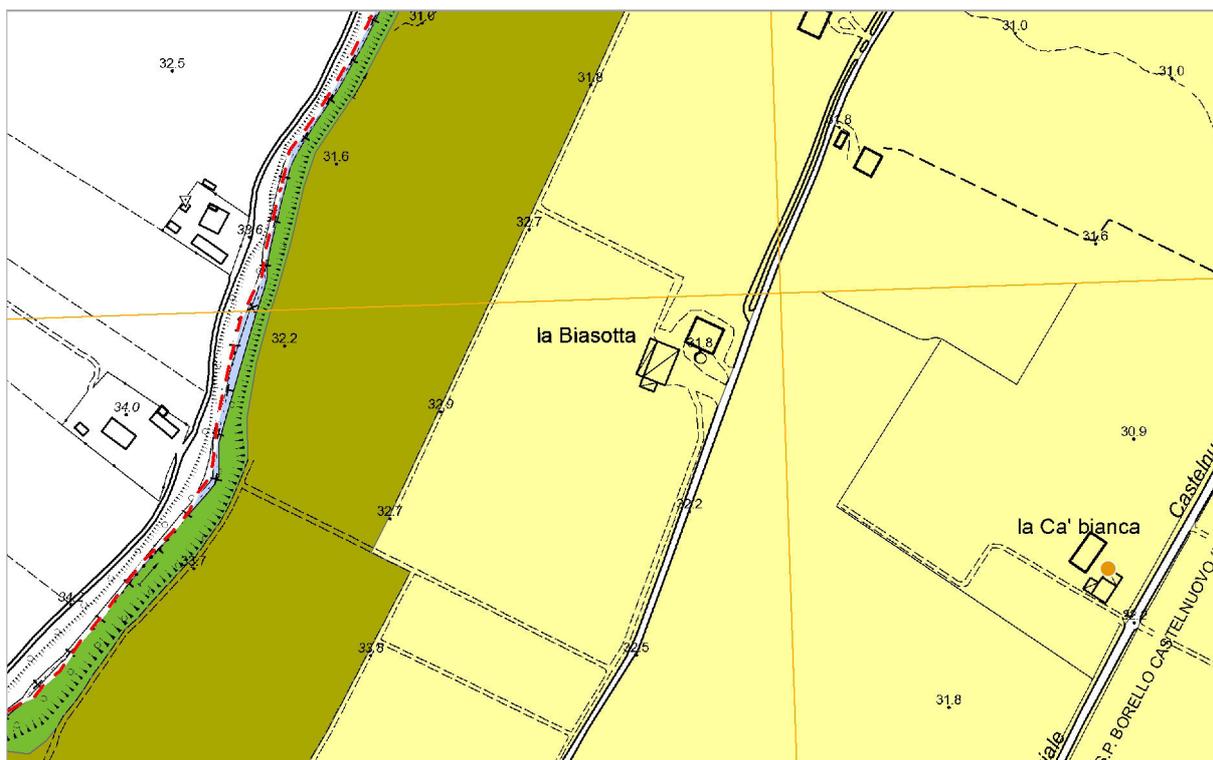
- a) si prescrive l’adeguamento della via Fantina e della via Biasotta de Cane per il tratto stradale compreso tra l’azienda agricola e la via Fantina stessa. L’adeguamento dovrà comprendere l’inserimento di spazi di sosta laterale o di piazzole di sosta idonee alla fermata dei mezzi di trasporto al fine di consentire il passaggio da direzioni opposte;
- b) si prescrive l’adeguamento e messa in sicurezza dell’intersezione stradale della via Fantina con la SP n. 47 “Borello-Castelnuovo”, ai sensi del “Nuovo codice della strada”.

Tali interventi, che costituiscono condizione di sostenibilità per l’attuazione della Scheda progetto, dovranno/potranno coinvolgere, a vario titolo, oltre al proponente, le ulteriori aziende interessate dalla viabilità e gli enti proprietari.

L’accoglimento parziale 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 rurale R.18 “Area di via Biasotta de Cane”, 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.

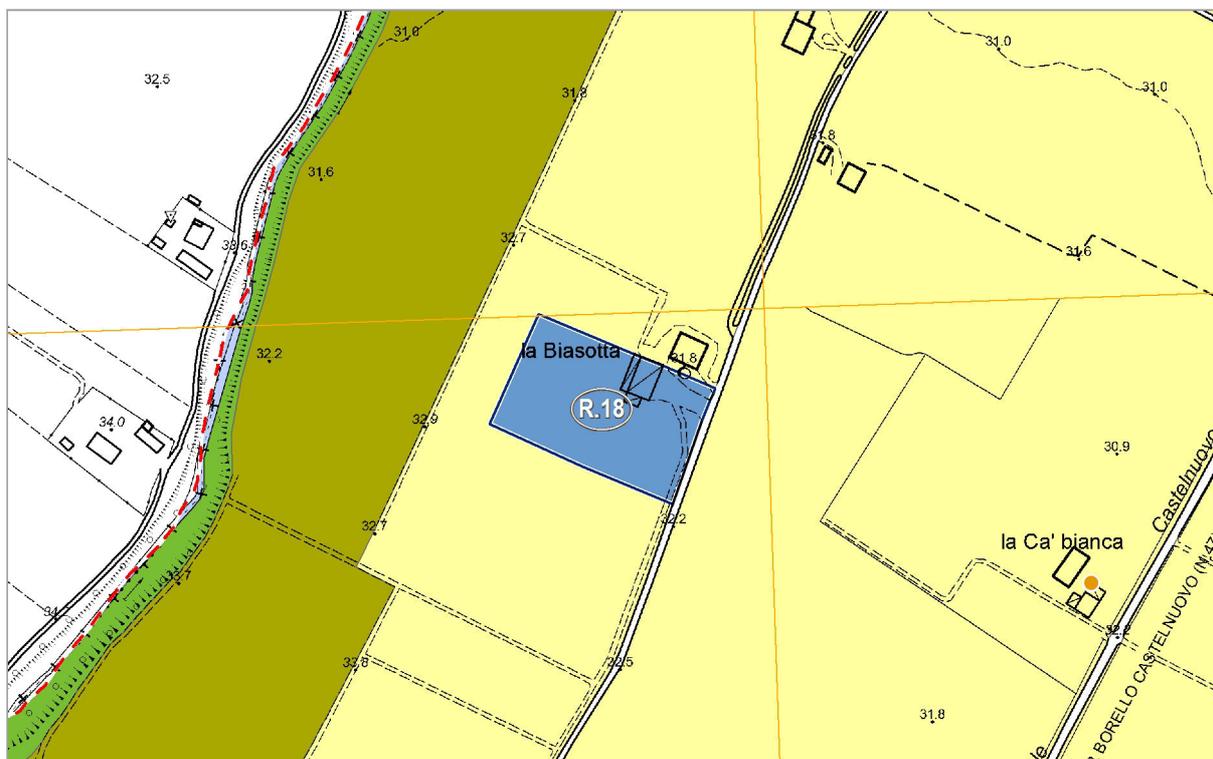
Stato adottato

Tavola 6.1



Stato controdedotto

Tavola 6.1



**Scheda progetto R.18 "Area di via Biasotta de Cane"** Castel Bolognese 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Biasotta De Cane n. 1003 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.1</span>
Estensione dell'area	circa 10.330 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 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 1.250 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].

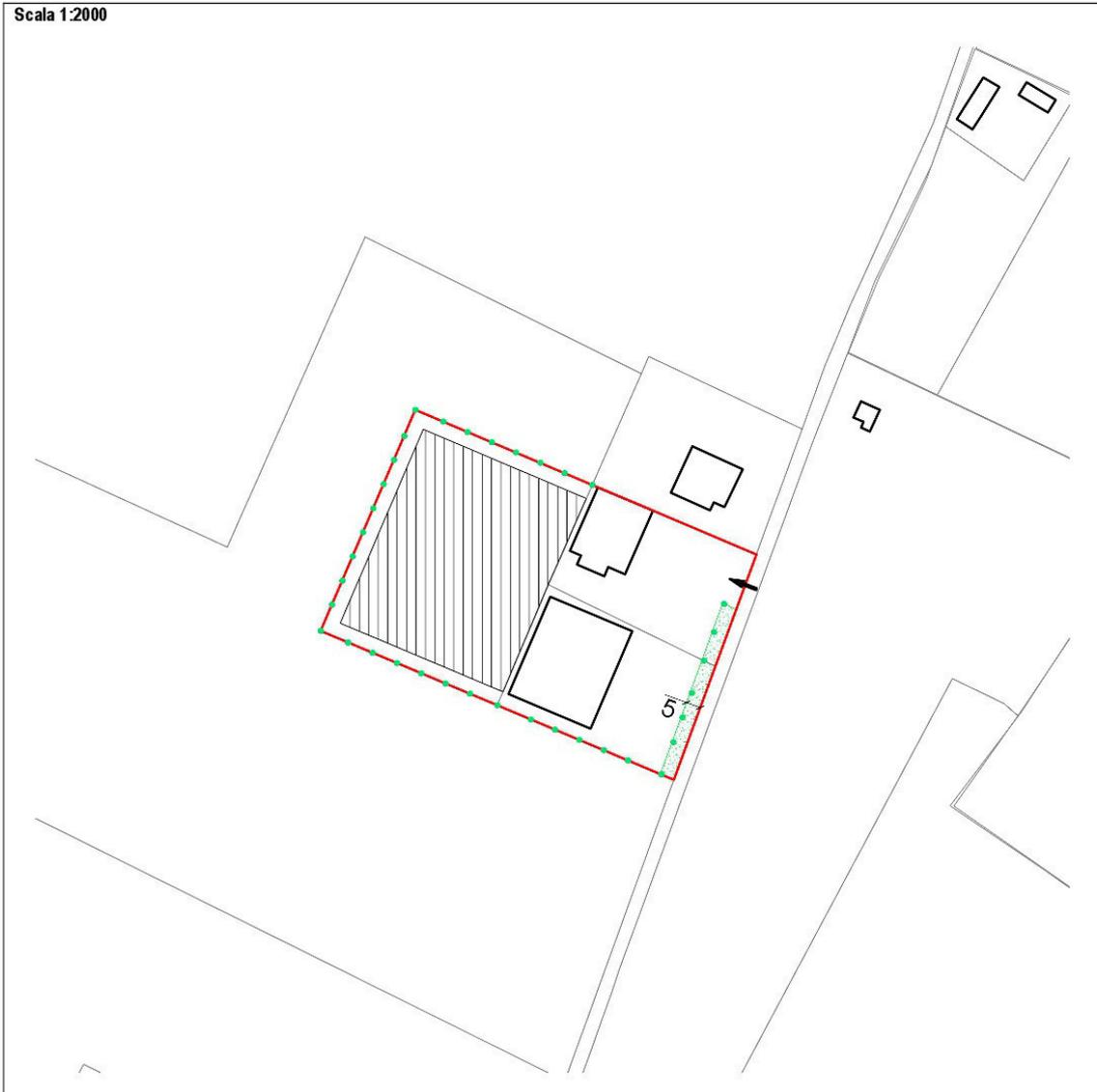
DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica degli assetti viari esistenti (via Biasotta de Cane e via Faentina) ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP per quanto concerne gli aspetti viari. L'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. L'intervento è altresì subordinato all'adeguamento e messa in sicurezza dell'intersezione stradale della via Fantina con la SP n. 47, ai sensi "Nuovo codice della strada".
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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Biasotta de Cane.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una schermatura a verde di larghezza indicativa come da scheda (fascia circa 5 m) lungo la via Biasotta de Cane e di solo filare lungo i restanti lati. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari quella degli edifici esistenti. (-) La distanza minima dai confini di scheda è di 5 m.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) L'attuazione della presente scheda comporta l'inefficacia del Piano di Sviluppo Aziendale ai sensi dell'art. 49 delle NdA del PRG di Casel Bolognese e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28.04.2008

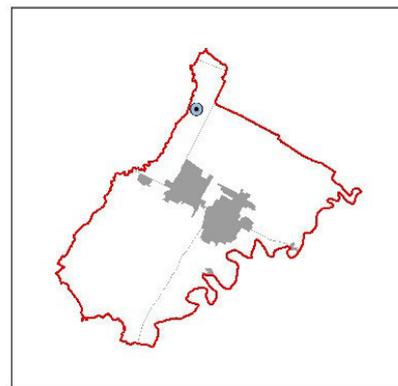
	<p>Decorso il termine di validità del Piano, l'intervento è integralmente disciplinato dalla presente scheda progetto.</p> <p>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 76 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare
-  Accesso da via Biasotta de Cane





# 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.

**77**

Prot. gen. n. 14879

del 14.03.17

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**

**Annulata con Prot. n. 65.744 del 31.10.2017.**





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.

**78**

Prot. gen. n. 14884

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Dott. Ing. Emma Garelli - Presidente Ordine degli Ingegneri, Provincia di Ravenna



**Area oggetto di osservazione:**

GENERALE

**Riferimento RUE**

"

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante rileva che il RUE Intercomunale adottato è riconducibile per struttura, finalità e contenuti a quello di Faenza, per cui ne vengono confermate alcune criticità:
    - a) Incentivi. Viene dato atto del carattere innovativo, ma vengono ritenuti difficilmente applicabili e troppo onerosi economicamente. In particolare, la compensazione con alberi risulta troppo dispendiosa.
    - b) Densificazione. Si condivide l'impostazione, ma si contesta la riduzione dell'altezza massima consentita, richiamando le distanze imposte dal DI 1444/1968, così che l'obiettivo pare di difficile attuazione. Si suggerisce, in linea con la Valsat, di effettuare indagini a livello dei singoli lotti.
    - c) Complessità. Il numero contenuto di pagine delle Norme non è sinonimo di semplificazione, mentre il tasso di discrezionalità interpretativa rimane troppo alto. Si teme un prolungamento dei tempi di attesa per i confronti/risposte dagli uffici dell'URF.
    - d) Sicurezza idraulica. Si richiamano i cambiamenti climatici e le conseguenti situazioni di emergenza, ritenendo che il RUE non contenga specifici strumenti per questa tematica.
    - e) Tavola dei Vincoli. Si ritiene incompleto l'elaborato e si ravvisa, fra i vari argomenti, l'assenza della mappa catastale del 1937.
    - f) Monitoraggio del RUE. Non risulta definita una procedura di monitoraggio dello stesso oltre all'assenza di indicatori che forniscano dati specifici ai fini di un orientamento o di una valutazione conveniente sulle tempistiche di realizzazione.
- Infine, oltre ai suddetti aspetti, vengono sollevati argomenti che l'osservante stesso qualifica come non pertinenti allo strumento del RUE:
- g) Ufficio Sismica dell'URF. Si riscontra che non è ancora stato attivato, mentre sarebbe funzionale nel ridurre i tempi di evasione delle pratiche.
  - h) Nuovo archivio e informatizzazione pratiche d'archivio. La sede attuale viene ritenuta obsoleta e di consultazione principalmente cartacea, mentre deve essere attivata una modalità digitale che consenta la consultazione da remoto, come in altre realtà.
  - i) Unificazione SUE-SUAP. Si riscontra che ancora i due Servizi non sono uniti, cosa che invece si ritiene possa aumentarne l'efficienza e la trasparenza.
  - j) Ufficio Energia. Si rileva che ad oggi non è stato attivato, mentre sarebbe utile, in coerenza con il PAES e con gli obiettivi prestazioni energetici del RUE, la sua attivazione.
  - k) Pratiche on line SIEDER-SIS. Si rimarca che ad oggi non è ancora possibile l'invio telematico delle pratiche attraverso la piattaforma regionale.
  - l) Newsletter e FAQ. Non risulta attivato il servizio FAQ, che costituirebbe un miglioramento sia rispetto alla tematica "Trasparenza" e sia rispetto al superamento delle interpretazioni d'Ufficio.

Alla luce di quanto esposto, si nota che permangono le criticità già avanzate per il RUE di Faenza e si coglie l'occasione per esprimere massima disponibilità nel collaborare con l'Amministrazione per un percorso di miglioramento, nell'ambito sia istituzionale che nell'interesse collettivo.

### **Controdeduzione**

- L'osservazione è parzialmente accolta in ragione delle seguenti considerazioni, premettendo che come esplicitato nell'osservazione alcuni rilievi pertengono ad argomenti attinenti al RUE ed altri risultano ad esso estranei. Si coglie con soddisfazione il messaggio di apertura introdotto a conclusione dell'istanza, per avviare un percorso di collaborazione istituzionale:

a) in merito alla richiesta di cui al punto a), si richiama che già in fase di adozione del RUE Intercomunale alcuni parametri relativi agli incentivi sono stati resi più premianti rispetto a quelli contenuti nel RUE di Faenza, anche sulla base dell'esperienza condotta e tenendo conto delle diverse realtà locali.

In fase di approvazione, a riscontro di talune osservazioni sul tema, sono stati ulteriormente modificati alcuni parametri compensativi, al fine di corrispondere a quanto osservato. In particolare, per quanto riguarda le alberature, si segnalano le modifiche apportate all'art. 26.3 lett. b dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e all'art. 75/11 dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

A seguito dell'esperienza del sistema incentivante in atto a Faenza sin dall'approvazione del RUE, sono stati introdotti ulteriori obiettivi ed integrazioni volte a rendere maggiormente flessibile e conveniente l'applicazione delle azioni compensative di cui all'art. 30. Per tali aspetti si rimanda al punto 01(P.2) dell'Osservazione d'Ufficio n. 60.

In ogni caso l'esperienza in atto a Faenza sta offrendo l'occasione per approfondire utilmente le procedure per l'applicazione degli incentivi in relazione alle singole azioni puntuali prescelte.

A quanto sopra esposto si aggiunge che sul tema generale delle opportunità progettuali l'Amministrazione comunale faentina, con lo scopo di tracciare un quadro organico di riferimento rispetto al quale attivare -o indirizzare- in modo coerente azioni volte ad elevare diffusamente la qualità urbana, ha attivato nel corso degli anni 2016-2017 un processo partecipativo a supporto dell'elaborazione del "Documento per la Qualità Urbana", che proseguirà anche in rapporto alla proposta di nuova legge regionale attualmente in discussione.

b) Per quanto concerne il tema della "Densificazione" di cui al punto b), il RUE Intercomunale in linea generale non solo eleva sensibilmente le capacità edificatorie nella gran parte dei lotti, salve puntuali eccezioni derivanti da valutazione sito-specifiche, ma mette in campo anche una serie di agevolazioni per l'attuazione di tali previsioni, fra cui la rimozione delle distanze predefinite dai confini e strade.

Si conferma che i disposti del DI 1444/1968 (come quelli del Codice Civile), in quanto sovraordinati, prevalgono sulle norme del piano comunale - come in esso richiamato - evidenziando che le possibilità di deroga sono delineate nel quadro della legge regionale.

Per ciò che attiene le altezze, il RUE contiene apposite disposizioni che, in funzione delle diverse situazioni, prevedono criteri di variabilità dei limiti massimi definiti in prima ipotesi dalle norme di zona, oltre a salvaguardare quelle esistenti.

c) Per quanto riguarda il tema della "Complessità" di cui al punto c), si evidenzia che il progetto organizzativo dell'URF, in graduale attuazione, converge verso l'obiettivo indicato di fare chiarezza e univocità di interpretazione. Il Settore Territorio, al fine di coordinare le proprie attività con le fonti sovraordinate e disciplinarne gli aspetti operativi, ricorre a disposizioni tecnico amministrative (DTA) pubblicate al seguente link: <http://www.romagnafaentina.it/l-servizi/Edilizia-e-Urbanistica/Pubblicazione-dei-Procedimenti-Urbanistici/DTA-e-Altri-Provvedimenti>.

Altro canale informativo idoneo alla divulgazione delle informazioni di carattere generale -anche derivanti dall'attività istruttoria- di cui il Settore Territorio periodicamente si avvale, risulta essere la "Newsletter Territorio", oramai in essere dal gennaio del 2015, la quale concorre nel diffondere le informazioni generali che il Settore Territorio predispone oltre al recepimento/diffusione di normative sovraordinate, e della quale è possibile

avvalersi con semplice comunicazione della propria mail personale. Per quel che riguarda le FAQ si rimanda al successivo punto i).

- d) In merito alla richiesta di cui al punto d), si richiama che la tematica riguardante la sicurezza idraulica è reputata nel RUE di essenziale importanza, ed il tema risulta già esplicitato in apposite norme. In particolare, fra queste si cita l'art. 24 "Sicurezza del Territorio\_ Norme per la riduzione del rischio idraulico" all'interno del Titolo IV "Condizioni per l'attività di trasformazione", oggetto di specifica condivisione con le Autorità Idrauliche competenti.
- e) Per quanto concerne l'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei Vincoli", richiamato nel punto e) dell'osservazione, si rende noto che i contenuti trattati dalla Tavola dei Vincoli del RUE sono, in base a quanto stabilito dal citato art. 51 LR 15/2013, definiti dalla Regione con apposito e successivo atto, ad oggi non ancora emanato.

Nelle more di tali indicazioni sovraordinate e sulla base dell'esperienza condotta col PSC in materia di ricognizione di vincoli incidenti sul territorio (nell'ottica della costruzione della carta unica del territorio), il RUE Intercomunale ha aggiornato ed integrato l'elenco dei tematismi trattati dal PSC, oltre a corredarli di apposite schede recanti ulteriori informazioni (fonte e data di acquisizione del dato, riferimenti normativi, etc.) come richiesto da legge.

Tale elaborato riporta i vincoli e le prescrizioni derivanti sia dagli strumenti sovraordinati che previsti a livello comunale, associati ad elementi cartografabili, mentre le NdA contemplano ovviamente anche condizionamenti/indicazioni slegati da precise individuazioni grafiche tracciabili in via generale alla scala urbanistica, in quanto basati su criteri descritti nel testo degli articoli il cui riscontro è valutabile alla scala del progetto edilizio.

La Tavola dei Vincoli è quindi un elaborato da redigersi a tutt'oggi in assenza di diverse delle informazioni che concorrono a raggiungere compiutamente l'obiettivo prefigurato a livello regionale.

In ogni caso, l'URF condividendo l'importanza riconosciuta dall'osservazione a tale elaborato, ha redatto il documento mediante una vasta azione ricognitiva, interpretativa e descrittiva a vantaggio della chiarezza e certezza per l'impostazione dei progetti; ha poi provveduto a seguito dell'adozione del RUE a trasmetterne copia a tutti gli Enti (Soprintendenze, Consorzi di Bonifica, Autorità di Bacino, Provincia, Regione, Enel, AUSL, Snam, Hera, etc), richiedendone formale riscontro per le parti di competenza.

Questi hanno risposto nelle fasi di pubblicazione, fornendo indicazioni di miglioramento e validandone, allo stato, l'impostazione generale ed i relativi contenuti. La Tavola dei Vincoli - che costituisce uno degli elementi di significativa innovazione collegati al RUE rispetto ai PRG - è stata integrata nella versione per l'approvazione in ragione delle controdeduzioni formulate per tali contributi.

Per quel che riguarda la mappa catastale del 1937 (mappa d'impianto) seppur la tematica non rientra fra i vincoli e le prescrizioni derivanti dai Piani sovraordinati, da riportare necessariamente nello strumento urbanistico, considerato che ha comunque attinenza con l'applicazione del RUE, si coglie lo spunto per valutare come tener conto dell'argomento in futuro, anche con modalità extra RUE, per agevolare l'operato dei professionisti privati e tenendo conto delle risorse necessarie.

Al riguardo, si ricorda che alcuni colleghi professionali già mettono a disposizione gli elaborati in questione, oltretutto è possibile rivolgersi direttamente all'Agenzia del Territorio (Ente detentore del dato).

- f) In merito alla richiesta di cui al punto f), si richiama che Il monitoraggio del RUE è in ogni caso previsto per legge, come esplicitamente indicato all'interno del Capitolo n. 6 "Indicatori per il monitoraggio degli effetti" relativo alla Valsat del RUE Intercomunale, al quale si rimanda per una migliore comprensione.
- g) In merito alla richiesta di cui al punto g), ovvero l'attivazione dell'Ufficio simica presso l'URF, si rende noto che è stata espletata la procedura selettiva relativa al "Concorso Pubblico per Titoli ed Esami per l'assunzione a Tempo Pieno ed Indeterminato di N. 1 Istruttore Tecnico Cat. D" che ha portato alla definizione di una lista di idonei con validità triennale. A seguito di tale procedura, l'URF sta organizzando e strutturando l'allocatione dell'Ufficio, che risulta pertanto essere in via di definizione. Si conferma pertanto che l'URF intende concretamente avviare l'esercizio autonomo delle funzioni in materia sismica sostituendo l'attuale servizio presso l'ex Servizio Tecnico di Bacino.

Si sta valutando l'attivazione di una prima fase transitoria per formare il personale, tramite una convenzione con altro ente territoriale per un periodo medio-breve, al termine del quale l'obiettivo è avviare il Servizio con apposito Ufficio all'interno dell'URF.

- h) In merito alla richiesta di innovare la sede archivio e la modalità di consultazione delle pratiche in esso depositate di cui al punto h), si comunica che è già stato presentato il PdC ed per la realizzazione del nuovo archivio comunale di Faenza, conseguente all'apposita variante con accordo urbanistico. Attualmente è in corso di espletamento l'attività istruttoria ai fini del rilascio del titolo edilizio. In prospettiva, il lotto consente il raddoppio della struttura da adibire ad archivio, che potrà porsi a servizio di tutta l'URF.

Per quanto concerne il Comune di Faenza, si rende noto che l'attività di digitalizzazione rubriche sta proseguendo: alla data odierna, risulta possibile procedere attraverso la ricerca informatizzata delle pratiche edilizio-urbanistiche a partire dall'anno 1979 fino all'anno 1990 (con esclusione del 1981), e dell'intero periodo ricompreso tra il 1998 ed il 2017. Sulla base dell'esperienza di digitalizzazione in atto a Faenza sarà valutata l'estensione in tempi congrui a tutti i Comuni facenti parte dell'Unione nell'ottica di uniformazione dei servizi, compresa la consultazione delle istanze edilizie da remoto.

- i) In merito alla richiesta di cui al punto i), si rende noto che risulta essere in corso un progetto organizzativo che prevede nell'assetto definitivo (01.01.2020) il completamento ed il conferimento di tutte le funzioni e i servizi all'Unione, con il conseguente trasferimento di tutto il personale all'URF. Pertanto, nel precitato assetto definitivo, si conferma che lo Sportello unico per le attività produttive sarà ricompreso nel Settore Territorio al fine di favorire le sinergie con lo Sportello unico dell'edilizia, in un'ottica di incremento dell'efficienza e della trasparenza dei rispettivi servizi. Obiettivo è anticipare ancor più tale configurazione.
- j) In merito alla richiesta di cui al punto j), ovvero l'attivazione dell'Ufficio Energia presso l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina (URF), , si rende noto che la procedura selettiva di cui alla precedente lettera g) è funzionale anche a tale obiettivo. Si conferma che l'URF intende nel breve periodo attivare l'ufficio.
- k) Per quanto concerne la richiesta di cui al punto k), si informa che è in corso di predisposizione l'attivazione del progetto on-line SIEDER-SIS (sistema integrato di dematerializzazione e gestione automatizzata delle pratiche edilizie), in tempi medio-brevi. Tale attivazione implica anche un periodo di uso sperimentale di prossimo avvio.
- l) In merito alla richiesta di attivazione del Servizio FAQ di cui al punto i), risulta essere in corso di costruzione la dedicata pagina alle FAQ all'interno del Sito URF, pagina "Edilizia e Urbanistica".

Si prevede la possibilità per chiunque (i principali interessati sono i tecnici professionisti) di porre quesiti al Settore Territorio, anche attraverso un format compilabile on line. Le risposte saranno pubblicate in formato FAQ, quindi anonime, senza alcun dato personale o riferimenti specifici. Il servizio mira a rendere disponibili a tutti interpretazioni, chiarimenti e approfondimenti su aspetti dell'attività urbanistica edilizia che fanno capo agli strumenti urbanistici (RUE) del Comune di Faenza e degli altri Comuni dell'Unione. L'esigenza è molto sentita dai tecnici.



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.

**79**

Prot. gen. n. 14897

del 14.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Fiore Geom. Vito Antonio, delegato dal legale rappresentante della VETRICERAMICI spa



## Area oggetto di osservazione:

Casola Valsenio, Via 1 Maggio 35, VETRICERAMICI spa  
Fg.7, Mapp.li 193-194-196-166-168-309

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" \_Scheda U.9  
Tavv. P.3 "Progetto" \_Tavola 17.2  
Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" \_Art. 40

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di delegato della VETRICERAMICI spa, presenta istanza attinentemente all'area catastalmente censita al Fg. 7, mapp.le 193-194-196-166-168-309 e sita in via 1 Maggio n.35, proponendo modifiche alla normativa generale a seguito delle seguenti considerazioni:
  - i suddetti mappali sono disciplinati all'interno dell'"Ambito produttivo misto" di cui all'art. 9 del RUE Intercomunale oltre che ricadenti nell'Ambito della Lottizzazione privata "Nuova Zona artigianale-industriale in località Senio";
  - I precitati mappali individuano 3 distinti lotti autonomi facenti capo a due diverse proprietà: nello specifico i mappali 193-194-196 risultano della "Vecom srl" ed i mappali 166-168-309 di Tronconi Pasquale;
  - i lotti sono collocati in un contesto collinare caratterizzato da notevoli dislivelli altimetrici;
  - l'area distinta dal mappale 193 su cui sorge l'attuale stabilimento produttivo è di fatto quasi interamente non permeabile;
  - l'area coincidente con la Scheda progetto U.9 risulta essere solo parzialmente impermeabilizzata.

Premesso che:

- la Vetriceramics ha intenzione di ampliare la propria attività produttiva (interessando tutti i mappali attualmente di proprietà) previa demolizione dell'immobile esistente, così come consentito dalla specifica Scheda progetto U.9;
- ai fini della mitigazione e dell'inserimento paesaggistico dell'intervento, la proprietà sta valutando la possibilità di realizzare pareti con verde verticale continuo ma tali realizzazioni godono di ridottissime premialità ai fini della parametrizzazione riguardante la "Riduzione dell'impatto edilizio con riferimento alla permeabilità del suolo";
- l'area è assogettata all'art. 26.3.b di cui alla Tav. P.2 ed all'art. 75/11 di cui alla Tav. P.5 in riferimento alla piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi ma tale applicazione risulta difficile se non impraticabile qualora le superfici di riferimento risultino di notevole entità.

Stante quanto sopra esposto, l'osservante chiede le seguenti modifiche generali e normative:

- a) che tutte le proprietà facenti parte della Vetriceramics spa siano considerate "lotto unico di riferimento" ai fini dell'applicazione degli indici e delle prestazioni urbanistiche alla data del 14 marzo 2017;
- b) l'applicazione dell'indice di permeabilità convenzionale sia risolto conteggiando attenendosi alle superfici attualmente permeabili ed escludendo dalla verifica quelle superfici impermeabili derivanti da trasformazioni precedentemente autorizzate. Sempre rimanendo nella tematica della "Permeabilità", viene avanzata la proposta di ridurre la percentuale minima della stessa dal 30% al 15% della Sf nei casi di ampliamento del fabbricato;
- c) ai fini della "Riduzione dell'impatto edilizio con riferimento alla permeabilità" del suolo viene proposta una modifica in maggiorazione sia della percentuale del verde verticale continuo passando dal 10 al 30%, sia della percentuale relativa ai tetti verdi con spessore inferiore a 40cm dal 60 al 70%;
- d) possibilità di piantumare le alberature poste a ridosso dei confini di proprietà ad 1 metro dallo stesso confine;
- e) una decrescente riduzione del numero di alberature ed arbusti/siepi, in funzione delle sole superfici utili (Su) in aumento, eliminando il fattore di moltiplicazione pari a 5 volte la Su in ampliamento.

## **Controdeduzione**

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle successive considerazioni.

In premessa, è opportuno precisare quanto segue: l'area oggetto di istanza risulta, per la parte preponderante, disciplinata nel RUE Intercomunale all'interno degli "Ambiti produttivi misti", e per una parte residuale sottoposta a disciplina specifica di cui all'art. 11.2 "Aree urbane sottoposte a Scheda progetto", in adozione rispondente alla Scheda progetto U.9 "Area Valsenio".

Ciò premesso, si osserva che:

- a) Per quanto al punto a) l'osservazione è accolta; la Scheda progetto U.9 "Area Valsenio" viene modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'allegato (**AII. 1**), esplicitando negli "Aspetti puntuali di scheda" che, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici, si attribuisce al "Lotto o Unità d'intervento" il perimetro di intervento corrispondente alla situazione proprietaria alla data di presentazione dell'osservazione, coincidente di fatto con la data del 14 marzo 2017.
- b) Per quanto concerne al punto b) l'osservazione è accolta di fatto. Per quanto riguarda le aree già ricomprese nella Scheda progetto U.9 adottata, la scheda stessa riporta quanto richiesto, mentre per quanto riguarda le restanti proprietà, si integra la Scheda in accoglimento dell'istanza come definito al precedente punto a).  
Si richiama inoltre che già la versione adottata dell'art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano" nello specifico comma 3 disciplinante la prestazione di sostenibilità, prevede che *"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"*.  
Il tema della riduzione del parametro relativo della "Riduzione dell'impatto edilizio/Permeabilità" viene avanzato anche dall'osservazione n. 53 (Prot. 14.592 del 10.03.2017); pertanto si rimanda alla proposta di controdeduzione di cui all'osservazione n. 53, lettera a).
- c) Per quanto al punto c) l'osservazione è accolta nei termini proposti, modificando l'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 40 "Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo" (**AII. 2**), in quanto il perseguimento in sito della permeabilità del suolo è opzione prioritaria del RUE Intercomunale e la proposta di maggiorazione diffusa delle percentuali di cui all'art.40 premia ed incentiva tale obiettivo.  
Nel caso specifico inoltre, l'area in oggetto è confinante ad 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. Pertanto, mediante tali maggiorazioni percentuali si mira ad una qualificazione estetico-ambientale delle aree prospicenti la viabilità principale (SP n. 306 Casolana-Riolese), all'ingresso di Casola Valsenio.
- d) Per quanto concerne al punto d) l'osservazione è accolta di fatto: l'elaborato P.5\_ Attività edilizia e procedimenti all'art. 45 prevede già che la piantumazione di alberi nel centro urbano deve essere eseguita nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice della Strada e di 1 ml dai confini di proprietà per gli alberi di alto fusto.
- e) Il tema della riduzione della "Riduzione del numero di alberature ed arbusti/siepi" viene avanzato anche dall'osservazione n. 53 (prot. 14.592 del 10.03.2017); pertanto, per la controdeduzione si rimanda a quanto esplicitato all'osservazione n. 53 lettera b).

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto U.9 "Area Valsenio" per quanto attiene la sezione "Aspetti puntuali di scheda" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).

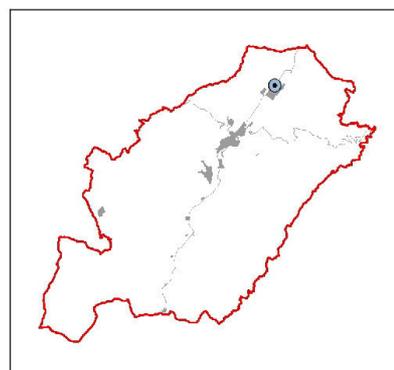
<b>Scheda progetto U.9 "Area Valsenio"</b>		Casola Valsenio 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Cardello	Tavole RUE: (P3)_Tavola 17.2
Estensione dell'area	circa 2.500 mq	
Riferimento 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 dell'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto convenzionato.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per per gli ambiti di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione, nell'area indicata nella parte grafica della scheda, dell'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le aree pubbliche limitrofe. Fermo restando la consistenza di tali aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità	(*) Ai fini della verifica dell'applicazione della prestazione "Riduzione dell'impatto edilizio" di cui alla lettera a. dell'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] è possibile tenere conto delle superfici impermeabili esistenti alla data di adozione del RUE.	
Prestazione identità		

Scala :2000



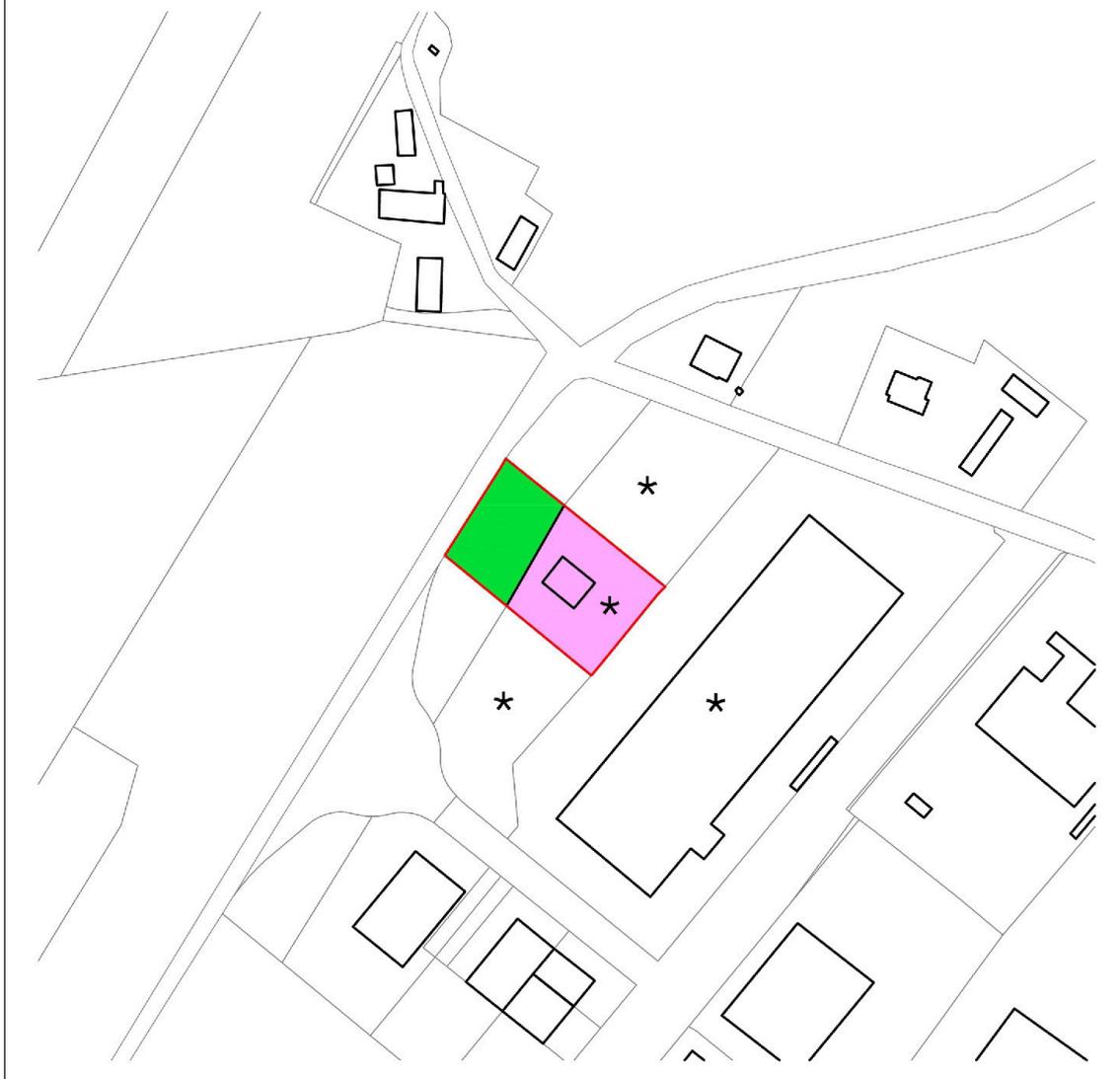
Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area attrezzata a verde pubblico
-  Ambito produttivo misto (art. 9)



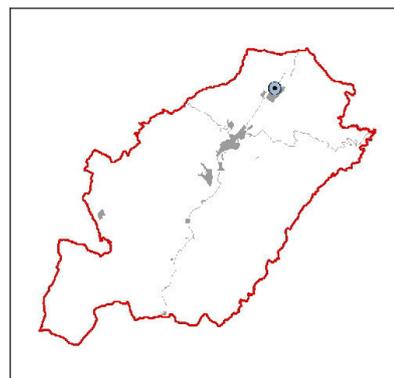
<b>Scheda progetto U.9 "Area Valsenio"</b>		Casola Valsenio 1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Cardello	Tavole RUE: (P3)_Tavola 17.2
Estensione dell'area	circa 49.177 mq	
Riferimento 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 dell'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto convenzionato <b>esteso a tutta l'area della scheda con possibilità di successivi interventi edilizi diretti.</b>	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per per gli ambiti di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione, nell'area indicata nella parte grafica della scheda, dell'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le aree pubbliche limitrofe. Fermo restando la consistenza di tali aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità	(*) Ai fini della verifica dell'applicazione della prestazione "Riduzione dell'impatto edilizio" di cui alla lettera a. dell'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] è possibile tenere conto delle superfici impermeabili esistenti alla data di adozione del RUE.	
Prestazione identità		
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>		
	(*) Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici, si attribuisce al "Lotto o Unità d'intervento" il perimetro corrispondente alla situazione proprietaria alla data di presentazione dell'osservazione, avvenuta il 14 marzo 2017 secondo quanto indicato nella presente Scheda. All'interno di tale unità di intervento i parametri urbanistici sono quindi gestiti in modo unitario (Fg.7, Mapp.li 193-194-196-166-168-309). (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 79 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.	

Scala :2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area attrezzata a verde pubblico
-  Ambito produttivo misto (art. 9)
-  Proprietà relativa all'unità di intervento



Stato adottato (non in scala)

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)

1. Per il calcolo della superficie permeabile di cui all'art. 26.3, lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibile - Riduzione dell'impatto edilizio*] delle NdA si tiene conto delle seguenti percentuali:

Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	120%
Suolo adibito a verde senza limitazioni alla permeabilità naturale	100%
Tetti verdi con spessore > 40 cm	<del>80</del> %
Tetti verdi con spessore < 40 cm	<del>60</del> %
Pavimentazioni forate (quali grigliati e betonelle forate, posate su base permeabile)	20%
Pareti con verde verticale continuo radicato nel terreno, stabilizzati e -limitatamente alle zone di cui agli artt. 8 [ <i>Ambito produttivo specializzato</i> ] e 9 [ <i>Ambito produttivo misto</i> ] delle NdA- le betonelle su fondo drenante	<del>10</del> %

Stato controdedotto (non in scala)

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. Per il calcolo della superficie permeabile di cui all'art. 26.3, lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibile - Riduzione dell'impatto edilizio*] delle NdA si tiene conto delle seguenti percentuali:

Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	120%
Suolo adibito a verde senza limitazioni alla permeabilità naturale	100%
Tetti verdi con spessore > 40 cm	90%
Tetti verdi con spessore < 40 cm	80%
Pavimentazioni forate (quali grigliati e betonelle forate, posate su base permeabile)	20%
Pareti con verde verticale continuo radicato nel terreno, stabilizzati e -limitatamente alle zone di cui agli artt. 8 [ <i>Ambito produttivo specializzato</i> ] e 9 [ <i>Ambito produttivo misto</i> ] delle NdA- le betonelle su fondo drenante	30%





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.

**80**

Prot. gen. n. 14901

del 14.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Cattolica Costruzioni Srl - Linguerri Anna



## Area oggetto di osservazione:

Solarolo, via Pilastrino angolo via San Bartolo  
Fg 13, Mapp.li 60, 120, 25 - Fg 20, Mapp.li 1, 157, 198, 98, 199, 197 -  
Fg 13, Mapp.li 108, 109, 110, 111, 113, 124, 125

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto" \_ Tav. 1.4

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita ai Fg 13, Mapp.li 60, 120, 25 - Fg 20, Mapp.li 1, 157, 198, 98, 199, 197 - Fg 13, Mapp.li 108, 109, 110, 111, 113, 124, 125, costituente "la gran parte (65%)" del Comparto 2 della Scheda H "Polo industriale autostradale" del PRG 2002 del Comune di Solarolo, rilevato che:
  - In base alla Scheda H, il Comparto può essere attuato mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, preceduto eventualmente da uno Schema di inquadramento operativo (SIO).
  - "la normativa non prevede esplicitamente la possibilità che il Piano Particolareggiato (PP) possa essere attuato mediante stralci operativi anche se il SIO potrebbe costituire la premessa";
  - "le destinazioni d'uso prevedono la possibilità di insediare medie strutture di vendita non alimentari, escludendo di fatto le grandi strutture di vendita alimentari".

E in relazione a questi due aspetti, gli osservanti ritengono che:

- "la notevole estensione del Comparto renda molto complessa qualsiasi operazione di raccordo fra i diversi soggetti proprietari per cui sarebbe opportuno che la normativa consentisse la predisposizione e la conseguente attuazione del Piano Particolareggiato per Subcomparti".

L'attuazione della Scheda H attraverso "Subcomparti" consentirebbe l'immediata predisposizione di un Piano Particolareggiato esteso al 66% della superficie territoriale dell'intera scheda.

- le dimensioni del Comparto e la sua localizzazione territoriale in prossimità del previsto casello Autostradale, rendono l'area possibile destinataria anche di funzioni alimentari di grandi dimensioni, considerato inoltre che l'intero territorio di influenza ne risulta privo.

Per le motivazioni suddette e ritenendo che il RUE Intercomunale possa costituire la sede giusta per un esame di tale portata, gli osservanti chiedono che le norme di attuazione consentano:

- a) la suddivisione del "Comparto 2" del Polo Industriale Autostradale in "Subcomparti";
- b) l'inserimento in tale comparto di una "grande superficie di vendita alimentare".

## Controdeduzione

- Per quanto al punto a) l'osservazione non è pertinente in quanto il RUE non può modificare assetti e scelte di competenza del Piano Strutturale Comunale (PSC) che ha individuato l'area in questione entro un "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali - PRG" la cui disciplina urbanistica di trasformazione è demandata al Piano Operativo Comunale (POC) e, fino alla sua adozione, al previgente PRG (art. 5.2 delle NdA del PSC), fermo restando quanto previsto per il comparto in oggetto nell'"Accordo territoriale per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e per i poli funzionali dell'Ambito faentino" ai sensi dell'art. 15 e A-13 della LR 20/2000 e smi per l'attuazione delle previsioni del PTCP della Provincia di Ravenna e quanto prescritto dal RUE per gli "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'art. 32.5 delle NdA in merito alla verifica dei requisiti di cui all'art. 26

[*Prestazioni minime del centro urbano*], comma 3 e 4.

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 corredato da apposita Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValsAT).

L'applicabilità del SIO deve essere valutata in rapporto alle modifiche legislative (sovraordinate) intervenute successivamente all'approvazione della Scheda H del PRG 2002 del Comune di Solarolo, in particolare successivamente al Dlgs 152/2006, come modificato, per renderlo conforme alla Direttiva Europea 42/2001 in merito alla Valutazione ambientale strategica. Il campo di operatività attuale del SIO deve tener conto di ciò.

Le possibilità per i privati -in attuazione del PRG- di suddividere in stralci attuativi autonomi l'intero "Comparto 2" viene conservata in capo al Piano Particolareggiato, dove potranno essere prestate garanzie commisurate al singolo stralcio da attivare, fermo restando che il Piano dovrà riguardare l'intero comparto ed essere provvisto di idonea Valsat.

- Per quanto al punto b), l'osservazione non è pertinente; ai sensi della DCR n. 1410/2000 "*Criteri e condizioni per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita*" le grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari assumono rilevanza sovracomunale o provinciale per dimensionamento e collocazione pertanto gli ambiti territoriali idonei per la loro localizzazione sono individuati in sede di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e sue varianti in rapporto alla consistenza e alle caratteristiche della rete commerciale provinciale esistente, unitamente al "range di variazione" dell'incremento massimo della superficie di vendita autorizzabile a livello provinciale per tali strutture.

Le disposizioni in materia di insediamenti commerciali di cui all'art. 8.6 del PTCP stabiliscono poi che le grandi strutture di vendita di livello superiore sono ammissibili nell'ambito dei poli funzionali esistenti o di progetto a forte caratterizzazione commerciale, mentre le grandi strutture di vendita di livello inferiore possono essere introdotte negli strumenti urbanistici sulla base di un "Accordo territoriale" sottoscritto dalla Provincia e dai Comuni appartenenti al medesimo ambito sovracomunale o con la procedura di concertazione in sede di formazione del PSC.

Ai sensi del medesimo art. 8.6, le medio-piccole strutture di vendita commerciali sono da considerarsi di rilevanza comunale e attuabili tramite Piano Urbanistico Attuativo o intervento edilizio diretto e sono pertanto governate dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali (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.

**81**

Prot. gen. n. 14908

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Pausini Silvia - Pausini Laura - Gente Edizioni Musicali srl

**Residente a:**



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese, Via Giovannina n. 1383-1680

Fg 31, Mapp.le 151 sub.11-15-16-17

Fg 31, Mapp.le 12-14-55-124-133-134-136-138-139-143-144-146-148-149-171-173-175-176-179

## Riferimento RUE

Tavv. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.3

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 31, mapp.li 12-14-55-124-133-134-136-138-139-143-144-146-148-149-151-171-173-175-176-179 e sita in via Giovannina n. 1383-1680, premesso che:
  - gli immobili richiamati nell'istanza oggetto di osservazione risultano compresi in parte all'interno degli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina" ed in parte all'interno delle "Aree di valore naturale e ambientale";
  - i suddetti immobili, aventi superficie complessiva pari a 1.485 mq, risultano così suddivisi:
    - edificio abitativo su più livelli (villa), di proprietà di Pausini Laura, abitato dalla famiglia di Pausini Fabrizio;
    - porzione di edificio, di proprietà di Gente Edizioni Musicali, destinato a sala di registrazione musicale, studi professionali a disposizione degli artisti e servizi connessi;
    - porzione di edificio, di proprietà Pausini Silvia, abitato dalla famiglia della stessa;
    - edificio monopiano adibito a servizi agricoli e servizi abitativi per piscina;
    - edifici seminterrati per impianti tecnologici.
  - gli edifici esistenti risultano essere completamente utilizzati e, in prospettiva futura, insufficienti alle esigenze di ampliamento e razionalizzazione dell'attività, nonché alle esigenze abitative delle proprietarie e dei famigliari impegnati nella medesima attività.

Considerato che:

- è attualmente insediata ed operante un'attività di registrazione musicale ed attività connesse, classificata come "direzionale" con esclusione di attività a carattere commerciale, artigianale e industriale. Tale attività non comporta forme di inquinamento, anche acustico;
- i signori Pausini Fabrizio, Silvia e Laura sono impiegati nell'attività sopra menzionata;
- le osservanti manifestano la necessità di avere a disposizione ulteriori spazi da poter utilizzare quali, a titolo esemplificativo: uffici amministrativi, locali di rappresentanza ed esposizione, sede locale del fan-club, oltre all'alloggio temporaneo degli artisti impegnati nelle registrazioni ed alle esigenze abitative delle famiglie impegnate nell'attività medesima;
- per assicurare il soddisfacimento delle esigenze sopra espresse, è necessaria una Sul aggiuntiva per edifici pari a 500mq, oltre alla Sul per porticati, tettoie e serre solari.

Ritenuto che le esigenze sopra espresse necessitano di una strategia puntuale di intervento in quanto le potenzialità edificatorie attribuite dalle norme d'ambito risultano insufficienti al raggiungimento di tale scopo, le osservanti chiedono che gli immobili di proprietà vengano sottoposti a disciplina puntuale e specifica quale la Scheda progetto.

La proprietà avanza una proposta di Scheda sotto forma di elaborato tecnico allegato all'osservazione.

## **Controdeduzione**

- L'osservazione è accolta. Premesso che l'area oggetto di istanza ricade nel territorio rurale regolato dal Titolo IV delle NdA e che il RUE Intercomunale identifica tale ambito, in coerenza con il PSC e con la LR 20/2000, in parte all'interno di "Aree di valore naturale e ambientale" ed in parte 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", si ritiene opportuno, al fine di permettere ad una attività insediata ed esistente alla data di adozione del RUE Intercomunale (31.12.2015) di potersi consolidare e potenziare, accogliere la proposta di inserimento fra le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4 con un'apposita Scheda progetto denominata R.20 "Area Podere Ulivetta" che ad integrazione della disciplina di zona detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:

- 1) la Sul massima aggiuntiva ammessa, oltre a quella esistente, è pari a mq 500. In fase progettuale dovrà essere verificato l'inserimento ambientale, visivo e paesaggistico dei nuovi fabbricati scongiurando l'interferenza con il varco visivo necessario per la visibilità dell'edificio di valore storico-architettonico dalla viabilità stradale limitrofa.

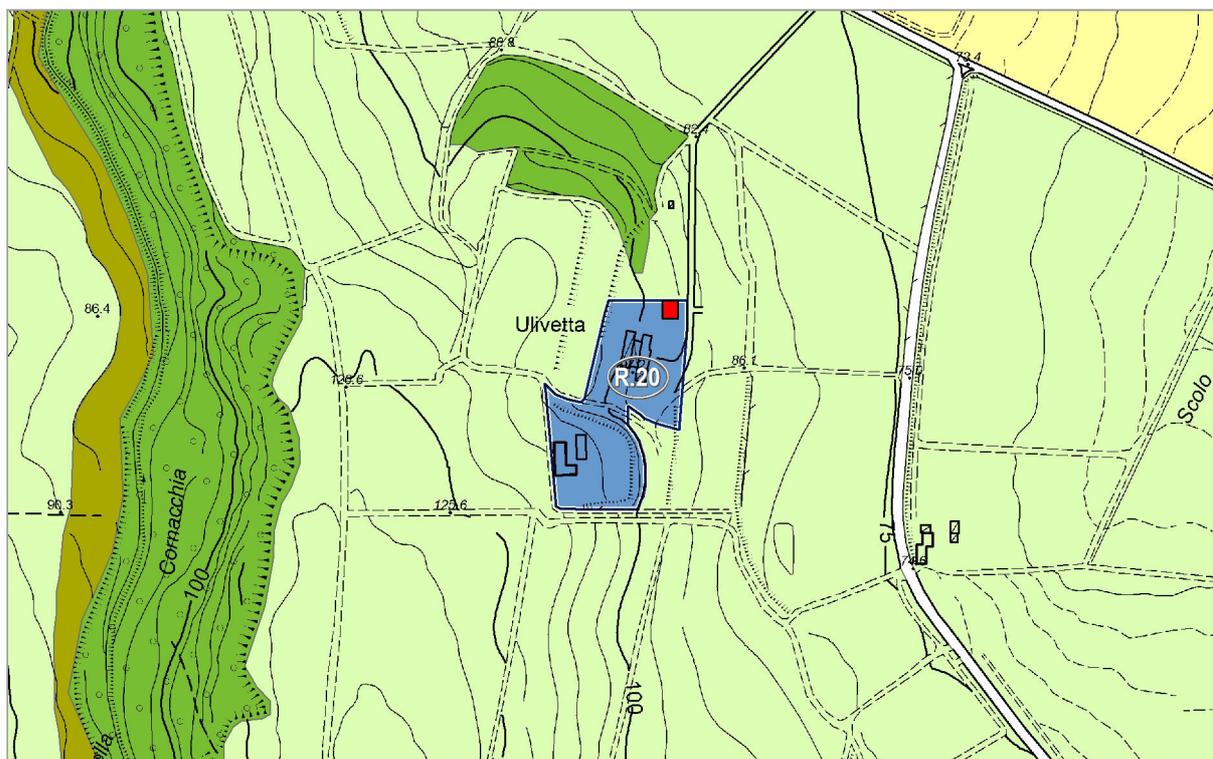
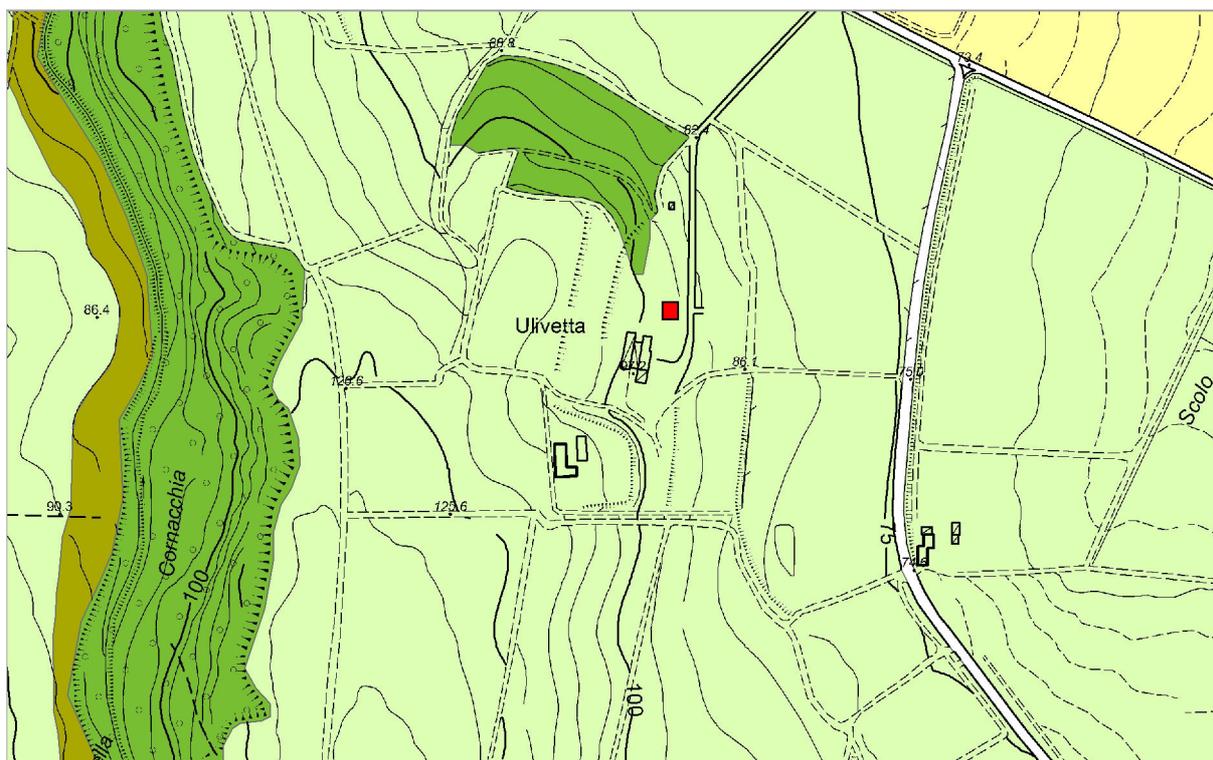
La Sul aggiuntiva è sfruttabile nei seguenti termini:

- per funzione residenziale: max 100 mq oltre a quella esistente, da realizzare in ampliamento agli edifici esistenti, con esclusione dell'immobile di valore storico ed architettonico. Così come previsto dalla norma d'ambito, è possibile realizzare nell'area identificata dalla Scheda progetto al massimo 3 unità immobiliari;
- per funzione direzionale limitatamente agli studi professionali, nonché agli spazi complementari all'attività in essere, comprese gli spazi per uso foresteria, da realizzare in ampliamento agli edifici esistenti con esclusione dell'immobile di valore storico ed architettonico. Gli spazi a foresteria dovranno essere opportunamente accatastati in quanto unità non autonome, ma collegate all'attività.

Nell'ambito del progetto architettonico, in considerazione dei limiti orografici presenti in sito e/o al miglior inserimento nel contesto, è possibile valutare lievi scostamenti dell'edificazione rispetto al perimetro della Scheda, ricercando le soluzioni più appropriate al sito.

- 2) l'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti;
- 3) è consentita la realizzazione di porticati e tettoie nella misura del 30% rispetto alla Sq esistente del nucleo edilizio alla data di adozione del RUE Intercomunale (31.12.2015), considerando nella quota esistente anche i porticati legittimamente edificati in coerenza con le norme generali del territorio rurale;
- 4) è consentita l'edificazione della Sul necessaria per la realizzazione di serre solari in ampliamento agli edifici esistenti qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello esistente, con un limite massimo di 50 mq per edificio;
- 5) l'attuazione della Scheda progetto è subordinata alla sottoscrizione di un Atto unilaterale d'obbligo che vincoli le nuove costruzioni alle funzioni previste (residenziale, studio professionale musicale ed attività connesse, foresteria pertinenziale all'attività ecc...) di cui alle lettere a) e d2) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA del RUE Intercomunale.

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.20 "Area Podere Ulivetta", 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.

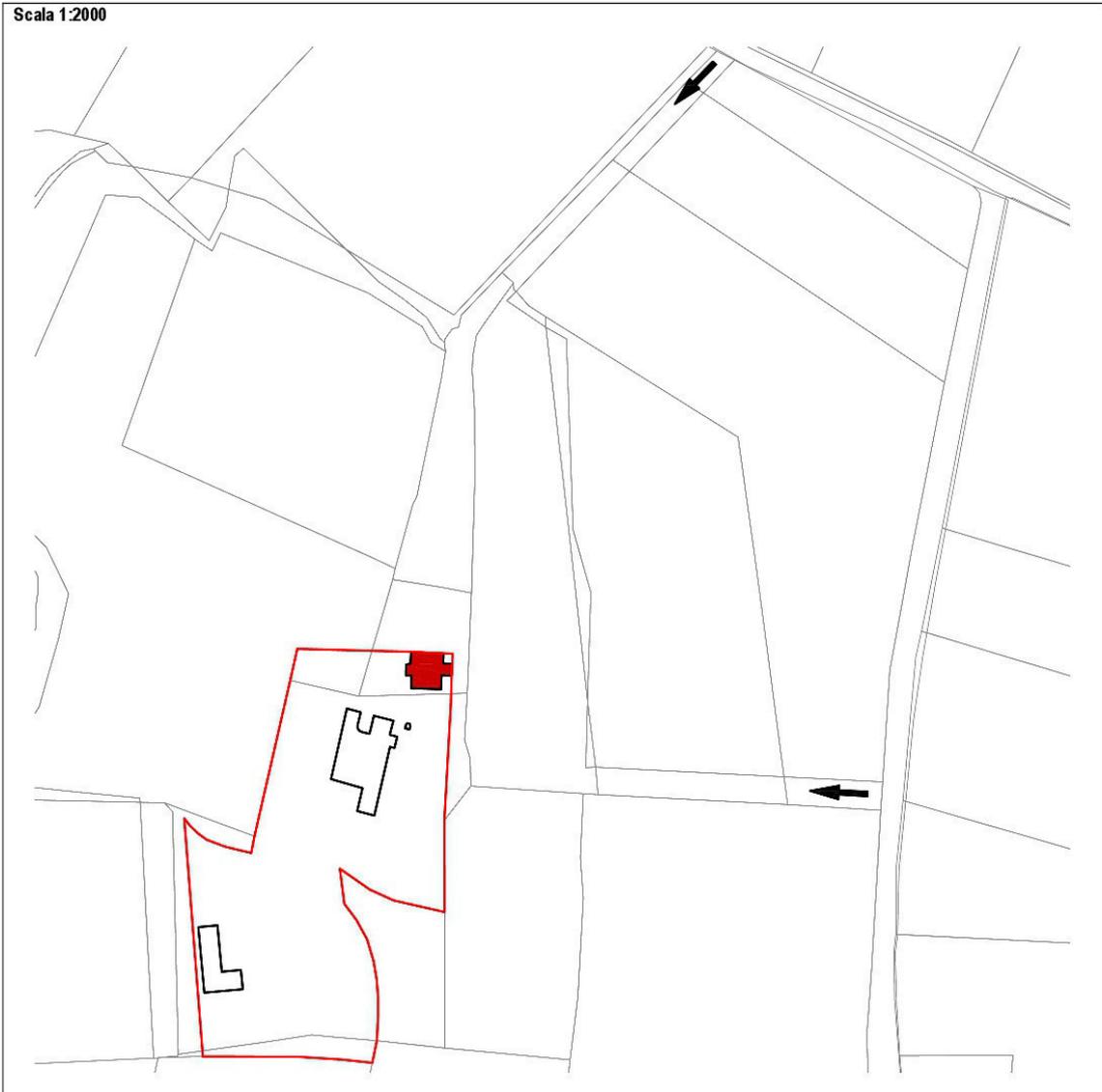


Scheda progetto R.20 "Area Podere Ulivetta"		Castel Bolognese 1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Giovannina n. 1383-1680	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.3
Estensione dell'area	circa 8.560 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio soggetto ad Atto unilaterale d'obbligo esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera a). (*) Funzioni direzionali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera d2), limitatamente agli studi professionali nonché agli spazi complementari all'attività, compreso la foresteria pertinenziale. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) la Sul massima aggiuntiva ammessa, oltre a quella esistente, è pari a mq 500, con la seguente limitazione: - in attuazione della Scheda, la Sul esistente per funzioni residenziali di cui alla lettera a) potrà aumentare nella misura massima di 100 mq ed è possibile realizzare al massimo 3 unità immobiliari; (*) La Sul massima ammessa può essere ulteriormente incrementata con la Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie per una quota pari al 30% della superficie coperta (SCO) realizzata. (*) La Sul massima ammessa può essere ulteriormente incrementata con la Sul necessaria per la realizzazione di serre solari in ampliamento agli edifici abitativi, qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello dell'edificio esistente, con un limite massimo di mq 50 per ogni edificio.	
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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti posti su via Giovannina.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari quella degli edifici esistenti. (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati in ampliamento agli edifici esistenti con esclusione dell'edificio di valore storico ed architettonico. (*) Ogni intervento deve essere valutato in relazione alle viste paesaggistiche, quanto a condizioni localizzative, cromatiche e materiche. (*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla verificata dell'inserimento ambientale, visivo e paesaggistico delle nuove costruzioni scongiurando l'interferenza con il varco visivo necessario per la visibilità dell'edificio di valore storico-architettonico dalla viabilità stradale limitrofa. (-) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

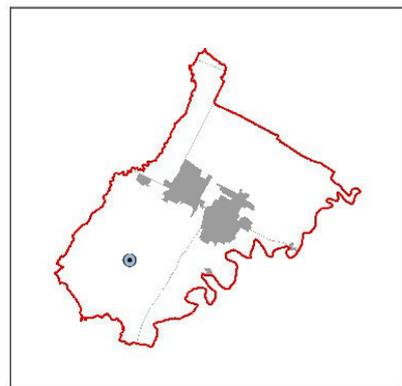
	<p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di un Atto unilaterale d'obbligo che vincoli le nuove costruzioni alle funzioni previste.</p> <p>(*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 81 dell'“Elaborato generale di controdeduzione” del RUE Intercomunale.</p>
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore storico - architettonico (monumentale)
-  Accessi carrabili





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.

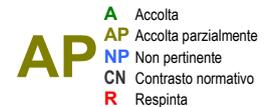
**82**

Prot. gen. n. 14912

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Cortecchia Stefano



## Area oggetto di osservazione:

Castel Bolognese  
Fg. 14, Mapp.li 627, 629, 631

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto"\_ Scheda U.16

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area con sovrastanti immobili catastalmente censita al Fg. 14, mapp.le 627-629-631 e sita in via Rio Fantino n. 435, premesso che:
  - gli immobili risultano per la quasi totalità classificati all'interno delle "Aree Urbane sottoposte a Schede progetto", nello specifico Scheda U.16 "Area di via Rio Fantina";
  - l'osservante ha sottoscritto con il Comune di Castel Bolognese in data 27.03.2015, con Prot. 3.708 Reg. 113, un "Accordo finalizzato a creare le condizioni per la realizzazione della strada di collegamento tra via della Resistenza e via dell'Industria" e con tale accordo il Comune si impegnava alla "contesualmente alla realizzazione della nuova strada, di n. 2 passi carrai a servizio del lotto di proprietà Cortecchia Stefano, in posizione scelta dal sig. Cortecchia Stefano, nell'ambito delle possibilità consentite dal Codice della Strada". Sempre nell'ambito di tale accordo, le parti hanno concordato che il "frazionamento individuerà la superficie strettamente di pertinenza dell'infrastruttura stradale".

Considerato che:

- la realizzazione della strada di collegamento tra via della Resistenza e via dell'Industria è in fase di ultimazione ma non è ancora stato stipulato l'atto di cessione al Comune. Inoltre, per concorde volontà delle parti, non sono ancora stati realizzati i due passi carrai;
- tra la strada di nuova realizzazione e il vigneto di proprietà dell'osservante è collocata la scarpata stradale di nuova realizzazione, che l'osservante intende cedere temporaneamente al Comune, con facoltà di riacquistarne in futuro, in tutto o in parte, la proprietà a titolo gratuito;
- la Scheda U.16 adottata prevede che l'accesso al comparto dovrà avvenire da uno dei due passi carrabili indicati nella parte grafica della scheda, oltre a vietare l'apertura di passi carrabili sul prolungamento di Via della Resistenza;
- la Scheda U.16 adottata prevede che nella fascia alberata non sia consentita la "localizzazione di spazi per esposizione merci";
- la parte grafica della Scheda U.16 adottata individua un'area di concentrazione dell'edificato, una fascia da attrezzare a verde alberato e un'area bianca senza indicazioni.

Ritenuto che:

- sia necessario chiarire se il perimetro della Scheda comprende, in tutto o in parte, anche il terreno attualmente corrispondente alla scarpata stradale;
- sia prioritario individuare l'accesso al comparto anche dal prolungamento di via della Resistenza, in conformità agli accordi sottoscritti con il Comune di Castel Bolognese;
- sia utile prevedere spazi all'esterno dell'area di concentrazione dell'edificato in cui localizzare parcheggi coperti con tettoie, anche con sovrastanti impianti ad energia rinnovabile;
- possa essere consentita l'esposizione dei manufatti prodotti dall'azienda che si insiederà in adiacenza al

prolungamento di via della Resistenza.

Tutto ciò premesso, l'osservante chiede che siano apportate alla Scheda U.16 le seguenti modifiche:

- 1) prevedere accessi carrabili nelle posizioni indicate nell'allegata proposta progettuale all'osservazione;
- 2) prevedere un'area in cui sia possibile la realizzazione di parcheggi coperti con tettoie, anche con sovrastanti impianti ad energia rinnovabile;
- 3) consentire l'esposizione di prodotti nella fascia adiacente il prolungamento di via della Resistenza;
- 4) chiarire se il perimetro della Scheda coinciderà sul confine della proprietà pubblica che risulterà al momento dell'attuazione del comparto, ricomprendendo quindi anche la porzione di terreno attualmente costituente la scarpata stradale, nel caso il privato opti per il riacquisto totale o parziale, a titolo gratuito, dal Comune.

### **Controdeduzione**

- Per quanto al punto 1), l'osservazione è accolta parzialmente. Per assicurare una maggiore libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica e funzionale del comparto in rapporto alla "Prestazione Sicurezza - Mobilità", si propone di eliminare l'individuazione grafica degli "Accessi carrabili di progetto" di cui alla Scheda progetto U.16 "Area di via Rio Fantina" adottata unitamente al divieto di apertura di nuovi passi carrabili sul prolungamento di via della Resistenza, lasciando inderterminata la posizione dei due passi carrabili da definirsi in fase attuativa in accordo con il Settore LL:PP nell'ambito delle possibilità consentite dal Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione.

La presente proposta si pone in continuità e coerenza con quanto previsto nell'"Accordo" Prot. n. 3.708 del 27.03.2015 stipulato dall'osservante e il Comune di Castel Bolognese per la realizzazione del tratto viario di collegamento tra la via della Resistenza e la via dell'Industria.

- Per quanto al punto 2), l'osservazione è accolta. Fermo restando il limite di Superficie coperta (Sq) di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato] e nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra fabbricati si ritiene condivisibile introdurre entro la Scheda progetto U.16 la possibilità di realizzare -anche al di fuori dell'area di concentrazione dell'edificato- pergolati/tettoie fotovoltaiche per la fruizione protetta di spazi pertinenziali a servizio dell'attività. La copertura di "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" è ammessa previo giudizio di ammissibilità dell'UTC.
- Per quanto al punto 3), l'osservazione non è accolta. Si richiama che la "Prestazione sostenibilità" di cui alla Scheda progetto U.16 adottata, tesa a costituire una fascia di inedificabilità trattata "a verde" per la protezione e definizione dei margini edificati in rapporto al nuovo tratto carrabile di via della Resistenza, è sostitutiva della "Prestazione sostenibilità", di cui all'art. 26.3 lettera a. e b., richiesta, in via generale, dallo strumento quale condizione minima per l'accesso alle possibilità edilizie ammesse dal RUE Intercomunale e l'ammissibilità degli interventi.
- Per quanto al punto 4), l'osservazione è accolta; rilevato che non è stato ancora perfezionato l'atto pubblico di cessione al Comune di Castel Bolognese del terreno per la realizzazione del tratto viario di collegamento tra la via della Resistenza e la via dell'Industria, si ritiene opportuno prevedere, negli "Aspetti puntuali di scheda", che il perimetro della scheda, verso il prolungamento di via della Resistenza, coinciderà con il confine della proprietà pubblica che risulterà dal perfezionamento dell'atto di cessione stesso.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della della Scheda progetto U.16 "Area di via Rio Fantina" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) quanto a "Prestazione sicurezza - Mobilità" e "Prestazione identità - Edifici".

**Scheda progetto U.16 "Area di via Rio Fantina"** Castel Bolognese 1/2

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	via Rio Fantina <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.1</span>
Estensione dell'area	circa 14.410 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	(-) 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 gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 8 [Ambito produttivo specializzato].

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

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

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

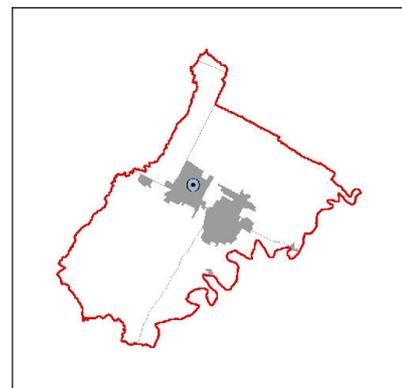
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) In funzione della distribuzione funzionale, l'accesso al comparto dovrà avvenire da <del>uno dei</del> due passi carrabili <b>indicati nella parte grafica della presente scheda. Non è consentito aprire passi carrabili sul prolungamento di via Resistenza.</b>
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a e b, l'intervento è subordinato realizzazione di una fascia prospiciente il prolungamento di via della Resistenza da attrezzare a verde permeabile e alberata di larghezza indicativa come da scheda. Entro tale fascia, non è consentito localizzare spazi per la lavorazione all'aperto, depositi, esposizione merci e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità, mentre è consentito localizzare parcheggi alberati. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione dell'edificato indicato nella parte grafica della presente scheda. (-)

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accessi carrabili di progetto



Scheda progetto U.16 "Area di via Rio Fantina"		Castel Bolognese 1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	via Rio Fantina	Tavola RUE: (P3)_Tavola 6.1
Estensione dell'area	circa 14.410 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	(-) 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 gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 8 [Ambito produttivo specializzato].	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.	
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) In funzione della distribuzione funzionale, l'accesso al comparto dovrà avvenire da due passi carrabili <b>da definirsi in fase attuativa in accordo con il Settore LL.PP.</b>	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a e b, l'intervento è subordinato realizzazione di una fascia prospiciente il prolungamento di via della Resistenza da attrezzare a verde permeabile e alberature di larghezza indicativa come da scheda. Entro tale fascia, non è consentito localizzare spazi per la lavorazione all'aperto, depositi, esposizione merci e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità, mentre è consentito localizzare parcheggi alberati. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione dell'edificio indicato nella parte grafica della presente scheda. (-) Fermo restando il limite di Superficie coperta (SCO) di cui all'art. 8 [Ambito produttivo specializzato] e nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra fabbricati è possibile realizzare -anche al di fuori dell'area di concentrazione dell'edificio- pergolati/tettoie fotovoltaiche per la fruizione protetta di spazi pertinenziali a servizio dell'attività. La copertura di "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" è ammessa previo giudizio di ammissibilità dell'UTC.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) In relazione al rischio idraulico determinato dall'adiacenza dell'area al Rio Fantino, l'attuazione della presente scheda è subordinata al parere del Servizio Tecnico d'Area competente. (*) Il perimetro della scheda, verso il prolungamento di via della Resistenza, coinciderà con il confine della proprietà pubblica che risulterà dal perfezionamento dell'atto di cessione del terreno per la realizzazione del tratto viario di collegamento tra la via della Resistenza e la via dell'Industria. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella	

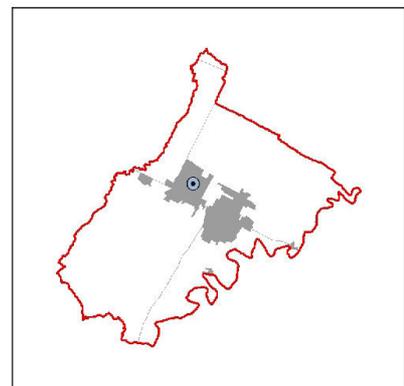
controdeduzione all'osservazione n. 82 dell'“Elaborato generale di controdeduzione” del RUE Intercomunale.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato







RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

OSSERVAZIONE n.

**83**

Prot. gen. n. 14915

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:** Cortecchia Piero



## Area oggetto di osservazione:

Brisighella, Via Torre del Marino n. 45

Cat. terreni

Fg. 10, Mapp.li 48-49-50-58-59-60-65-91-92-93-103-115-117-124-125-126-127-128

Fg. 18, Mapp.li 1-2-3-4-6-7-8-54-67

Cat. fabbricati Fg. 10, Mapp.li 46 sub. 1-2-3

## Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area catastalmente sopra descritta con sovrastanti immobili e sita in via Torre del Marino n. 45, premesso che:
  - a seguito dell'aggiudicazione di procedura esecutiva immobiliare n. 323/2011 e conseguente Decreto di trasferimento di terreni con sovrastanti fabbricati del tribunale di Ravenna notificato in data 05.08.2016, l'osservante risulta proprietario dell'area catastalmente sopra descritta, per una superficie complessiva di ha 44;
  - gli edifici esistenti sopra menzionati, limitatamente a quelli con originaria destinazione abitativa, sono stati utilizzati fin dal 1995 per svolgimento di attività agrituristica da due diversi nuclei familiari che si sono succeduti nel tempo fino all'anno 2011. L'osservante precisa che nè all'Ausl nè presso lo Sportello Unico Attività Produttive è stata comunicata la cessazione di tale attività agrituristica;
  - gli immobili sopra menzionati risultano classificati nella cartografia del RUE Intercounale adottato all'interno degli "Ambiti Agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina" e in minima parte all'interno degli degli "Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico di collina";
  - all'art. 13.3 delle NdA del RUE Intercomunale adottato si prevede che :*"...In presenza di attività agrituristiche esistenti, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni di servizio connesse all'attività agricola fino a 200 mq, nell'ambito dei quali è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristica, compresi i manufatti di cui all'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"*;
  - l'osservante è inoltre proprietario di altri terreni agricoli senza fabbricati siti nel Comune di Brisighella e nel Comune di Castel Bolognese, per una superficie complessiva rispettivamente di Ha 7,5 e Ha 6.

Considerato che:

- l'osservante intende recuperare il complesso edilizio esistente posto in Comune di Brisighella in via Torre del Marino n. 45, per esercitarvi un'attività agrituristica secondo l'esplicativo progetto preliminare allegato alla stessa osservazione che prevede:
  - demolizione e ricostruzione, a parità di Sul di alcune parti dell'edificio abitativo, da destinare a sala ristorazione;
  - ampliamento di 200 mq di Sul da utilizzare per locale vendita prodotti aziendali, dispensa, e locali a servizio della piscina;
  - realizzazione di vani tecnici interrati, che non costituiscono Sul secondo le definizioni della DAL 279/2010;
  - possibilità di realizzare tettoie e porticati, nei limiti del 30% della Sq determinata dalle altre parti dei fabbricati;
  - il mantenimento a servizi agricoli dell'edificio con tipologia prefabbricata, a servizio dei terreni adibiti a vigneto e uliveto.

Ritenuto che:

- il sito sia meritevole di essere recuperato e riutilizzato per attività turistica;
- gli immobili esistenti abbiano necessità di essere riqualificati e ampliati (zona relax, piscina, etc...);
- gli interventi edilizi sopra descritti possano trovare il loro corretto inquadramento normativo nella citata norma base riservata agli agriturismi esistenti, in quanto trattasi di fabbricati la cui ultima destinazione è stata quella per funzioni connesse all'attività agrituristica.

Tutto ciò premesso, l'osservante chiede:

- 1) la possibilità di ampliare di 200 mq il complesso edilizio, prevedendo quindi che le possibilità di ampliamento siano riservate anche alle attività turistiche in passato operanti attraverso la modifica della norma base -art. 13.3 delle NdA-;
- 2) in subordine, qualora la richiesta di cui al punto 1) non sia accolta, che l'area oggetto di osservazione sia sottoposta a disciplina puntuale e specifica, costituita da una Scheda progetto disciplinata dall'art. 17.4 della Tav. P.2 che espliciti le aggiuntive possibilità edificatorie (200 mq) ai fini del ripristino del preesistente utilizzo.

### **Controdeduzione**

- L'osservazione è accolta. A seguito dell'istanza puntuale, tesa al recupero funzionale ed edilizio di un complesso rurale costituito da edifici di valore culturale e testimoniale per attività integrative del reddito agricolo (agriturismo), si propone di integrare l'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione", in riferimento agli interventi sugli "Agriturismi" di cui all'art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*], specificando che l'esistenza dell'attività si concretizza anche per quegli agriturismi che non siano stati successivamente utilizzati per altre funzioni.

L'accoglimento 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**).

Con riferimento al "Progetto preliminare" allegato all'istanza si richiama che:

- la nuova costruzione -nel limite massimo di 200 m<sup>2</sup>- prevista dal RUE Intercomunale all'art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*] della NdA, nell'alea relativa agli "Agriturismi" è destinata a funzioni di servizio connesse all'attività agricola e/o -in attuazione della LR 4/2009 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole"- a "*servizi accessori per l'attività agrituristica*" intendendo per servizi accessori locali di servizio (a titolo esemplificativo, bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone, ecc.) o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica (locali caldaia, condizionamento, trattamento acque e altra attrezzature impiantistiche con l'esclusione di locali per lo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo (quali camere, reception, sale di ristorazione o pluriuso, cucine, ecc.);
- gli interventi edilizi suscettibili di alterare le visuali paesaggistiche "da" e "verso" i crinali e punti panoramici devono prioritariamente essere valutati con l'obiettivo di non compromettere il paesaggio, realizzando ogni necessaria opera di mitigazione visiva. La documentazione di progetto deve comprendere tale valutazione (Titolo VI "Condizioni per le attività di trasformazione", art. 22.5 [*Natura e paesaggio - Profili, crinali e punti panoramici*]).
- 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 ricostituiscono migliori condizioni di congruità con il territorio rurale (Titolo IV "Disciplina del territorio rurale", art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*]).

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

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

[...]

**3. Interventi**

[...]

**- Agriturismi**

Le case coloniche, comprese quelle utilizzate come servizi agricoli, nonché gli altri fabbricati ad uso servizi localizzati nel contesto dei nuclei abitativi esistenti, comprese le superfici derivanti da ampliamenti interni, possono essere destinati ad attività di agriturismo. Fanno eccezione i fabbricati che per tipologia e/o dimensione si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, grandi capannoni specialistici, ecc.).

In presenza di attività agrituristiche esistenti, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni di servizio connesse all'attività agricola fino a 200 m<sup>2</sup>, nell'ambito dei quali è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agriturbistica, compresi i manufatti di cui all'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".

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

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

[...]

**3. Interventi**

[...]

**- Agriturismi**

Le case coloniche, comprese quelle utilizzate come servizi agricoli, nonché gli altri fabbricati ad uso servizi localizzati nel contesto dei nuclei abitativi esistenti, comprese le superfici derivanti da ampliamenti interni, possono essere destinati ad attività di agriturismo. Fanno eccezione i fabbricati che per tipologia e/o dimensione si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, grandi capannoni specialistici, ecc.).

In presenza di attività agrituristiche esistenti **o per le quali non siano subentrate nuove funzioni**, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni di servizio connesse all'attività agricola fino a 200 m<sup>2</sup>, nell'ambito dei quali è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agriturbistica, compresi i manufatti di cui all'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".

[...]





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.

**84**

Prot. gen. n. 14920

del 13.03.17

Class. 06-01 - Fasc. 9.5/2015

**Presentata da:**

Cortecchia Sergio, Legale Rappresentante della Società "Cortecchia Fulvio & Figli"  
di Cortecchia Sergio s.a.s. - Cortecchia Stefano, Gianantonio e Piero.



**Area oggetto di osservazione:**

Castel Bolognese, S.P. n. 111 "Camerini"  
Fg. 35, Mapp.li 167, 301, 158, 185

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" \_ Scheda R.10

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 35, mapp.li 167, 301, 158, 185 con accesso dalla S.P. Camerini n.111, premesso che:
  - sono proprietari, a vario titolo, dell'area (con sovrastanti fabbricati adibita) per la quasi totalità a Cantina Vinicola e per una minima parte a vigneto;
  - l'attività in essere ivi insediata è dedita alla vinificazione di uve (in parte proveniente da Aziende agricole di proprietà dei Soci ed in parte da Aziende terze situate nelle Provincia di Ravenna, Forlì, Cesena, Rimini, Ferrara e Bologna), all'acquisto e commercializzazione di mosti, lavorazione di prodotti (stabilizzazioni, filtrazioni, ecc...), con esclusione di depositi alcool e di attività di distilleria;
  - l'attività insediata ha ottenuto e recentemente rinnovato le necessarie autorizzazioni ambientali che ne attestano la compatibilità relativamente al rumore ed agli scarichi, anche a seguito delle realizzazione di un depuratore;
  - gli immobili risultano classificati dal PRG '95 di Castel Bolognese entro le "Zone industriali e artigianali di completamento D1", regolamentate dall'art. 44 dal quale discende una potenzialità edificatoria pari a 10.700 mq circa per funzioni produttive di tipo manifatturiero, senza limiti per nessun tipo di attività e senza limiti di altezza per gli edifici;
  - attualmente risultano costruiti fabbricati, tettoie, serbatoi di vario genere, locali per impianti tecnici e servizi per una superficie complessiva pari a mq 3.470 circa. Gli spazi ineditati sono per la maggior parte destinati a percorsi carrabili e piazzali, con presenza di una fascia permeabile alberata lungo la via Camerini;
  - l'accesso alla cantina avviene unicamente dalla SP n. 111 "Camerini";
  - nel periodo di vigenza del PRG, i proprietari hanno presentato progetti edilizi finalizzati all'edificazione di una palazzina uffici e servizi (mq 335 di Sul circa), un edificio produttivo da destinare allo stoccaggio e lavorazione dei prodotti (mq 350 di Sul circa), una tettoia di ampie dimensioni (mq 295 di Sul circa) e di serbatoi all'aperto (mq 330 di Sul circa) per un totale di 1.310 mq circa da portare a compimento nei prossimi anni a seguito dell'autorizzazione dei titoli abilitativi richiesti;
  - nel RUE Intercomunale gli immobili sopra menzionati rientrano nelle "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto", di cui nello specifico nella Scheda progetto R10 contenuta nella Tav. P.1, dalla quale discende una maggiorazione della capacità insediativa della Sul esistente pari al 20% per adeguamenti igienico-funzionali-impiantistici, con evidente riduzione delle potenzialità edificatorie ammesse (da 10.700 di Sul derivante dal PRG a 5.700 mq e considerando anche le superfici derivanti dai progetti in corso di istruttoria), oltre alla limitazione delle funzioni ammesse (con il RUE Intercomunale risultano ammesse le attività manifatturiere limitate a quelle di servizio all'attività agricola, quote di residenza a servizio dell'attività, quote limitate di commercio al dettaglio, funzioni agricole) e alle limitazioni alle altezze degli edifici le quali passano dall'assenza di limitazioni del PRG ad un'altezza massima ammessa pari a quella degli edifici esistenti (ad esclusione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici)

- nella parte grafica della Scheda R.10 adottata, è stata inserita un'area occupata da un capannone agricolo legittimamente autorizzato ed a servizio dell'attività (mapp.le 252).

Considerato che:

- a seguito delle mutazioni dinamiche commerciali di settore, le esigenze produttive dell'attività impongono la diversificazione dei servizi e dei prodotti, l'attuazione di trasformazioni volte a razionalizzare e diversificare capacità di stoccaggio di prodotti semilavorati e finiti, con conseguente necessità di aumento del numero di serbatoi e di una riorganizzazione dei servizi tecnici e amministrativi connessi (uffici, laboratorio, locali per impianti tecnologici, etc..) da cui deriva la necessità di procedere a modifiche dell'assetto edilizio degli immobili, a cui rispondono, per necessità immediate, i progetti presentati in presenza di RUE;
- edifici adibiti a questo tipo di attività necessitano di altezze superiori a quelle degli edifici esistenti in quanto devono assolvere alla funzione di stoccaggio in serbatoi, che ordinariamente oggi raggiungono altezze superiori agli 11 metri.

Ritenuto che:

- sia opportuno esplicitare tra le funzioni ammesse anche l'attività attualmente insediata;
- ai fini della sostenibilità e competitività aziendale sia necessario prevedere la possibilità di edificare ulteriori superfici per edifici produttivi per depositi, lavorazione di prodotti e serbatoio al chiuso, serbatoi all'aperto, vani tecnici e di servizio, tettoie oltre a quelle esistenti e a quelle per le quali si è provveduto a richiedere i necessari titoli abilitativi;
- le trasformazioni edilizie future possano contemplare anche interventi di modifica e razionalizzazione degli accessi esistenti sulla S.P. Camerini n.111;
- siano da ricercare alternative alle prestazioni di sostenibilità di cui all'art. 26.3 lettera a)"Riduzione dell'impatto edilizio" al fine di consentire un ordinato ed efficiente sviluppo della attività, in analogia a quanto previsto per la prestazione di cui alla lettera b)"alberature", limitando l'assolvimento delle citate prestazioni agli interventi che comportano aumento di Su esterna agli edifici, salvaguardando le aree a vigneto fino a quando tali coltivazioni rimangano in essere;
- siano da prevedere altezze degli edifici sufficienti a consentire anche l'installazione di serbatoi per lo stoccaggio prodotti;
- il capannone agricolo e l'area ad esso pertinenziale (mapp.le 252), debbano continuare a rimanere a servizio dell'attività agricola e non a servizio della cantina vinicola.

Tutto ciò premesso, gli osservanti chiedono che siano apportate alla Scheda progetto R.10 le seguenti modifiche:

- 1) esplicitare tra le funzioni ammesse anche l'attività attualmente insediata;
- 2) aumentare la capacità insediativa fino a complessivi 6.500mq di Sul, che risulterebbe così ripartita:
  - edifici esistenti 3.500 mq
  - progetti presentati ma in attesa del rilascio del titolo abilitativo adeguato 1.300 mq
  - Sul aggiuntiva per future realizzazioni 1700 mq, che comparandola alla capacità del PRG, si tradurrebbe in una riduzione della stessa del 40%;
- 3) prevedere che la prestazione di cui all'art. 26.3, lettera a) "Riduzione dell'impatto edilizio" venga assolta mediante la realizzazione/mantenimento della fascia attrezzata a verde alberato così come rappresentato nella proposta grafica allegata all'osservazione avanzata e limitando l'assolvimento della prestazione agli interventi che comportano aumento di Su esterna agli edifici, conseguentemente salvaguardando le aree a vigneto fino a quando tali coltivazioni rimangano in essere;
- 4) prevedere che l'altezza massima degli edifici possa raggiungere i 12,50 m, così come determinata dalla Dal 279/2010;
- 5) esplicitare che non vi sono limiti di altezza per serbatoi e volumi tecnici;
- 6) escludere dal perimetro della Scheda progetto il mapp.le 252 (area pertinenziale con relativo capannone agricolo) e compensarne la superficie con l'allargamento del perimetro della Scheda a sud-est, nella zona attualmente occupata dal vigneto, con esclusione di qualsiasi edificazione per edifici, serbatoi, vani tecnici e di servizio, tettoie, consentendone la delimitazione con recinzione;

- 7) fermo restando l'obbligo di accedere alla cantina esclusivamente dalla via Camerini, sia possibile eseguire interventi di modifica e razionalizzazione degli accessi.

### **Controdeduzione**

- Per quanto al punto 1), l'osservazione è accolta; la Scheda progetto R.10 "Area cantina Cortecchia" viene modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'allegato (**AII. 1**), esplicitando tra le "Funzioni ammesse" il mantenimento delle funzioni in atto (cantina vinicola, con esclusione di depositi di alcol e distillerie).
- Per quanto al punto 2), l'osservazione è accolta, in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE Intercomunale volti a garantire nelle "Aree rurali a specifica disciplina" il mantenimento, consolidamento e l'ampliamento delle funzioni in atto incentivandone una trasformazione più consona all'ambito e al paesaggio e con i piani sovraordinati. L'art. art. 3.17 del PTCP prevede infatti, sui complessi industriali esistenti e sulle loro pertinenze funzionali ricadenti entro le "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", la possibilità di realizzare interventi di ammodernamento, ampliamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, da approvarsi da parte dell'organo consiliare. Tali programmi specificano gli interventi di trasformazione strutturale e di processo previsti, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela ambientale, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia.

La Scheda progetto R.10 viene pertanto modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) quanto a "Modalità attuative" rimandando l'attuazione dell'intervento alla verifica delle condizioni di cui all'art. 3.17 comma 11 del PTCP circa le modalità attuative e consentendo una "Capacità insediativa" (Sul) massima per adeguamenti igienico-funzionali-impiantistici pari a 6.500 mq finalizzata esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze produttive dell'attività a cantina vinicola attualmente insediata.

In caso di dismissione della funzione esistente, la Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 17.3 [*Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate*], punto "Attività produttive di servizio all'attività agricola", fatte salve le superfici legittimamente realizzate al momento della dismissione.

- Per quanto richiesto al punto 3), l'osservazione è accolta nei termini seguenti: fra gli obiettivi del RUE Intercomunale nelle aree produttive esistenti in territorio rurale è ricompreso quello di salvaguardare/implementare una fascia di inedificabilità trattata "a verde" per la definizione/mitigazione dei margini edificati e la protezione del territorio rurale circostante. Per tale ragione e fermo restando l'obiettivo prestazionale -per il caso in oggetto- di non peggiorare il grado di permeabilità esistente, si propone di modificare la "Prestazione sostenibilità" della Scheda progetto R.10 prevedendo, in sostituzione alle prestazioni per la "Riduzione dell'impatto edilizio" e le "Alberature" di cui all'art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*] lettera a. e b., la realizzazione di una fascia da attrezzare a verde alberato nei termini di cui all'allegato (**AII. 1**). Si richiama che tale fascia potrà essere collocata anche esternamente al perimetro della scheda, in aree della medesima proprietà, fermo restandone la consistenza. In caso di dismissione della funzione esistente e in caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione rimangono fermi gli obiettivi di "Riduzione dell'impatto edilizio" di cui all'art. 26.3 lettera a delle NdA del RUE Intercomunale.
- Per quanto richiesto al punto 4), l'osservazione non è accolta; l'istanza è infatti incompatibile con gli indirizzi generali del RUE Intercomunale sulle "Modalità generali di progettazione" in territorio rurale di cui all'art. 12.2 delle NdA a cui la Scheda progetto R.10 fa esplicito riferimento per quanto non espressamente disciplinato da essa, che prevede un'altezza massima per gli edifici pari a 7,5 m, quando non diversamente stabilito. Per il caso in oggetto, si conferma pertanto quanto previsto dalla Scheda progetto R.10 adottata che prescrive un'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, pari a quella degli edifici esistenti. Qualora più favorevole, rimane fermo quanto disposto all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] in merito all'altezza massima ammessa. La proposizione di un edificato isolato, caratterizzato da tipologie edilizie tipiche delle aree produttive/direzionali urbane, di altezza pari a 12,5 m non è compatibile con il contesto di segni e di tipologie insediative tipiche dei

fabbricati di servizio in territorio rurale, con effetti rilevanti sul paesaggio tradizionale.

- Per quanto richiesto al punto 5), l'osservazione è accolta di fatto senza la necessità di *"esplicitare che non vi sono limiti di altezza per serbatoi e volumi tecnici"*. Si chiarisce che le limitazioni d'ambito in merito all'altezza massima riguardano gli "edifici" e non i "volumi tecnici": Il progetto architettonico dovrà caratterizzare l'esatta natura delle costruzioni.
- Conseguentemente alla ridefinizione dell'intera "Prestazione sostenibilità" ("Riduzione dell'impatto edilizio" e "Alberature") di cui al punto 3), per quanto richiesto al punto 6), l'osservazione non è accolta; si ritiene opportuno ridefinire il "Perimetro della scheda" R.10 escludendovi il Mapp.le 252, attualmente occupato da un servizio agricolo non funzionale all'attività di cantina viti-vinicola insediata e relativa aree pertinenziale senza la necessità "urbanistica" di compensare tale superficie con l'allargamento del perimetro su parte del Mapp.le 158 -attualmente adibito a coltivazioni agricole specializzate- *"prevedendone il mantenimento a verde permeabile alberato/vigneto con esclusione di qualsiasi edificazione per edifici, serbatoi, vani tecnici e di servizio, tettoie, consentendone solamente la delimitazione con recinzione"*.

Non si ritiene inoltre opportuno ricomprendere all'interno del "Perimetro di scheda" il Mapp.le 185 in quanto tale area ricade per la sua totalità entro la disciplina degli "Alvei attivi" e delle "Fascie di pertinenza fluviale del bacino montano" di cui all'art. 15 e 18 delle NdA del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio entro cui sono consentite dallo strumento esclusivamente la realizzazione di opere di regimazione idraulica e di attraversamento trasversale.

Si richiama altresì che entro la "Fascia di pertinenza fluviale del bacino montano" (art. 18 PSAI Senio), che interessa la parte del Mapp.le 167 prospiciente la SP n. 111 "Camerini" adibito a cantina vinicola non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati, nè di interventi che comportano un incremento del pericolo di inquinamento delle acque, mentre sono consentite *"le pertinenze funzionali di fabbricati e di attività esistenti alla data di approvazione"* del PSAI Senio.

- Per quanto richiesto al punto 7), l'osservazione è accolta; la Scheda progetto viene modificata nei termini di cui all'allegato (AII. 1), eliminando l'obbligo di accessibilità al comparto "unicamente dal passo carrabile esistente" al fine di consentire interventi di modifica e di razionalizzazione degli accessi. Gli interventi sugli accessi sono subordinati alla rinaturalizzazione del tratto di accesso carrabile di attraversamento del Rio Torretto e alla qualificazione dell'accesso sulla SP "Camerini" (mediante cancellata e/o recinzione in rete metallica, ecc.). Rimane fermo l'obbligo di accesso al comparto dalla SP n. 111 "Camerini".

Si richiama che entro gli "Alvei attivi" e la "Fascia di pertinenza fluviale del bacino montano" (art. 15 e 18 PSAI Senio), la realizzazione di opere sui manufatti posti all'interno delle aree sopracitate, *"che sono comunque da considerare a tutti gli effetti esposti a rischio idraulico"*, sono subordinate al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente che *"si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi"* con i contenuti e gli obiettivi di riduzione del rischio idraulico contenuti nel PSAI Senio.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito rurale R.10 "Area cantina Cortecchia" quanto a "Estensione dell'area", "Modalità attuative-strumento", "Capacità insediativa", "Prestazione sicurezza - Mobilità", "Prestazione sostenibilità - Verde" nei termini di cui all'elaborato allegato (AII. 1), unitamente all'elaborato grafico della Scheda progetto e la modifica cartografica dell'elaborato Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 12.1 del RUE Intercomunale nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione (AII. 2).

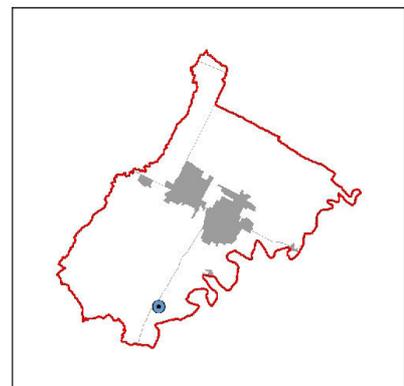
Scheda progetto R.10 "Area cantina Cortecchia"		Castel Bolognese 1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Casolana - Strada Camerini <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 12.1</span>	
Estensione dell'area	circa <del>21.400</del> 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 generale 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	(*) 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. (*) Qualora non esercitato da imprenditore agricolo, funzioni produttive di tipo manifatturiero 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 commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera e), limitatamente al commercio al dettaglio connesso all'attività fino ad un massimo di 150 mq e comunque nei limiti del commercio di vicinato. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) <del>E' consentito un ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impiantistici, fino al massimo del 20%.</del>	
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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire <del>unicamente dal passo carrabile esistente su Strada</del> Camerini.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) <del>in</del> sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, <del>gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati</del> alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento <del>delle fasce</del> attrezzate a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. La localizzazione di tale fascia <del>da attrezzare a verde alberato</del> potrà essere collocata anche esternamente al perimetro della scheda, in aree della medesima proprietà, fermo restandone la consistenza.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti.	

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



Scheda progetto R.10 "Area cantina Cortecchia"		Castel Bolognese 1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Casolana - Strada Camerini <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 12.1</span>	
Estensione dell'area	circa 19.460 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 generale di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso <b>convenzionato</b> a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) <b>Mantenimento delle funzioni in atto (cantina vinicola, con l'esclusione di depositi di alcol e distillerie).</b> (*) 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. (*) Qualora non esercitato da imprenditore agricolo, funzioni produttive di tipo manifatturiero 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 commerciali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera e), limitatamente al commercio al dettaglio connesso all'attività fino ad un massimo di 150 mq e comunque nei limiti del commercio di vicinato. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) <b>La Sul massima ammessa per adeguamenti igienico-funzionali-impianstici è pari a 6.500 mq finalizzata esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze produttive dell'attività insediata.</b> (*) <b>In caso di dismissione della funzione esistente, la Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate], punto "Attività produttive di servizio all'attività agricola", fatte salve le superfici legittimamente realizzate al momento della dismissione.</b>	
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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire dalla SP n. 111 "Camerini". (*) <b>Gli interventi sugli accessi sono subordinati alla rinaturalizzazione del tratto di accesso carrabile di attraversamento del Rio Torretto e alla qualificazione dell'accesso sulla SP "Camerini" (mediante cancellata e/o recinzione in rete metallica, ecc.).</b>	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) <b>Fermo restando l'obiettivo prestazionale di non peggiorare il grado di permeabilità esistente, in sostituzione delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b, l'attuazione della scheda è subordinata alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente 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. La localizzazione di tale fascia potrà essere collocata anche esternamente al perimetro della scheda, in aree della medesima proprietà, fermo restandone la consistenza.</b> (*) <b>In caso di dismissione della funzione esistente e in caso di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione</b>	

**Scheda progetto R.10 “Area cantina Cortecchia”**

Castel Bolognese 2/3

	rimangono fermi gli obiettivi di "Riduzione dell'impatto edilizio" di cui all'art. 26.3, lettera a.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Qualora più favorevole, rispetto a quanto disposto all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] in merito all'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni in territorio rurale, l'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti.

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

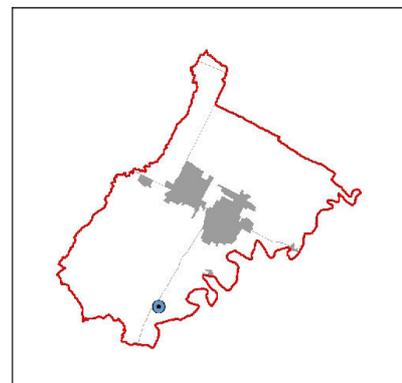
	(*) In relazione al rischio idraulico determinato dall'adiacenza dell'area al Rio Torretto, l'attuazione della presente scheda è subordinata al parere del Servizio Tecnico d'Area competente. (*) In fase attuativa, costituisce riferimento per l'impostazione e valutazione del progetto quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 84 dell'"Elaborato generale di controdeduzione" del RUE Intercomunale.
--	--

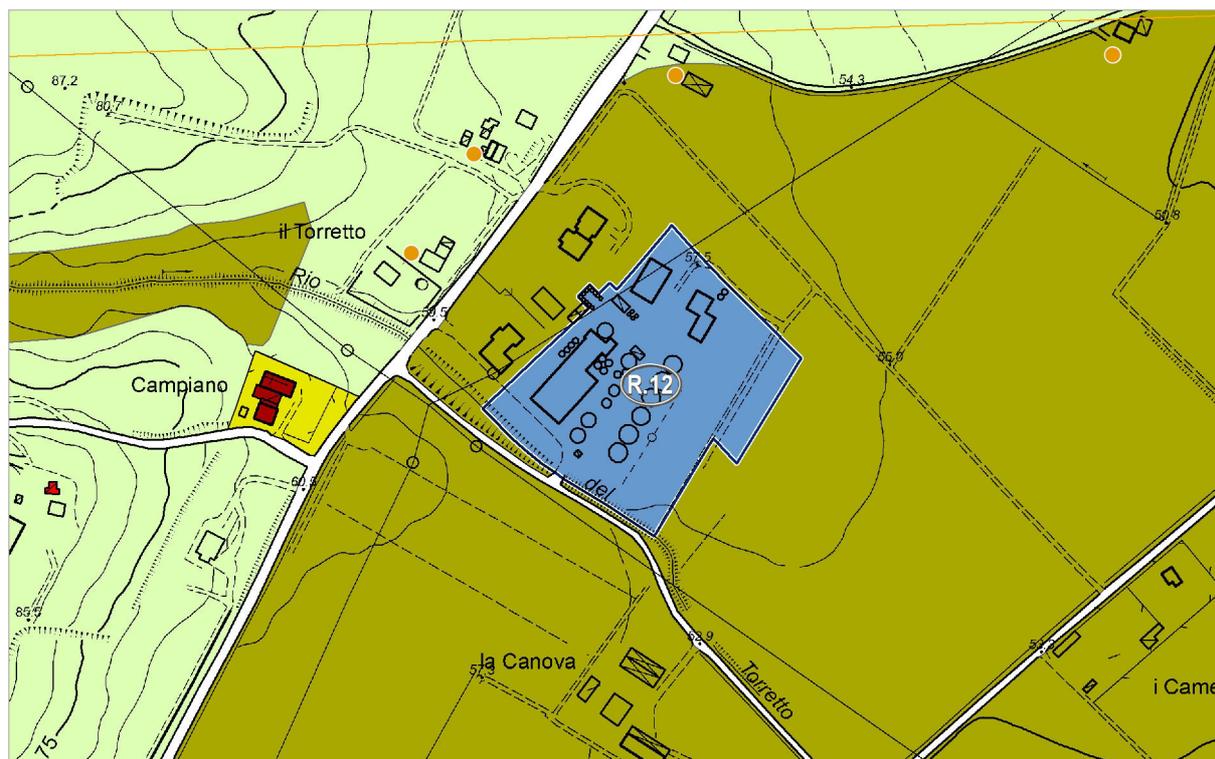
Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





## 9. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute:

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





RUE 2016

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

OSSERVAZIONE n.

**85**

Prot. gen. n. 14945

del 13.03.17

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 e della controdeduzione**

- L'osservazione replica l'osservazione n. 58 (prot. 14.602 del 10.03.2017) inviata dallo stesso osservante; per la sintesi dell'osservazione e per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 58.  
L'istanza è accolta parzialmente per le stesse motivazioni di cui alla proposta di controdeduzione n. 58, cui ci si riferisce integralmente.





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.

**86**

Prot. gen. n. 14985

del 13.03.17

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 e della controdeduzione**

- L'osservazione replica l'osservazione n. 58 (prot. 14.602 del 10.03.2017) inviata dallo stesso osservante; per la sintesi dell'osservazione e per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 58.  
L'istanza è accolta parzialmente per le stesse motivazioni di cui alla proposta di controdeduzione n. 58, cui ci si riferisce integralmente.

