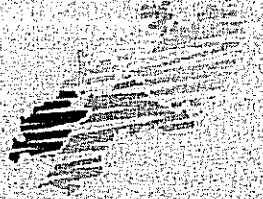


TAVOLE E NORMATIVA DI RUE ADOTTATO



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"

P.2

■ RUE

NORME DI ATTUAZIONE

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

Indice

Titolo I

Disposizioni generali

art. 1	Oggetto e natura del RUE.....	1
art. 2	Definizioni e specificazioni di parametri.....	1
art. 3	Usi del territorio.....	2
art. 4	Tipi di intervento.....	3

Titolo II

Disciplina dei tessuti storici

art. 5	Centro storico.....	5
art. 6	Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico.....	9

Titolo III

Disciplina del centro urbano

art. 7	Ambito residenziale misto consolidato.....	11
art. 8	Ambito produttivo specializzato.....	12
art. 9	Ambito produttivo misto.....	12
art. 9 bis	Ambito turistico-ricettivo.....	13
art. 10	Ambito misto di riqualificazione [omissis].....	14
art. 11	Aree urbane a disciplina specifica.....	14

Titolo IV

Disciplina del territorio rurale

art. 12	Disposizioni comuni.....	16
art. 13	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	20
art. 14	Aree di valore naturale e ambientale.....	22
art. 15	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.....	22
art. 16	Ambiti agricoli periurbani.....	23
art. 17	Aree rurali a disciplina specifica.....	23

Titolo V

Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali

art. 18	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	25
art. 19	Attrezzature e spazi collettivi.....	25
art. 20	Dotazioni ecologiche e ambientali.....	27
art. 21	Poli funzionali [omissis].....	27

Titolo VI

Condizioni per le attività di trasformazione

art. 22	Natura e paesaggio.....	28
art. 23	Storia e archeologia.....	28
art. 24	Sicurezza del territorio.....	30
art. 25	Impianti e infrastrutture.....	32

Titolo VII

Obiettivi di qualità

art. 26	Prestazioni minime nel centro urbano.....	33
art. 27	Prestazioni minime nel territorio rurale.....	36

Titolo VIII

Incentivi e compensazioni

art. 28	Disciplina generale.....	38
art. 29	Incentivi.....	38
art. 30	Compensazioni.....	39

Titolo IX

Attuazione e procedure

art. 31	Modalità di attuazione.....	41
art. 32	Norme finali e transitorie.....	41

Titolo I Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto e natura del RUE

1. Finalità

Il RUE definisce la disciplina urbanistico-edilizia del territorio dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, in conformità alla legge regionale.

2. Elaborati del RUE

Hanno carattere prescrittivo nell'ordine:

Tav. P.1 Schede progetto

Tav. P.2 Norme di Attuazione

Tav. P.3 Progetto - scala 1:5.000 (68 Tavole)

Tav. P.4 Progetto centro storico - scala 1:1.000 (24 Tavole)

Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti

Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:

Tav. C.1 [omissis]

Tav. C.2 Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (105 Tavole) e Scheda dei vincoli

Tav. C.3 VALSAT (comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione di incidenza")

Allegato A.1 Il piano regolatore della sismicità

Allegato A.2 La partecipazione

La Tav. C.2 costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e l'Allegato A.1, in relazione al loro carattere regolamentare o conoscitivo, possono essere aggiornati o modificati con sola delibera del Consiglio.

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

1. Finalità

Ai fini dell'applicazione del RUE, le definizioni dei parametri derivano direttamente dalle disposizioni regionali in materia di definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL n. 279/2010 e s.m.i.), con le specificazioni di cui al comma 2 e con le definizioni integrative di cui al comma 3.

2. Specificazioni

- Distanza dal confine stradale (Ds)

Per le distanze dal confine stradale si tiene conto delle fasce di rispetto stabilite dal Codice della Strada o, qualora più restrittive, dal RUE. In assenza di diverse disposizioni, la distanza minima deve essere definita in relazione ad allineamenti, edifici preesistenti, nuovi fili edilizi da individuare e alla sicurezza della circolazione; in assenza di tali condizionamenti la distanza minima è pari a 5 m.

- Distanza dai confini di proprietà (Dc) e tra pareti finestrate (Dpf)

I limiti alla distanza dai confini di proprietà derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore, anche nei casi di ristrutturazione edilizia per la parte che rimane entro l'area di sedime e la sagoma del fabbricato originario.

Sono fatte salve maggiori distanze stabilite nelle specifiche norme di zona del RUE, che possono essere ridotte con atto di assenso registrato dei confinanti ad eccezione dei seguenti casi:

- fasce di inedificabilità previste agli articoli 7, 8 e 9 delle presenti norme;
- distanza dalle mura storiche di cui all'art. 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

Per le distanze stabilite dal RUE nelle singole zone sono sempre prevalenti le seguenti specificazioni:

- per le parti interrato degli edifici, la Dc deriva esclusivamente dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore;
- sono applicabili le disposizioni contenute all'art. 32 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" in tema di coibentazione negli edifici esistenti.

Entro la distanza di 5 m dai confini di proprietà, è consentito realizzare o modificare fuori sagoma pareti finestrate con atto trascritto di assenso del confinante.

- Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (H max)

La verifica dell'altezza massima (H max) dell'edificio si effettua sulla media tra le altezze dei fronti (Hf) del fabbricato.

a) residenziale

Comprende le funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.

b) turistico ricettiva

c) produttiva

Comprende le seguenti funzioni:

- c1) funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi;
- c2) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.

d) direzionale

Comprende le seguenti funzioni:

- d1) funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), i servizi pubblici e gli impianti di interesse generale, le attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;
- d2) funzioni direzionali (ivi comprese le funzioni finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali) farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, mercatini dell'usato in conto vendita.

e) commerciale

Comprende le funzioni commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici

f) rurale

Comprende le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/2 [Circoli e commercio] contiene disposizioni in materia di circoli e commercio.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/12 [Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte] richiama condizioni minime di compatibilità per l'estensione delle attività sulle aree scoperte, compresi i depositi a cielo aperto, qualora consentiti dalle norme di zona.

2. Modifiche degli usi del territorio

Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche:

- il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere a), b), c), d), e), f);
- il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere c1) e c2) nell'ambito della categoria c) e con le lettere d1) e d2) nell'ambito della categoria d).

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di:

- aumento delle superfici utili (Su) degli edifici;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR;
- in tutti i casi in cui si verifica il passaggio tra le 6 categorie funzionali di cui al comma 1) qualora tale passaggio comporta un aumento delle prestazioni fissate all'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico], indipendentemente dai casi di riduzione o esclusione ivi previsti;
- in tutti i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono più elevati carichi urbanistici nell'ambito di una medesima categoria funzionale di cui al comma 1.

Nel rispetto degli usi consentiti dal RUE nelle specifiche norme di zona, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile (Su) dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m².

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/3 [Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso] contiene disposizioni per i mutamenti di destinazione d'uso che avvengono nell'unità immobiliare entro dieci anni.

Art. 4 Tipi di intervento

1. Interventi

Sono quelli definiti dalla vigente legislazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, demolizione, recupero e risanamento delle aree libere, significativi movimenti di terra).

Titolo III **Disciplina del centro urbano**

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (*)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici.

Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della LR 20/2000.

E' suddiviso in due sottoambiti:

- tessuti spontanei: interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorire un naturale processo di addensamento;
- tessuti ordinari: rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di intervento.

2. Destinazioni d'uso

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

3. Interventi

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:

- tessuti spontanei:
 - Sq max 55% della Sf;
 - H max 7,50 m.
- tessuti ordinari:
 - Sq max 45% della Sf;
 - H max 9,50 m.

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetriati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

Il volume dovrà comunque rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del DI 1444/1968.

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 m² e 4.000 m²;
- a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m².

Nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (Sq) o l'altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi alle norme di zona, il relativo volume esistente può essere incrementato -anche previa demolizione- del:

- 10% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 40% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;
- 20% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;

Titolo VII Obiettivi di qualità

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

1. Definizione

Fermo restando eventuali condizioni particolari nelle singole norme di zona, l'ammissibilità degli interventi è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo.

Le prestazioni, idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità, costituiscono condizioni minime per l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

Le presenti disposizioni, ad esclusione del centro storico, si applicano nel centro urbano e in tutte le zone in cui è esplicitamente previsto.

Nel commi successivi sono indicati i casi per i quali la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" contiene alcune specificazioni attuative.

2. Prestazione sicurezza

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

- Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m². Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).
- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

b. Sicurezza pertinenze stradali

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.
- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:
 - aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali da parte dell'Amministrazione può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;
 - aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica

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

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

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

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

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

a) residenziale.....	0,20 m ² /m ² Sul
b) turistico ricettiva.....	1,00 m ² /m ² Sul
c) produttiva.....	0,15 m ² /m ² Sul
d) direzionale.....	1,00 m ² /m ² Sul
e) commerciale.....	1,00 m ² /m ² Sul
f) rurale.....	0,00 m ² /m ² Sul

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

specializzato] e 9 [Ambito produttivo misto] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.

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

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m². Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.
- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

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

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

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

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

- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio *ex-post* (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio *ex-ante*, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente:
meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;
- l'"Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio *ex-post* dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.
- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno.

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

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.
- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc.

c. Riqualificazione immobili esistenti

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

d. Progetto del paesaggio

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.
- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.

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

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

Nel caso di interventi all'interno di unità poderali, di terreni coltivati o comunque permeabili, l'area a cui riferire i conteggi per il trattenimento acqua, la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature, è quella di pertinenza degli edifici, da indicare nel progetto.

La prestazione di cui all'art. 26.3 lettera b [Alberature] non si applica per i mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati già rurali in fabbricati di civile abitazione.

Nell'applicazione della prestazione di cui all'art. 26.4 lettera c. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità], l'unità di intervento a cui riferire la valutazione si intende limitata all'insieme degli edifici costituenti il nucleo edilizio oggetto di intervento.

- Sicurezza pertinenze stradali

La sicurezza delle pertinenze stradali deve essere estesa all'intera proprietà attraverso la conoscenza del sistema idraulico interno al fine di prevenire dilavamenti di acqua sulla sede stradale, dissesti o allagamenti.

A tal fine deve essere realizzata o mantenuta in piena efficienza da parte dei frontisti la rete di regimazione delle acque. Quando non motivato dagli Enti competenti per ragioni di interesse pubblico, è vietato il tombinamento della rete scolante e gli eventuali attraversamenti non devono limitarne la sezione idraulica di deflusso.

La prestazione non si applica per i mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati già rurali in fabbricati di civile abitazione.

- Sicurezza idrogeologica

Nel caso di opere sugli edifici soggette a titolo abilitativo, ai fini conoscitivi in materia idrogeologica, la relazione tecnica descrittiva deve contenere l'inquadramento dell'unità di intervento nell'ambito della Tav. C.2_C "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio" e relative "Schede dei vincoli", secondo quanto indicato all'art. 50 [Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

- Parcheggio di uso pubblico

Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, le dotazioni di parcheggi sono da intendersi private, integrative dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989. Nelle aree destinate a vivai di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate] tali parcheggi possono essere realizzati in accorpamento all'attività esistente, anche sull'area agricola di proprietà, alle seguenti condizioni di integrazione ambientale:

- utilizzo di stabilizzanti di colore chiaro;
- fascia a verde sul fronte strada pari alla fascia di rispetto stradale;
- mitigazione perimetrale con siepe e/o arbusti autoctoni.

L'inserimento dei suddetti spazi a parcheggio deve rispondere, mediante specifico progetto, a criteri di massima integrazione con il contesto.

- Riordino degli spazi esterni di pertinenza

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo devono prevedere la riqualificazione degli annessi (quali pergolati e cassette) potendo ricorrere ad una copertura vegetale.

- Progetto del paesaggio

Il progetto del paesaggio deve considerare principalmente i seguenti aspetti:

- le recinzioni devono essere realizzate in rete metallica o cancellata, senza zoccoli o muretti in vista, ad eccezione delle strutture di ingresso: le recinzioni delle aree pertinenziali devono essere inoltre associate ad una siepe autoctona;
- la costituzione di viali alberati di accesso;
- la costituzione di corridoi ecologici lineari con siepi e/o vegetazione;
- la formazione di piccole aree boscate autoctone.

Art. 30 Compensazioni

Fermo restando il rispetto degli "Obiettivi di qualità" di cui al Titolo VII, finalizzati a mantenere la sostenibilità della struttura normativa di base del RUE, nel caso in cui il privato acceda agli incentivi di cui all'art. 29 è necessario assicurare compensazioni aggiuntive per gli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità garantendone la coerenza alla scala territoriale.

Il privato potrà attuare uno o più azioni fino al raggiungimento dell'incentivo di progetto.

Il progetto di compensazione dovrà essere accettato dall'Amministrazione comunale.

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza in centro storico	<p>Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi: - 100 m² di Sul analizzata = 3 m² di Sul. Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m². Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale: - 1 m² di Sul = Intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico.</p> <p>Obiettivo: sostituzione dei letti in cemento amianto: - 100 m² di copertura riqualificata = 15 m² di Sul.</p>
Miglioramento degli spazi per la viabilità	<p>Obiettivo: miglioramento paesaggistico degli scenari stradali con l'acquisizione e qualificazione delle pertinenze negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato] e 9 [Ambito produttivo misto]: - 100 m² di area acquisita (idoneamente sistemata) = 20 m² di Sul; - 100 m² di area pertinenziale privata risistemata = 3 m² di Sul.</p>
Incremento di attività in centro storico	<p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio-Destinazioni d'uso] punti d1), e) e funzioni artigianali e laboratoriali in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso]. I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 12 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 3 anni: - 100 m² di superficie riconvertita = 25 m² di Sul.</p> <p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per studi d'artista in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso]. La possibilità di insediare un nuovo studio d'artista sarà valutata dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)". I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 6 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 1 anno: - 100 m² di superficie riconvertita = 25 m² di Sul.</p>

Titolo IX Attuazione e procedure

Art. 31 Modalità di attuazione

1. Schede progetto

Gli interventi di cui alle Schede progetto sono attuati con le modalità previste nelle schede stesse. Per l'edificabilità prevista dalle Schede progetto non trova applicazione il limite della Superficie coperta (Sq) delle singole norme di zona.

2. Schema di Inquadramento Operativo (SIO)

In tutti i casi previsti dalle norme e nelle Schede progetto, può essere redatto un SIO (Schema di Inquadramento Operativo) quale strumento di gestione attuativa del RUE, con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari, da approvarsi da parte della Giunta.

Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione di sub-aree, in indirizzo per i progetti e in un'organizzazione funzionale e normativa della zona perimetrata anche diversa da quella risultante dalla Scheda progetto, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per attrezzature e spazi collettivi abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

Il progetto del SIO deve essere corredato dalla firma di tutti i proprietari. Nel caso in cui non vi sia la firma di alcuni proprietari, l'Amministrazione notifica ad essi il SIO, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori, la Giunta delibera in merito all'approvazione del SIO. La deliberazione è notificata a tutti i proprietari. All'art. 13 della Tav. P.5, è contenuta la disciplina di dettaglio sul procedimento di approvazione del SIO.

3. Cessione anticipata di aree pubbliche

Le aree destinate ad opere, attrezzature o impianti pubblici possono essere cedute al Comune anche anticipatamente rispetto al titolo abilitativo edilizio riguardante l'intera unità d'intervento: in tale caso la capacità edificatoria attribuita alle relative aree resta al proprietario cedente, il quale la utilizza sulle altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale. Altrettanto vale per il caso in cui l'opera o l'impianto pubblico o di uso pubblico siano attuati, d'intesa con il Comune, d'iniziativa del proprietario e a sua cura e spese, in assolvimento di obblighi connessi con edificazioni future.

4. Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico

Al fine di accedere alle possibilità previste dall'obiettivo Identità dell'art. 30 [Compensazioni], successivamente all'approvazione del RUE, può essere effettuato l'accertamento delle facciate degli edifici all'esterno degli assi commerciali da riqualificare, previa presentazione -da parte del proprietario- di una documentata analisi storico critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico del contesto culturale ed ambientale e di indagini comparative con analoghe situazioni già censite dal RUE.

L'individuazione dell'immobile come edificio da riqualificare viene effettuata dall'UTC con la procedura del SIO di cui al comma 2.

5. Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale

Al fine di accedere alle possibilità previste dall'obiettivo Identità dell'art. 30 [Compensazioni], successivamente all'approvazione del RUE, può essere effettuato l'accertamento delle costruzioni incompatibili da demolire in territorio rurale previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi atta a rilevare la totale estraneità tipologica al contesto culturale e ambientale, l'abbandono e la dismissione funzionale, l'incongruità dei materiali e delle finiture, l'alterazione di visuali prospettiche. L'individuazione dell'immobile come edificio incompatibile viene effettuata dall'UTC con la procedura del SIO di cui al comma 2 nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- la costruzione deve essere localizzata entro una distanza di 100 m dalla viabilità panoramica di cui all'art. 10.14 delle N.d.A. del P.S.C. o di 100 m dai profili e crinali di cui all'art. 22.5 delle presenti norme;
- la costruzione, fuori dal caso precedente, deve essere isolata e direttamente in vista dalla viabilità pubblica.

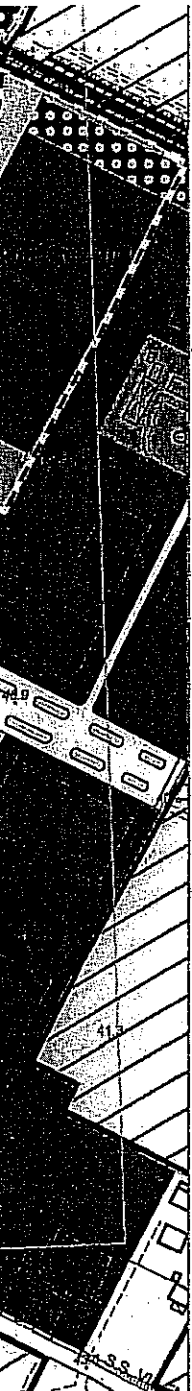
6. Perequazione territoriale

Mediante Accordo Territoriale fra più Comuni dell'Unione della Romagna Faentina è consentito, nel rispetto delle norme di zona del RUE, il trasferimento da un Comune all'altro delle possibilità edificatorie, servizi, prestazioni e compensazioni.

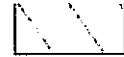
Art. 32 Norme finali e transitorie

1. Esistenza delle costruzioni

L'esistenza delle costruzioni e delle funzioni alle date previste nelle presenti norme deve risultare da atti comunali o, in subordine, da atti catastali, o in loro mancanza, da atti facenti prova sino a querela di falso; si considerano esistenti tanto le costruzioni oggetto di titolo abilitativo edilizio ed ultimate entro tale data (l'ultimazione deve risultare dai medesimi atti sopra citati) quanto le costruzioni oggetto di domanda di sanatoria presentate entro tale data sempreché poi il titolo sia conseguito. In difetto della documentazione o dei titoli di cui sopra le costruzioni si considerano, agli effetti del presente articolo, come non esistenti.



Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 19.4)



Aree per attività culturali e per lo spettacolo (art. 19.5)

Aree private destinate ad attrezzature e spazi collettivi

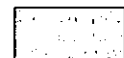


Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche (art. 19.1)

Dotazioni ecologiche e ambientali



Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)



Reti ecologiche territoriali (art. 20.3)



Bacini di laminazione e casse di espansione (art. 20.4)



Aree verdi connesse per la mobilità (art. 20.5)

Obiettivi di qualità



Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 26.5)

Attuazione e procedure



Distributori di carburante (art. 32.3)



Ambiti sottoposti a vincolo (art. 32.4)

Ambiti ad alta vocazione produttiva



Territorio rurale

Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)



Aree urbane sottoposte a Sch. U.M.



Aree urbane a disciplina specifica

Sottoambito turistico-riceittivo



Ambito produttivo specializzato



Tessuti ordinari (art. 7)



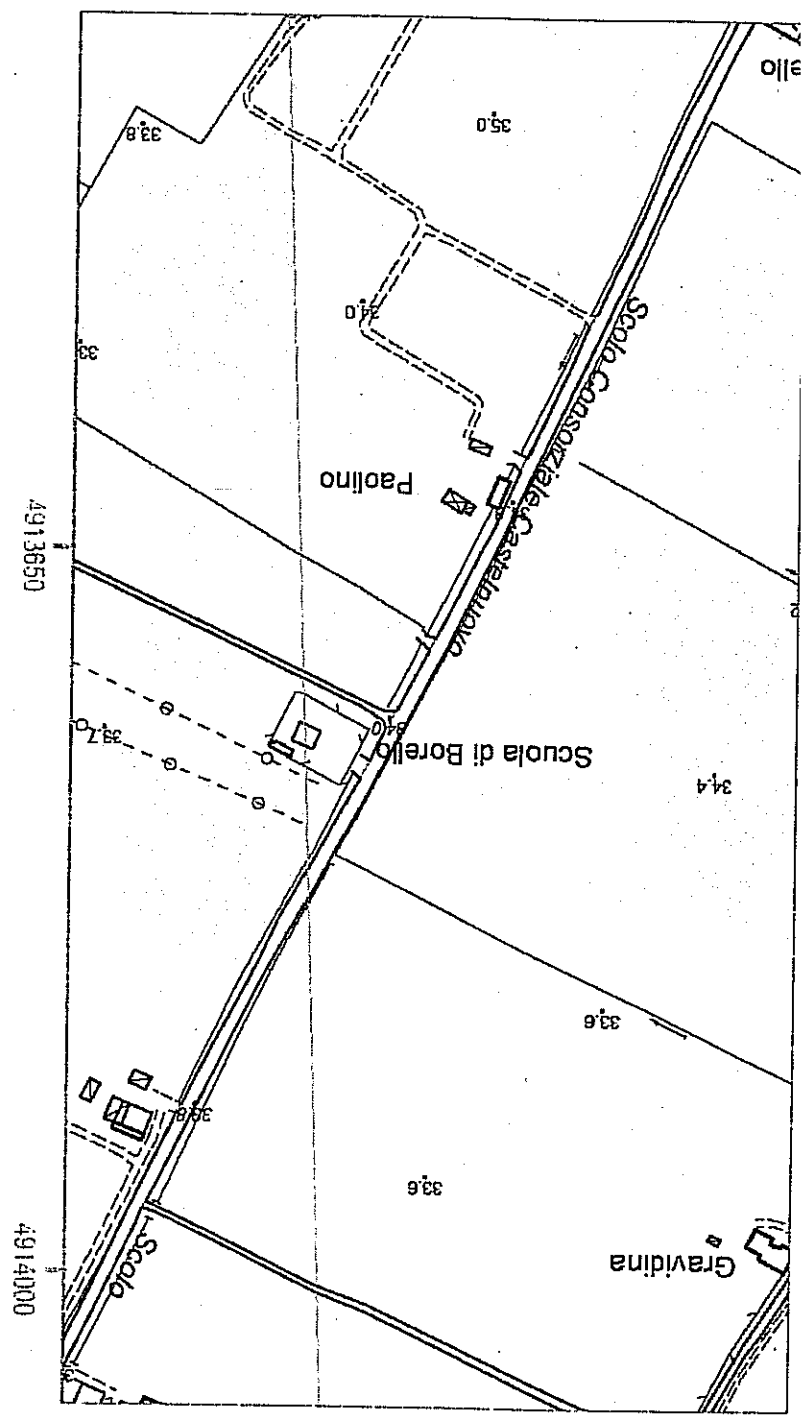
Ambito residenziale misto con

Centro urbano

Complessi di valore culturale



Edifici di valore culturale-tessili





Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

RUE 2016

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

(C.2) Tavola D.6


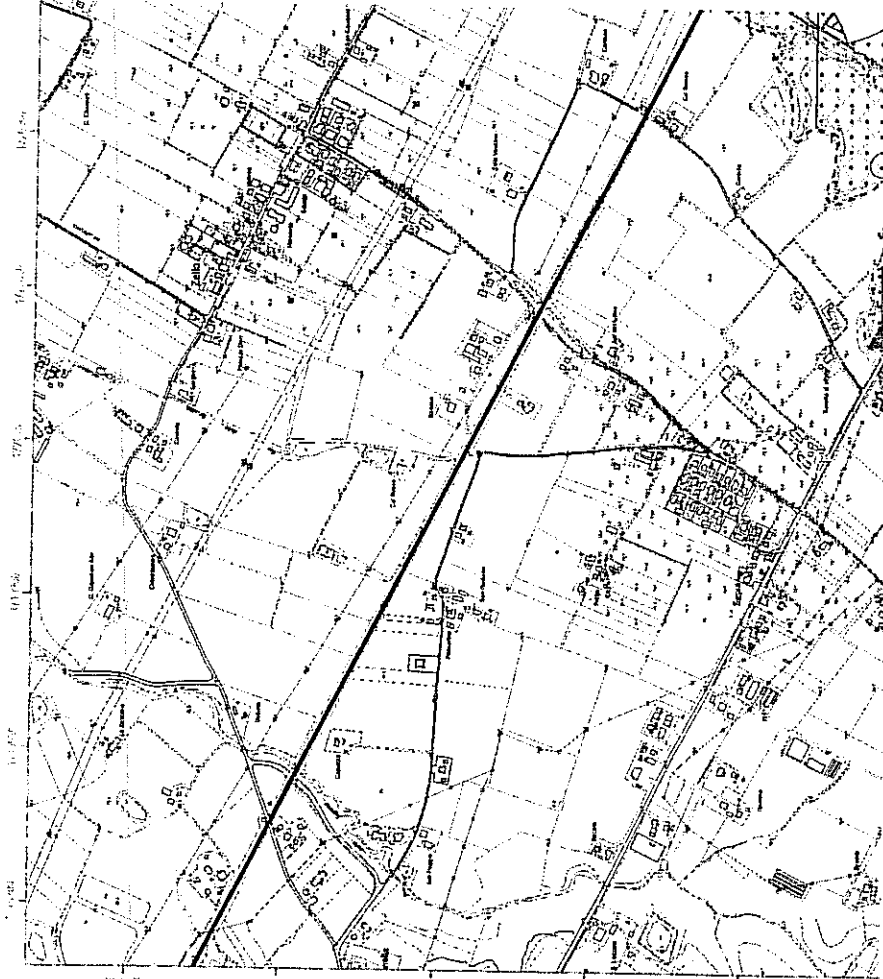
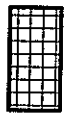
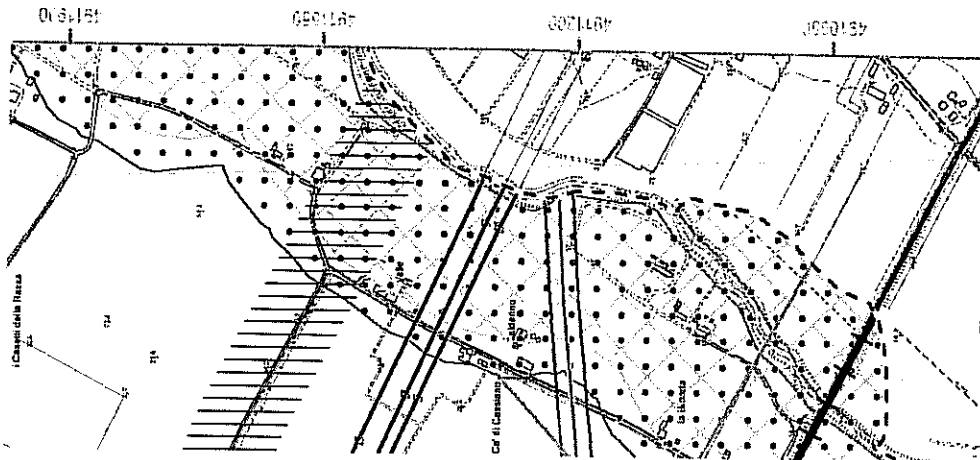
 RUE

TAVOLA DEI VINCOLI: impianti e infrastrutture

Scala 1:10000

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





Cabina elettrica primaria

Impianti smaltimento rifiuti



Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi



Aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi solo se specificatamente previsti dagli strumenti di pianificazione

Emittenza radio-televisiva



Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti



Aree non idonee per impianti nuovi - Idonee per esistenti



Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti (fatta salva verifica da parte del comune)

Teleriscaldamento



Impianto di teleriscaldamento esistente

Ulteriori divieti relativi ad aree individuate dal Piano d Tutela delle Acque con gli approfondimenti successivi sorgenti



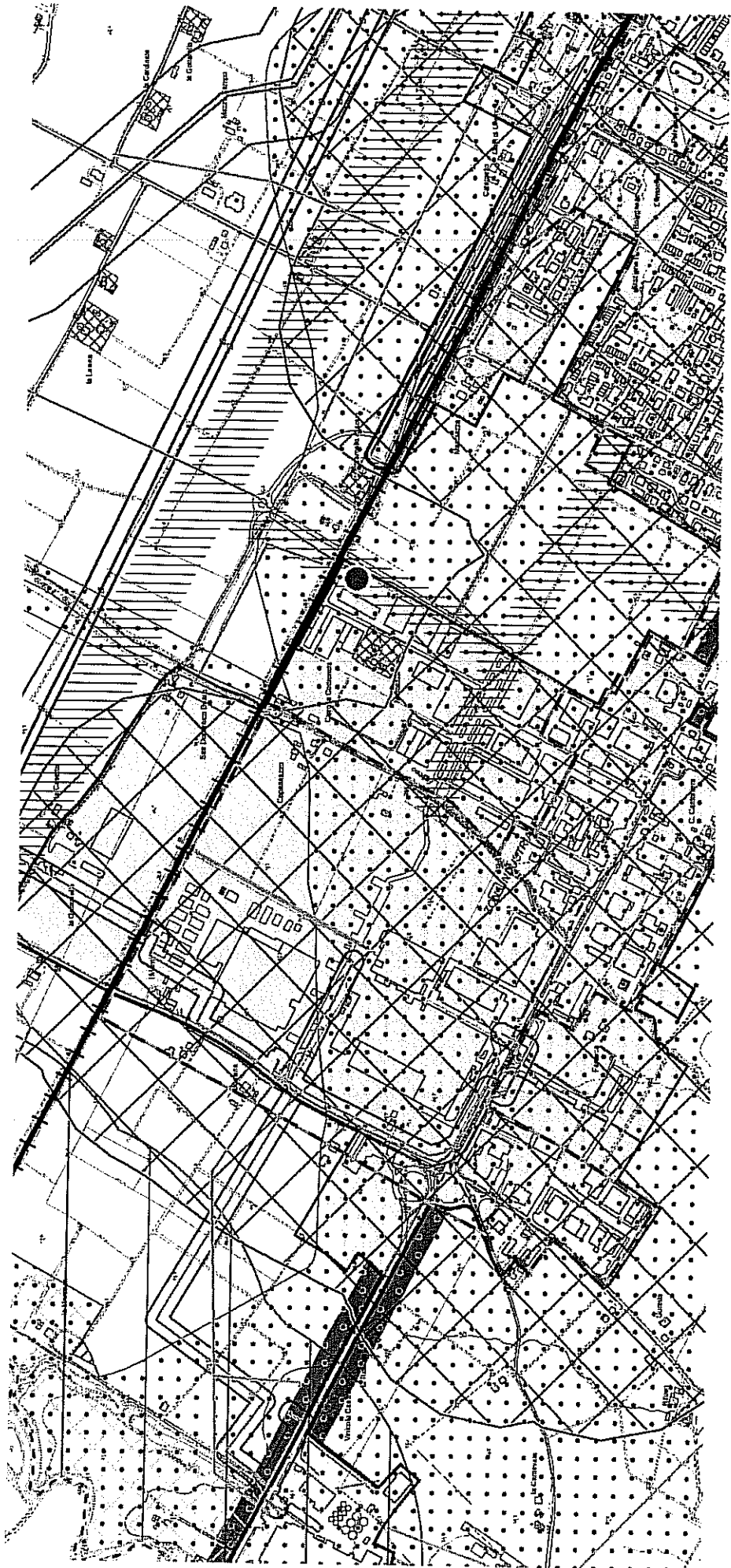
Aree idonee con prescrizioni per impianti nuovi ed esistenti



Fascia di 500 m dal confine provinciale (Art. 3 Direttiva regionale n. 197/2001)









Sito stazione per l'emittenza radio e/o tv







Captazioni per il consumo umano e loro zone di protezione

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

Zone vulnerabili

-  Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
-  Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedicellulo-pianura

Settore di ricarica di tipo A

Settore di ricarica di tipo C

Settore di ricarica di tipo B

Settore di ricarica di tipo D

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano

Formazione gessoso-solfifera

Microbacini imbriferi contigui alla area di ricarica

Area di approfondimento

Rocca megazzino

Tutela comunale

-  Sorgenti e risorgenti di pregio naturalistico-ambientale
-  Zone di rispetto della falda acquifera di uso termale
-  Zone di rispetto di sorgenti e risorgenti di pregio naturalistico-ambientale

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

