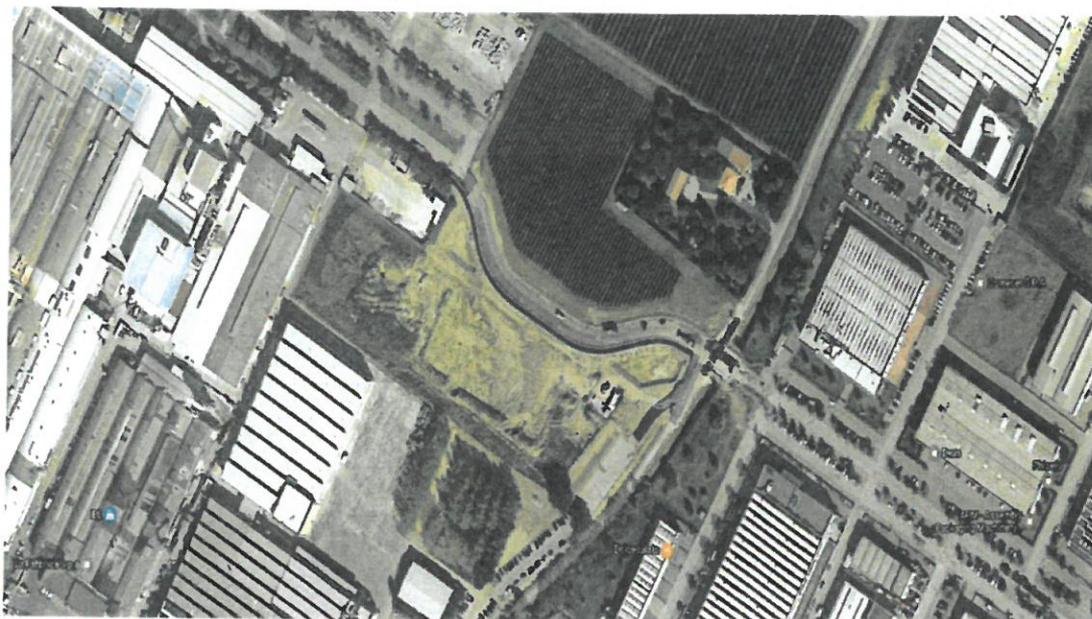




RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI TERRENO
EDIFICABILE
POSTO IN CASTEL BOLOGNESE (RA)
IN VIA RIO FANTINA



PROPRIETA': COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ING. DAVIDE PARMEGGIANI
DIRIGENTE SETTORE LL.PP. UNIONE ROMAGNA FAENTINA

TECNICO INCARICATO: GEOM. GIORGIO GARAVINI
ISTRUTTORE DIRETTIVO UFFICIO DI SUPPORTO SETTORE LL.PP.
UNIONE ROMAGNA FAENTINA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE di lotto di terreno edificabile
“prevalentemente ad uso produttivo ed artigianale” ubicato in Castel
Bolognese (RA), in via Rio Fantina, di proprietà del Comune di Castel
Bolognese.**

PREMESSA

Lo scrivente geometra **Giorgio Garavini** di Faenza, in qualità di dipendente dell'Unione della Romagna Faentina qualifica D, in seguito all'incarico ricevuto il 09 ottobre 2017 dall'ing. **Davide Parmeggiani** dirigente settore LL.PP. dell'Unione della Romagna Faentina con sede in Faenza Piazza del Popolo n. 31 c.f. 00357850395 - responsabile del procedimento -, dopo aver provveduto alle opportune ricerche d'archivio, alle visure di aggiornamento al Catasto terreni e ad un sopralluogo di verifica, può ora redigere il presente:

Rapporto di valutazione alla data del 16/10/2017

1) Generalità

1.1. Lo scopo della presente stima è la determinazione dei più probabili valore di mercato e del valore di pronto realizzo per la vendita tramite un esperimento pubblico, di un lotto di terreno edificabile di seguito descritto.

Il lotto era già stato oggetto di valutazione in data 6 febbraio 2017 ma la vendita non si è perfezionata poichè l'asta pubblica del 28 aprile 2017, dove veniva offerto il terreno è andata deserta.

Lo scrivente ritiene importante sottolineare come il **valore di mercato** (*market value*) sia stato definito dalla Banca d'Italia con Lettera n. 60.299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato

consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile.

1.2. Oggetto della stima è un'area attualmente inutilizzata e senza costruzioni.

1.3 L'ing. Felice Calzolaio capo servizio del coordinamento LL.PP Valle Senio dell'URF mi ha comunicato che relativamente alla presenza di eventuali servitù, privilegi in genere è necessario fare riferimento all'atto di acquisizione del terreno da parte del Comune di Castel Bolognese.

Altresì sempre l'ing. Calzolaio mi ha comunicato che il cespite è privo di eventuali altri pesi quali locazioni e ipoteche e gravami in genere.

1.4. Dati e informazioni che costituiscono la base della presente perizia di stima sono stati dichiarati allo scrivente e al responsabile del procedimento dall'ing. Felice Calzolaio.

2) Riferimenti catastali (vedi allegati)

2.1. I cespiti in stima sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese con il seguente catastino: ***INTESTATI***

Comune di Castel Bolognese c.f. 00242920395 proprietà per 1/1;

IMMOBILI:

1) Fg 14 Mapp. 626 Seminativo Classe 2 Superf. Mq 14.300 Reddito Domenicale € 142,99 Reddito Agrario € 114,47

Superficie totale mq 14.300 (superficie catastale).

CONFINI

La particella confina a est e sud con la ditta CURTI, a ovest con la ditta CERDOMUS a nord con il Comune di Castel Bolognese, salvo altri.

3) Situazione Urbanistica (vedi allegati)

Attualmente gli strumenti urbanistici presenti sono il Piano regolatore generale ed il RUE che è stato adottato con deliberazione del Consiglio dell'Unione della

Romagna Faentina n. 61 del 21.12.2016, ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i. E' presente anche il PSC.

3.1. Il lotto di terreno è disciplinato dalle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Bolognese (PRG '95 – ultima variante la numero sette approvata con delibera CC n. 22 del 16/03/2009), con la “zona D1 industriale e artigianale di completamento” articolo 44 delle norme di attuazione.

Normativa di attuazione di PRG.

Articolo 43 Zone territoriali omogenee “D” (di cui all’articolo 39 della L.R. 47/78 e 23/81 e successive m. ed i.)

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni); sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da

realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le

aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2) unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;
- Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;
- Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;
- Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;
- Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;
- Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 44 Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".

Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti.

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, ineditati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima (S_m) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.

- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- a) *Indice di utilizzazione fondiario* $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

- b) *Visuale libera* = 0,5

- c) *Parcheggi pubblici* = 5% di S_f

- d) *Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;*
- e) *Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;*
- f) *Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni e per le demolizioni consuccessiva nuova edificazione la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con loro parti preesistenti o con altri edifici presenti nei lotti limitrofi o confinanti sempre che questi ultimi risultino almeno a 5 metri dal confine stradale. In ogni caso la misura minima di 5 metri di distanza dalla strada deve sempre essere rispettata.*
- g) *Devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.*

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.
- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione. Per tutti gli incrementi di Su relativi ai fabbricati esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici, ammetterne la monetizzazione.

Un'apposita simbologia (asterisco) individua nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione. In queste zone, oltre alle destinazioni d'uso compatibili indicate nel presente articolo e nell'articolo 43 e nel rispetto delle relative prescrizioni e limitazioni quantitative complessive, è ammessa l'ulteriore destinazione d'uso a foresteria a servizio esclusivo del personale assunto da aziende produttive insediate nel territorio comunale nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro e immigrazione.

L'intervento dovrà prevedere una tipologia costituita da nuclei funzionali composti di camere con relativi servizi igienici e locale/i comune/i da utilizzarsi quali zona pranzo – soggiorno – cucinetta; la/e struttura/e dovranno essere integrate con idonei spazi ed ambienti per servizi comuni e di uso collettivo.

Ad integrazione dei parametri ed indici previsti nei precedenti commi, in relazione alla specifica destinazione d'uso a foresteria si prescrive:

- a) Superficie utile massima edificabile = 3.000 mq.
- b) Visuale libera = 0,5
- c) Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mc.
monetizzabili;
- d) Parcheggi pertinenziali = 10 mq./100 mc.
- e) Verde privato = 12 mq./100 mc.
- f) Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
- g) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
- h) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano non individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con questi ultimi e purchè siano realizzati in aderenza ad essi e, in ogni caso, ad una distanza dalla strada non inferiore a metri 5.00.

La Convenzione da stipularsi con il Comune dovrà inoltre prevedere le modalità di gestione delle strutture previste e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso; ogni altra funzione di tipo residenziale è da considerarsi, pertanto, esplicitamente vietata; in caso di inadempienza in Convenzione saranno previste le sanzioni ed i provvedimenti da attuarsi, configurandosi, in tale circostanza, il caso di abuso edilizio.

Impegni, vincoli, prescrizioni e sanzioni previste in Convenzione saranno trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La cartografia di Piano individua con specifica simbologia (quadrato verde con punto centrale) una particolare Zona D1 soggetta a Progetto Unitario con Convenzione per la quale vigono ulteriormente i contenuti dell'Accordo col privato (Art. 18 della LR n. 20/2000). Il perimetro dell'ambito di progettazione unitaria ricomprende anche una speciale zona agricola da destinarsi a funzioni complementari con l'attività dell'azienda insediata (campo prove a norma della lettera P dell'Art. 53 delle presenti NTA).

L'attuazione del Progetto Unitario e il rilascio dei successivi Titoli abilitativi è condizionata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della adiacente rotatoria stradale.

In questa Zona D1 le aree ricomprese nelle fasce di rispetto stradale non contribuiscono alla formazione del calcolo dell'indice edificatorio.

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, in questa Zona D1 gli interventi si attuano in forma diretta sul lotto minimo di intervento che corrisponde all'intera area produttiva individuata in cartografia che non è ulteriormente frazionabile.

L'attuazione di questa Zona è condizionata alla realizzazione e/o all'idoneo potenziamento delle reti tecnologiche e delle dotazioni ecologico-ambientali con particolare riferimento alle fognature, alla raccolta, trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.

La progettazione unitaria dovrà contemplare una organizzazione degli spazi aperti e delle funzioni tali da consentire (a seguito della realizzazione del sottopasso ferroviario) la eventuale possibilità di attuare una viabilità alternativa di servizio parallela alla provinciale Borello tale da consentire la razionalizzazione e l'accesso in sicurezza verso le funzioni presenti e future collocate e collocabili ad Ovest della nuova infrastruttura potenziata.

Una apposita simbologia (figura geometrica: pentagono) individua ulteriormente nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione nelle quali il perimetro del Piano attuativo preventivo costituisce anche il lotto minimo di intervento.

Relativamente al Comparto di progettazione unitaria con convenzione D1 collocato fra le Vie Borello e Calamello, si stabilisce che fino alla realizzazione del nuovo tracciato di variante alla SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità a tale Zona D1 è consentita dalla SP Borello stessa utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere all'adeguamento di tale innesto conformemente alle previsioni del progetto esecutivo relativo al tracciato della variante alla SS n. 9.

La prescritta Convenzione dovrà contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) dell'adeguamento della viabilità tale da consentire un adeguato accesso alla citata Zona D1 sulla base del suddetto progetto esecutivo.

Anche in questa particolare Zona D1 il perimetro del Progetto Unitario preventivo costituisce il lotto minimo di intervento.

Il Progetto Unitario, ai sensi della legislazione vigente, dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche che saranno approfondite all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.

3.2 Il Piano strutturale Comunale associato denominato PSC 2009 (approvato con delibera di c.c. n. 9 del 08/02/2010).

Il lotto di terreno è individuato nell'ambito territoriale in quello produttivo sovra comunale di cui all'articolo 4.4 delle normative di attuazione.

“sono gli ambiti caratterizzati prevalentemente da attività economiche che si evolvono per quanto riguarda il dimensionamento e le funzioni, in riferimento al PRG vigente..”.

In questi ambiti può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva non quantificabile derivante dal completamento e dalle norme del PRG vigente.

3.3 Regolamento urbano ed Edilizio (RUE). Adottato con delibera del consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21/12/2016.

Estratto delle norme di attuazione.

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie:

Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

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,

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche. Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 24.4 [*Sicurezza del territorio - Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)*], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole: per tale tipologia di esercizio commerciale la Sv eccedente i 500 m² deve essere reperita mediante il sistema degli incentivi di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [compensazioni];

- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m².

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 (H_u) 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.

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.

Nei 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 m²/m² Sul

- b) turistico ricettiva..... 1,00 m²/m² Sul
- c) produttiva..... 0,15 m²/m² Sul
- d) direzionale..... 1,00 m²/m² Sul
- e) commerciale..... 1,00 m²/m² Sul
- f) rurale..... 0,00 m²/m² 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.

Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria una equivalente quantità di area relativa a tale opera: qualora detta area non fosse già attrezzata, dovranno essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico.

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: qualora però la quantità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 m², dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00.

Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere c1) e c2) dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;

- per interventi per i quali l'Amministrazione riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

3. Prestazione sostenibilità

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

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione.

- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

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

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

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

b. Alberature (rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (*Su*) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.

- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m² di Sf.

Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi*],

negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo Tav. P.2* - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo) art. 8 (ambito produttivo *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 *expost* (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 Sul, 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 prospicenza 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.

Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

5. Alternative al sistema prestazionale

Nei casi di cui ai successivi punti, qualora non si riesca a raggiungere -nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:

2a. Trattenimento acqua

Qualora non si riesca ad assolvere integralmente all'obiettivo di trattenere l'acqua di pioggia, per i m³ di mancato accumulo, valgono in alternativa le seguenti equivalenze:

- 1 m³ di acqua non trattenuta = 5 m² di area da rendere permeabile;
- 1 m³ di acqua non trattenuta = 1 albero di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 2 alberi di alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica; - trattenimento di acqua in aree limitrofe con progetto unitario.

2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)

L'Amministrazione, a seguito di una valutazione funzionale e di conformità a norme sovraordinate, può accettare la cessione di aree per assolvere la prestazione dei parcheggi al di fuori di quella d'intervento, nei seguenti termini:

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3;
- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [*Attrezzature e spazi collettivi*] e 20 [*Dotazioni ecologiche e ambientali*] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;

- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica:
- 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m² di area per uso pubblico;
- 2 alberi di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 4 alberi d'alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica = 1 m² di area per uso pubblico.

Le dotazioni richieste dall'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 [*Compensazioni*]: in questo caso, per ogni m² di Sul acquisito con incentivo si intende assolta 1 m² di dotazione richiesta.

In caso di cessione di area a distanza devono essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico, da calcolarsi sulla quantità di area non incrementata, qualora l'Amministrazione non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario.

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione.

Nel caso di quantificazione delle aree di uso pubblico inferiore a 25 m² è sempre possibile monetizzare in luogo dell'effettiva realizzazione, a seguito di istruttoria dell'UTC.

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

3b. Alberature

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = 2 alberi d'alto fusto in area pubblica o privata oppure 1 albero di alto fusto qualora piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comportino la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili;
- 3 arbusti mancanti = 6 arbusti o 0,5 alberi d'alto fusto in area pubblica;
- 1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica o di siepe autoctona.

Art. 28 Disciplina generale

1. Obiettivi

In ragione di strategie puntuali volte al miglioramento degli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità, verificate alla scala territoriale, il RUE riconosce ad alcune situazioni l'occasione di ampliare le possibilità edilizie (incentivi) a condizione siano realizzate ulteriori prestazioni (compensazioni) che garantiscano l'invarianza complessiva del sistema di valutazione ambientale, verificata sia nella condizione base (compresa) che in quella incentivata.

Oltre al sistema degli incentivi di cui al presente Titolo, ulteriori premialità sono previste nella Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” al Titolo VII [*Premialità*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*].

2. Modalità applicative

L'accesso al sistema degli incentivi presuppone la contestualità degli interventi, da formalizzare con apposito atto -trascritto quando necessario- e idonea garanzia. La garanzia di effettiva realizzazione della prestazione e del suo mantenimento nel tempo costituisce condizione per l'ottenimento dell'incentivo.

Al fine di incentivare ulteriormente la riqualificazione degli edifici in centro storico, la contestualità degli interventi non è richiesta per l'azione puntuale di riqualificazione degli edifici in centro storico di cui all'art. 30 [*Compensazioni*] che può essere anticipata rispetto all'utilizzazione dell'incentivo, fatto salvo il sopravvenire di contrastanti o prevalenti nuove previsioni urbanistiche.

Art. 29 Incentivi

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

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

Articolo Zona Incentivo

..8 Ambito produttivo specializzato - Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m2.

- Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona.

Considerando le normative urbanistiche vigenti PRG (approvato) e RUE (adottato) in parte sopra riportate, si prenderà come riferimento per la ricerca del valore di mercato del lotto di terreno alla data del 16 ottobre 2017 la normativa relativa alla potenzialità edificatoria e al possibile uso dell'area, propria del

"regime di salvaguardia", ovvero quella effettivamente autorizzabile in questa fase (quella più "sfavorevole" tra i due strumenti).

4) Descrizione della zona

Il cespite è ubicato nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale di Castel Bolognese in prossimità della via Emilia. Il cespite dispone come vie di comunicazione principali della sopraccitata via, della Via Rio Fantina e delle via della Resistenza e via dell'Industria.

La posizione è buona dal punto di vista della viabilità giacché le citate vie, consentono l'immissione nella principale arteria di scorrimento traffico del comune. Da poco è stata realizzata una bretella di collegamento tra la via della Resistenza e la via dell'Industria. La strada è ancora senza toponimo. Da questa bretella sarà possibile accedere direttamente al lotto oggetto di stima tramite la realizzazione di un nuovo accesso.

La zona è destinata prevalentemente ad edifici ad uso produttivo.

Occorre evidenziare come il centro della città di Castel Bolognese disti solo 1 km circa e che sia raggiungibile facilmente ed in pochi minuti.

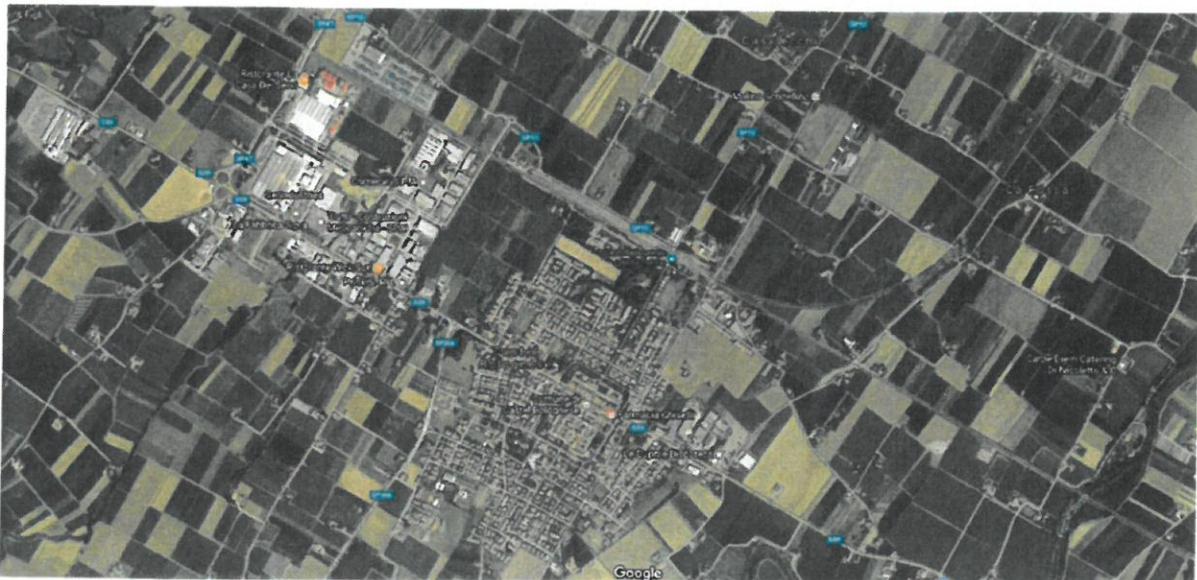


foto aerea dove si vede la città di Castel Bolognese e l'area oggetto di stima.

5) Consistenza (*vedi foto allegate*)

5.1. Il bene oggetto della presente perizia è costituito da:

appezzamento di terreno di forma *regolare*, prevalentemente pianeggiante, in questo periodo incolto e senza costruzioni.

E' importante segnalare che l'accesso al lotto è previsto con uno stradello privato che parte da via rio Fantina. Sarà possibile in futuro anche dalla nuova strada realizzata nel 2016, che congiunge via della Resistenza e via dell'Industrie.

L'area è provvista di allaccio alla rete del gas, alla rete dell'acquedotto pubblico, alla fognatura bianca e alla fognatura nera.

L'allaccio alla rete dell'energia elettrica sarà possibile senza grosse difficoltà perchè nei pressi è presente una cabina elettrica.

Sono stati realizzati sempre nel 2016 due bacini di laminazione in un terreno limitrofo sempre di proprietà del comune di Castel Bolognese a servizio del lotto di terreno oggetto del presente rapporto di valutazione.

Il terreno sarà gravato al momento della vendita di una servitù di accesso per il lotto limitrofo di proprietà della ditta Curti nel lato prospiciente la via Rio Fantina.

I fabbricati da realizzare sul lotto dovranno essere posti a quota di imposta di + 1,00 metri rispetto alla piano stradale di via Rio Fantina (vedi parere del consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale del 06/07/2016 - allegato -).

Il lotto di terreno è inserito in base alle **normative vigenti (PRG)** in un comparto di completamento a prevalente destinazione industriale ed artigianale. La superficie territoriale (nel nostro caso è utilizzata quella catastale) è di mq 14.300,00. La superficie massima edificabile è di mq 8.580,00.

Superficie lotto di terreno = **mq 14.300,00**

Indice di utilizzazione fondiaria = **0.60 mq/mq**

Superficie edificabile = mq 14.300,00 * 0.60 = **mq 8.580,00**

Superficie per parcheggi pubblici = 5 % della superficie fondiaria = 5% di mq 14.300,00 = **Mq 715,00.**

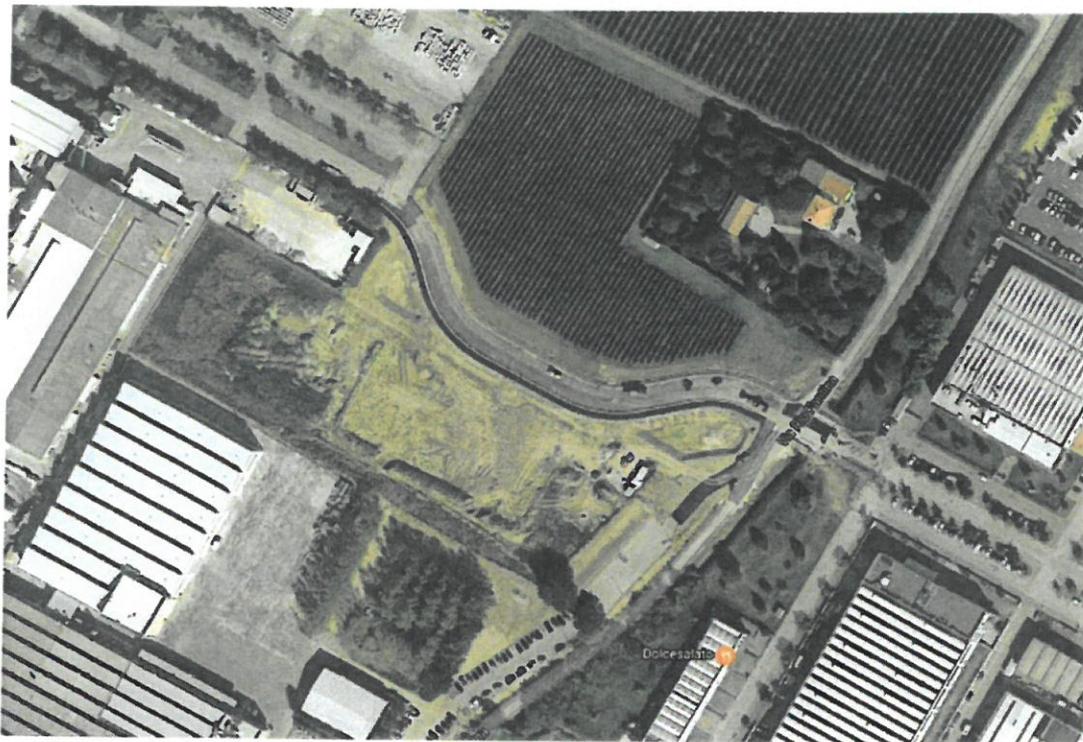


foto aerea dell'area oggetto di stima.

6) Stima

6.1. Viste le informazioni assunte, le caratteristiche, la tipologia del cespite oggetto della presente relazione, e lo scopo della stima si ritiene che i criteri di valutazione più attendibili per la determinazione del valore di mercato e di realizzo sono i metodi di stima denominati “valore di mercato per confronto con beni simili” e “valore di trasformazione”. Pertanto il valore del lotto di terreno sarà ottenuto dalla media delle valutazioni eseguito con due diversi metodi di stima.

6.2. La stima del più probabile valore di mercato e di pronto realizzo è riferita alla data del **16 ottobre 2017** considerando tutte le **condizioni estrinseche:**

- a) **Zona produttiva in via di completamento** - che consente un buono sviluppo dal punto di vista della potenzialità edificatoria;
- b) Il cespite è “urbanisticamente” autonomo, buona l’ubicazione della particella oggetto della presente stima, rispetto alle infrastrutture civiche esistenti, alla vicinanza alla viabilità principale e nel contesto delle aree attrezzate già perfezionate e da perfezionare;
- c) Il porto di Ravenna dista circa 45 km;
- d) Il casello autostradale di Imola (autostrada A14) dista circa 10 km;
- e) Il capoluogo di Regione (Bologna) dista circa 40 km;
- f) L’aeroporto “Marconi” di Bologna dista circa 45 km.

le condizioni intrinseche:

- a) Le aree sono sottoposte ai vincoli urbanistici descritti sopra (parcheggio, visuale libera, ecc.);
- b) la configurazione e l’esposizione delle particelle;
- c) i possibili accessi al lotto di terreno;
- d) il terreno è da considerarsi già urbanizzato;
- e) la superficie utile che può essere costruita di mq 8.580,00;
- f) la presenza degli allacci alle reti tecnologiche principali (gas, fognature, acquedotto, enel);
- g) la presenza di due bacini di laminazione nei terreni limitrofi che possono essere utilizzati per ottemperare a quanto previsto dalla normativa vigente (invarianza idraulica). L’acquirente dovrà in ogni caso farsi carico dei collaudi dei bacini di laminazione - come da parere del Consorzio di Bonifica - e della manutenzione alla recinzione, sflacio e quant’altro necessario per la perfetta efficienza dei manufatti.

Le situazioni attive e passive che consentono di procedere alla stima secondo il metodo sopra descritti.

I valori, in relazione alle peculiari caratteristiche del mercato attuale in generale e di quello immobiliare in particolare, sono da ritenersi validi ad oggi considerando come strumento urbanistico il PRG in quanto il suddetto piano regolatore ha norme ed indici più restrittivi rispetto al RUE ad oggi adottato.

Questa stima è quindi da ritenersi valida fino all'approvazione del RUE.

6.2.1. Valore di mercato per confronto

La valutazione del valore di mercato per confronto ha lo scopo di elaborare un giudizio estimativo procedendo ad una analisi sintetico-comparativa con cespiti simili o comunque assimilabili a quello oggetto di stima mediante la creazione di una scala di valori e la collocazione, nel gradino più rispondente, alle caratteristiche del bene in esame.

Pertanto l'area in esame sarà comparata con altre caratterizzate da consistenza, requisiti posizionali ed indici edificatori uguali o simili, per le quali sono più facilmente reperibili sul mercato i parametri economici unitari pregiudiziali alla definizione del giudizio di stima.

Logicamente detti elementi di riferimento dovranno successivamente essere ricalibrati in funzione delle peculiarità del lotto in esame, ed in particolare delle specifica suscettibilità edificatoria (vedi capitoli precedenti), con opportuni coefficienti correttivi.

La ricerca dei parametri tecnico-economici è stata realizzata interpellando gli operatori del mercato immobiliare della zona dove insiste il cespite ed in particolare, agenzie immobiliari, notai, tecnici professionisti ed imprenditori del settore.

I parametri di comparazione ricercati anche provenienti da comuni limitrofi sono stati adeguati con le opportune correzioni in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene ed in particolare al potenziale economico del cespite.

VALUTAZIONE

Valore di ogni mq di superficie del lotto di terreno utilizzabili = € 60,00;

Superficie del lotto di terreno = mq 14.300,00

Valore del lotto = superficie X valore di un mq =

Mq 14.300,00 X € 60,00 = € 858.000,00

=€ 858.000,00

Diconsi unmilionesettantaduemilacinquecentoeuro.

Valore globale della particella € 858.000,00

6.2.2. *Valore di trasformazione*

La stima in base al valore di trasformazione viene impiegata nella determinazione del più probabile prezzo di mercato di immobili suscettibili di trasformazione. Il valore del terreno viene determinato dalla differenza tra il valore dell'immobile che si andrà a realizzare, nel rispetto dei vincoli urbanistici, ed i costi che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per la produzione di tale edificio.

Ciò precisato, si evidenzia che in base al valore di trasformazione il valore attuale del bene in esame V_a , emerge dalla risoluzione della sottoindicata espressione :

$$V_a = (V_f - \Sigma k - P) / q^n$$

dove:

V_a = valore dell'area

V_f = valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare alle condizioni di mercato che si potranno verificare dopo il periodo di trasformazione;

$\Sigma k = K$ = sommatoria dei costi complessivi della trasformazione, calcolato con i dati medi riferiti all'attualità, comprensivo dei costi delle opere, utili d'impresa, imprevisti e spese generali; onorari professionali ed interessi sull'anticipazione del capitale e delle spese generali.

P = profitto dell'imprenditore/trasformatore;

$1/q^n = 1/(1 + r)^n$ = coefficiente di anticipazione per l'allineamento cronologico dei due termini della formula, dove r = saggio di sconto, n = tempo intercorrente dalla data di stima alla completa trasformazione del complesso.

Passando alla fase applicativa del criterio si devono calcolare i valori da porre nella seconda parte della formula sopra riportata e cioè V_f e K , nonché acquisire il saggio di sconto " r " e stabilire la possibile durata dell'intervento.

a) valore di mercato dei fabbricati che si andranno a realizzare V_f

Al fine della determinazione di V_f e K è necessario conoscere sia i valori unitari che si potranno ottenere dal bene una volta trasformato, sia i costi unitari che si dovranno sostenere per potere attuare la trasformazione.

Per reperire i dati si sono consultati i sotto-elencati osservatori che eseguono il monitoraggio dei prezzi delle compravendite nella località di Castel Bolognese:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

I valori immobiliari della banca dati OMI, con riferimento al primo semestre dell'anno 2017, relativamente alla destinazione produttiva valorizza il solo stato conservativo prevalente corrispondente a quello "Normale". Per quanto sopra tenuto conto che l'andamento del mercato immobiliare nel corso del secondo semestre dell'anno 2017 non ha subito incrementi/decrementi di rilievo, i valori contenuti in banca dati, con riferimento al 1° semestre del 2017, sono da considerarsi accettabili.

La media dei valori dell'osservatorio (OMI) si ritiene idonea al nostro caso di valutazione e pertanto si ottiene :

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} =$$

$$V_m = \frac{680 + 450}{2} = € 565,00 \text{ mq.}$$

$$\text{Totale} = € 565,00 / \text{mq}$$

b) Sommatoria dei costi di trasformazione

La determinazione del costo di costruzione è stata desunta attraverso un'indagine di mercato effettuata presso imprese operanti nel territorio faentino.

Per determinare il costo di costruzione dell'edificio che si andrà a realizzare – considerando un grado di finitura medio-alto si è utilizzato l'importo di € 350,00/mq di superficie commerciale, rilevato da una ricerca effettuata presso le principali imprese di prefabbricazione operanti nel mercato delle costruzioni edili dell'emilia romagna.

A tale importo di € 350,00 per mq di superficie commerciale occorre aggiungere anche le spese per tutte le competenze professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, impianti in genere, calcoli strutturali, ecc.) - circa il 6/6.5% - e la quota per la realizzazione dei parcheggi di standard, viabilità, illuminazione pubblica, reti tecnologiche, opere da giardiniere obbligatorie (piante, alberi, ecc.) - circa il 7/8% -, e gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (che sono diversi in base al tipo di costruzione e alla destinazione d'uso), circa il 6/7%.

Si ritiene al fine di ottenere il giusto valore di edificazione del edificio aumentare del 20% il costo di costruzione dell'edificio

$$\text{Pertanto : } € 350,00 \text{mq.} \times 1.20 = € 420,00 / \text{mq.}$$

A tale costo dovranno essere sommati gli oneri finanziari relativi ai pagamenti anticipati per la durata della trasformazione.

La determinazione dell'ammontare di detti oneri, viene definita ipotizzando che la trasformazione possa essere realizzata in circa due anni. Pertanto per il

conteggio viene effettuato per un periodo medio di 12 mesi, ad un interesse annuo pari al 4,0 %, corrispondente all'interesse passivo medio, richiesto dagli istituti di credito per operazioni similari.

c) **Profitto dell'imprenditore P**

Il profitto lordo in esame è costituito dalle imposte e dal profitto normale netto spettante all'imprenditore-trasformatore, nell'ipotesi che questi acquisti il terreno e lo trasformi.

Nel caso di specie si individua nel 10.0% un idoneo profitto lordo considerando la tipologia dell'investimento.

d) **Coefficiente di anticipazione $1/q^n = 1/(1+r)^n$**

Per procedere all'allineamento cronologico dei due termini dell'eguaglianza medesima è indispensabile applicare il coefficiente di anticipazione

$1/q^n = 1/(1+r)^n$ rilevabile dalle tavole finanziarie.

Il primo termine (valore ricercato), corrispondente al valore dell'area, è un'entità economica che va riferita al momento della stima e, quindi, nel caso in esame all'attualità, mentre il secondo termine (costo della trasformazione) è un'entità economica che ha data di riferimento successiva al momento della stima.

In particolare il termine "r" è il fattore di sconto all'attualità considerando che Vf - K sono sfalsati cronologicamente di n. anni. Infatti, mentre Va è un valore attuale, Vf - K sono valori e costi che si verificheranno in tempi più lontani e più precisamente corrispondenti al tempo di realizzazione della trasformazione quantificato in anni 2.

"r" rappresenta una fruttuosità attesa di un particolare investimento

immobiliare; dove il promotore è disposto ad effettuare l'intervento tenendo congiuntamente presenti l'aspetto sia finanziario sia di rischio connesso all'operazione.

Nel presente caso, tenuto conto della particolare destinazione d'uso dell'edificio che si andrà a realizzare, risultano limitati i rischi connessi all'operazione. Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno applicare un saggio del 3/3.5 % per un periodo due anni.

Dati tecnici:

Superficie edificabile = mq 8.580,00

Tale superficie viene arrotondata in aumento (5%) per ottenere la superficie commerciale per la presa in considerazione anche della porzione di area esterna non utilizzata per l'edificazione = $\text{mq } 8.580,00,00 \times 5\% = \text{mq } 9.009,00$ arrotondato a **mq 9.000,00**.

La superficie commerciale presa in considerazione è quella indicata nella valutazioni con gli standards internazionali con il termine SEL. A questa superficie SEL è stata aggiunta la quota degli spazi esterni così come indicato sopra.

TABELLA DI CALCOLO

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Valore di mercato del fabbricato da realizzare	Superficie commerciale Importo €/mq.		Valore €	
	costruibile mq.			
	9.000,00	565,00	5.085.000,00	
Costo di costruzione del fabbricato realizzare	Descrizione	Superficie Lorda mq.	Importo €/mq	Importo totale €
	Costo delle opere	9.000,00	420,00	€ 3.780.000,00
	Profitto imprenditore	10.0 % del costo delle opere		€ 378.000,00
	Oneri finanziari	4.0% x 12/12		€ 151.200,00
	TOTALE			€ 4.309.200,00

Valore del cespite da realizzare	€ 5.085.000,00
Costo di costruzione del fabbricato da realizzare	€ 4.309.200,00
Valore di trasformazione da attualizzare	€ 775.800,00
Fattore di attualizzazione $1/q^n$	0,94 (arrotondato)
VALORE DI TRASFORMAZIONE €	€ 729.252,00

Valore di trasformazione del terreno = € 729.252,00

6.2.3. *Valore medio*

Pertanto viste le valutazioni sopra esposte e verificato che la differenza tra le due valutazioni è alquanto contenuta, per ottenere la giusta valutazione del valore di mercato del cespite oggetto di stima si procederà alla media aritmetica dei due valori ottenuti.

$$= (\text{Valore di mercato per confronto} + \text{Valore di trasformazione}) / 2 = (858.000,00 + 729.252,00) / 2 = € 793.626,00$$

Arrotondamento prudenziale in aumento = + € 6.374,00

Valore di MERCATO = € 800.000,00 diconsì ottocentomilaeuro.

Per completare il rapporto di valutazione è necessario rispondere a quanto richiesto dal responsabile del procedimento (vedi scopo della stima) in particolare al valore del cespite in caso di vendita tramite asta pubblica - "valore per pronto realizzo".

Poiché la procedura pubblica ha bisogno di stimoli per essere appetibile e considerando che l'asta pubblica bandita il 28 aprile 2017 relativa allo stesso bene oggetto della presenta perizia è andata deserta, è necessario abbattere il valore di mercato di circa il 20% considerando che il pagamento di norma avviene molto velocemente dopo l'aggiudicazione (pronto realizzo).

Pertanto il valore dell'immobile con vendita tramite procedura denominata "asta pubblica" alla data del 16 ottobre 2017 è il seguente:

$$€ 800.000,00 \text{ (valore di mercato)} - 20\% (\text{€ } 160.000,00)$$

$$= € 640.000,00.$$

Valore del lotto di terreno per esperimento con asta pubblica = € 640.000,00.

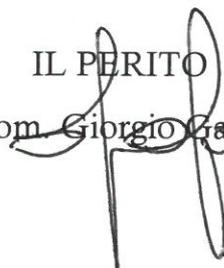
Diconsì seicentoquarantamilaeuro.

7) Conclusioni

Con la compilazione dei precedenti articoli lo scrivente ritiene di aver adempito a quanto richiesto dal responsabile del procedimento.

Faenza li 16 ottobre 2017.

IL PERITO
(Geom. ~~Giorgio Garavini~~)



IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

(Ing. Davide Parmeggiani)



Allegati:

tavole e normativa di PRG vigente;
tavole e normativa di PSC vigente;
tavole e normativa del RUE adottato;
planimetria catastale della particella (estratto di mappa in scala 1/2000);
visura catastale;
tabella valori immobiliari (OMI);
parere di invarianza idraulica del Consorzio di Bonifica.
fotografie del cespite;

TAVOLE E NORMATIVA DI PRG VIGENTE

Comune di Castel Bolognese

Provincia di Ravenna

PRG 95 Variante Generale

VG al PRG adottata con Delibera di CC n. 57 del 23.09.1998
VG al PRG approvata con Delibera di GP n. 1178 del 14.11.1997
Variante Uno adottata con Delibera di CC n. 49 del 13.11.1999
Variante Uno approvata con Delibera di GP n. 449 del 14.08.2000
Variante Due adottata con Delibera di CC n. 13 del 20.03.2000
Variante Due approvata con Delibera di CC n. 45 del 27.08.2000
Variante Tre adottata con Delibera di CC n. 65 del 25.09.2000
Variante Tre approvata con Delibera di CC n. 13 del 19.02.2001
Variante Quattro adottata con Delibera di CC n. 52 del 20.08.2002
Variante Quattro approvata con Delibera di CC n. 4 del 17.02.2003
Variante Cinque adottata con Delibera di CC n. 3 del 10.02.2005
Variante Cinque approvata con Delibera di CC n. 32 del 11.07.2005
Variante Sei adottata con Delibera di CC n. 72 del 29.12.2006
Variante Sei approvata con Delibera di CC n. 33 del 25.06.2007

Variante Sette

Variante Sette adottata con Delibera di CC n. 61 del 29.09.2008
Variante Sette approvata con Delibera di CC n.

Disciplina d'uso del territorio

TAV. 13/a
Scala 1:2.000

Il Sindaco:

Silvano MORINI

Il Segretario Comunale:

Dott. Nicola LAROSA

Settore Gestione Territorio

Geom. Mauro CAMANZI

Progettisti:

Arch. Massimo GIANSTEFANI

Arch. Piergiorgio MONGIOJ

Elaborazioni cartografiche:

Geom. Giuseppe Cani



ELABORAZIONI
GRAFICHE **SIS.TER**



Quadro
d'unione

Elaborato

C 13/a

PIANO DELLE QUALITA' AMBIENTALI E DELLE TUTELE TERRITORIALI

ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO

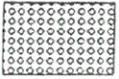
 Confine Comunale

 Perimetro del territorio urbanizzato

 Art. 26.1.1. Tutela generale del sistema collinare. (Art.9 NTA-PTCP)

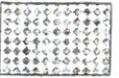


Art. 26.1.2.a. Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua. (Art. 17-18 NTA-PTCP)

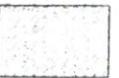


Art. 26.1.2.b. Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua. (Art. 17-18 NTA-PTCP)

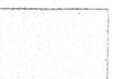
Art. 26.1.3. Tutela dei corpi idrici, (ART. 28 NTA-PTCP) e Tavv. n. 3-10 e 3-15 dei relativi elaborati grafici



Art. 26.1.4. Zone a potenziale instabilità di massa e Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità antichi (paleofrane). (Art. 26-27 NTA-PTCP)



Art. 26.1.5. Zone di rispetto delle scarpate.

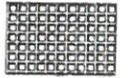


Art. 26.1.6. Zone di tutela naturalistica caratterizzate da vallecicole a fondo piatto. (Art. 19 NTA-PTCP)

 Art. 26.1.7. Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità recenti. (Art. 20 e 26 NTA-PTCP)

ZONE DI INTERESSE STORICO, NATURALISTICO ED AMBIENTALE.

 Art. 27.2.1. Zone di tutela di elementi della "Centuriazione". (Art. 21 NTA-PTCP)



Art. 27.2.2. Zona di tutela delle aree boschive (Art. 10 NTA-PTCP)

 Art. 27.2.3. Parco Fluviale.



Art. 27.2.4. Recupero della viabilità storica. (Art. 24 NTA-PTCP)

 Art. 27.2.5. Zona di tutela paesaggistica. (Art. 19 NTA-PTCP)



Art. 27.2.6. Zone caratterizzate da dossi di ambito fluviale recente (Art. 20.b NTA - PTCP)

 Art. 26.1.2.a. Zona di tutela di cui al D.LGS. n. 42 del 22/01/2004



Art. 27.2.6 a. Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 20.c NTA - PTCP).

ZONE A VINCOLO SPECIALE

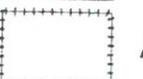
Art.28.3.1. Zone Sismiche



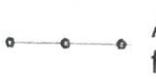
Art. 28.3.2. Sedi Viarie e zone destinate alla viabilità Extraurbana .



Art.28.3.3. Sede Ferroviaria e relativa zona di rispetto.



Art. 28.3.4 . Fascia di rispetto cimiteriale.



Art. 28.3.5. Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica a 15 KV, con fasce di rispetto di m 20 per parte



Art. 28.3.5. Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica a 132 KV, con relative fasce di rispetto

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A". ART. 34 e 35

..... Perimetro del Centro Storico



Sottozone A6. Immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione ambientale.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B".

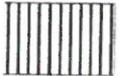
—●—●— Perimetro delle aree soggette a Progetto Unitario e a Convenzione



Art. 37. Zone B1, zone di completamento, if 2,5 mc/mq.



Art. 37. Zone B2, zone di completamento, if 2,0 mc/mq.



Art. 38. Zone B3, zone di completamento in territorio agricolo.



Art 39. Zone B4, Zone a parco privato.



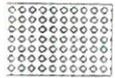
Art. 39 bis. Zone B5, zone per servizi privati di uso pubblico

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C".

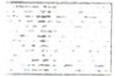
—●—●— Limite della superficie territoriale St e del Piano Particolareggiato Attuativo.



Art. 40.1 Comparto C0, Zona c di espansione già realizzata



Art. 40.2 e 3. Zone C (c1,c2,c3,c4,c5,c6,c7,c9) di espansione.



Art.41. Comparto C8, Zona C di espansione soggetta a Riqualficazione Urbanistica

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D".

—●—●— Limite della superficie territoriale St e del piano Particolareggiato attuativo o del Progetto Unitario



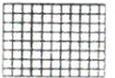
Art. 44. Zone D1, Zone industriali ed artigianali di completamento.



Art. 45. Zone D2, Zone industriali ed artigianali già urbanizzate.



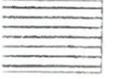
Art. 46. Zone D3, Zone industriali ed artigianali di espansione.



Art. 47. Zone D4, Zone miste artigianali, terziarie residenziali.



Art. 48. Zone D5, Zone per impianti ricettivi e ricreativi privati.



Art. 48 bis. Zone D6, Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E".ART. 49 E SEGUENTI



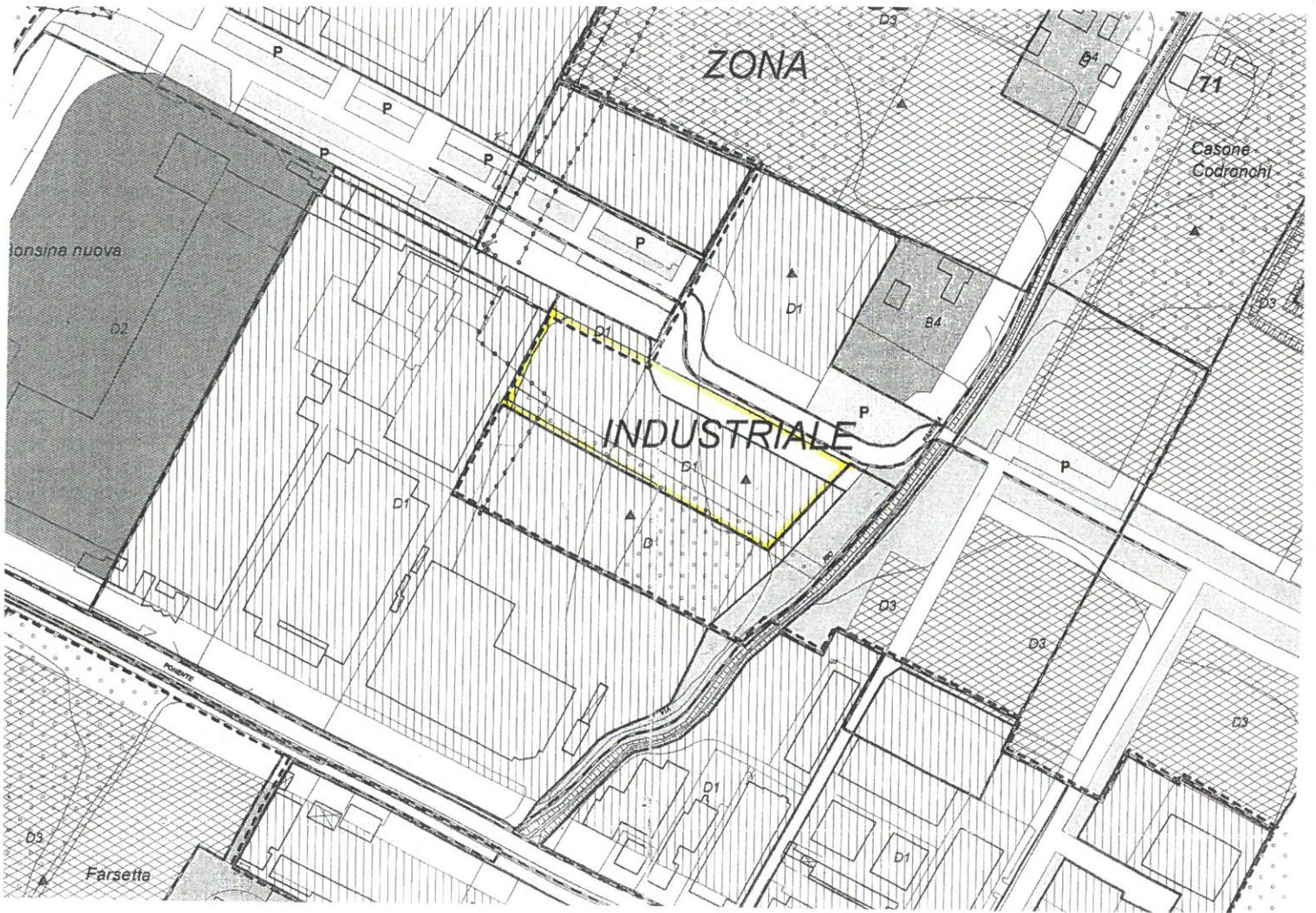
Zone territoriali omogenee agricole "E"

①

Scheda di Censimento, Fabbricati Rurali



Art. 52 lett. C) Zone territoriali omogenee agricole "E" per intervento di tipo speciale



Comune di Castel Bolognese

Provincia di Ravenna

PRG 95

Variante Generale al PRG

VG al PRG adottata con Delibera di CC n. 57 del 23.09.1996
VG al PRG approvata con Delibera di GP n. 1178 del 14.11.1997
Variante Uno adottata con Delibera di CC n. 49 del 13.11.1999
Variante Uno approvata con Delibera di GP n. 449 del 14.06.2000
Variante Due adottata con Delibera di CC n. 13 del 20.03.2000
Variante Due approvata con Delibera di CC n. 45 del 27.06.2000
Variante Tre adottata con Delibera di CC n. 65 del 25.09.2000
Variante Tre approvata con Delibera di CC n. 13 del 19.02.2001
Variante Quattro adottata con Delibera di CC n. 52 del 29.08.2002
Variante Quattro approvata con Delibera di CC n. 4 del 17.02.2003
Variante Cinque adottata con Delibera di CC n. 3 del 10.02.2005
Variante Cinque approvata con Delibera di CC n. 32 dell'11.07.2005
Variante Sei adottata con Delibera di CC n. 72 del 29.12.2006
Variante Sei approvata con Delibera di CC n. 33 del 25.06.2007
Variante Sette adottata con Delibera di CC n. 61 del 29.09.2008
Variante Sette approvata con Delibera di CC n. 22 del 16/03/2009

Norme Tecniche di Attuazione

A seguito dell'approvazione della Variante Sette

Il Sindaco
Silvano MORINI

Il Segretario Comunale
Dott. Nicola LAROSA

Comune di Castel Bolognese
Settore Gestione Territorio
Geom. Mauro CAMANZI

Progettisti:
Arch. Massimo GIANSTEFANI

Arch. Piergiorgio MONGIOJ

Elaborato **B**

Art. 28**3) Zone a vincolo speciale.****3.1) Zone sismiche.**

In base all'Elenco delle Località Sismiche di prima e seconda categoria, allegato alla Legge n. 1684 del 25.11.62 e sue successive modificazioni ed integrazioni, il territorio del Comune di Castel Bolognese è dichiarato sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02.02.74, con grado di sismicità S=9, e D.M. 16.01.1996, con particolare riferimento ai Punti C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.9.1.1.

Su tutto il territorio comunale si applicano pertanto le norme tecniche e procedurali di cui alla Legge n. 64 del 02.02.74.

3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana.

Le Sedi viarie e le Zone destinate alla viabilità extraurbana comprendono:

- le strade extraurbane;
- i nodi stradali;
- le relative aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali (luoghi di confluenza di due o più strade, rotonde, svincoli, etc.) ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera e/o del Piano Particolareggiato, mentre ne deve comunque essere rispettata l'inedificabilità fino ai limiti esterni delle relative aree di rispetto.

Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Pertanto, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, prescritte nel proseguo del presente articolo, determinano l'entità di tali aree lungo i vari assi stradali.

Le aree di rispetto stradale, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.

E' consentita l'installazione e/o l'adeguamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti per autotrazione, secondo le modalità e nei termini previsti in relazione a ciascuna delle zone omogenee individuate nelle normative statali e regionali vigenti e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti NTA per le Zone omogenee A, B, C, D ed E.

Definizioni, dimensioni, prescrizioni, distanze e distanze di sicurezza, incompatibilità, procedure ecc. Sono regolamentate dal DM 1404/68, Nuovo Codice della Strada vigente e relativi Regolamenti d'Attuazione, DL n. 32/98, DL n. 346/99, L. n. 496/99 e loro rispettive e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 1399/2000.

Sono inoltre consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti mantenendo una distanza dalla strada non inferiore agli allineamenti cimiteriali esistenti.

In sede di progettazione della rete stradale principale o primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree e fasce di rispetto non costituiranno elemento per la valutazione del valore d'esproprio, anche in caso di loro ammissibilità urbanistica o di edificazione sulla base delle deroghe previste.

Nell'attuazione della V.G. al P.R.G., dovranno essere modificati o soppressi, quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultano difformi dalle indicazioni grafiche del Piano o dalle norme di Legge vigente; il mantenimento degli altri accessi privati, esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., è consentito qualora non avvengano variazioni nella destinazione d'uso degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi sulla base di un apposito progetto specifico soggetto a Convenzione.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 01.04.68 n. 1404, del Codice della Strada Vigente e dei Regolamenti di Attuazione, le strade extraurbane sono classificate:

Tipo A) - Autostrade - Fascia di rispetto metri 60 per lato, misurati dai due cigli della strada: Autostrada A14 - "Bologna - Canosa"

Tipo B) - Strade extraurbane principali - Fascia di rispetto metri 40 per lato, misurati dai due cigli della strada: Variante alla Strada Statale n. 9 "Emilia" e suoi raccordi (nuova tangenziale)

Tipo C) - Strade extraurbane secondarie - Fascia di rispetto metri 30 per lato, misurati dai due cigli della strada:

- la Strada Statale n. 9 - "Emilia"
- la Strada Statale n. 306 - "Riolese - Casolana"
- la Strada Provinciale n. 47 - "Borello - Castelnuovo"

Tutte le altre strade Provinciali (S.P. n. 10 - "Canale di Solarolo"; S.P. n. 66 - "Girona - Biancanigo"; S.P. n. 111 - "Camerini", o altre di successiva classificazione), e quelle Comunali sono classificate di **Tipo F**, per le quali, la fascia di rispetto minima, misurata sui due lati dal rispettivo ciglio stradale, è di metri 20.

Per le ulteriori strade vicinali, poderali ed interpoderali, private di uso pubblico, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nella Zona agricola devono rispettare una prescrizione di arretramento di metri 10.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, la realizzazione ex novo e/o la modifica alle infrastrutture stradali (rotatorie, sottopassi, nuovi tracciati, ecc.), deve essere conseguente a valutazione previsionale di impatto acustico tesa ad individuare eventuali interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico.

3.3) Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto.

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi e alle zone di rispetto attinenti.

In prossimità di tali zone gli interventi ammessi devono rispettare le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 753 del 11.07.80.

Nelle zone di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; per gli edifici esistenti utilizzati come abitazione, totalmente o parzialmente collocati all'interno di queste zone, con la esclusione di quelli soggetti a vincolo di tutela con Categoria di Intervento preordinata, sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia e Demolizione con successiva nuova edificazione nei limiti della Superficie Utile esistente e a condizione che la ricostruzione avvenga all'esterno delle zone di rispetto.

3.4) Zone cimiteriali.

Le zone cimiteriali, dimensionate secondo le norme di Legge vigenti e secondo gli specifici provvedimenti deliberativi presi dalle Amministrazioni pubbliche competenti, riguardano:

- A) le zone destinate a cimitero e ai suoi organici ampliamenti;
- B) le fasce di rispetto cimiteriale.

Le zone destinate a "cimitero" e ai suoi organici ampliamenti, che rientrano anche all'interno del Piano dei Servizi, sono esclusivamente finalizzate a contenere i campi per la inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre ad eventuali locali per il culto; in tali aree il Piano si attua per intervento pubblico diretto e/o per intervento diretto convenzionato.

Art. 43

Zone territoriali omogenee "D". (di cui all'Art. 39 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni; sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di

giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2).

unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- *Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;*
- *Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;*
- *Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;*
- *Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;*
- *Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;*
- *Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.*

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 44**Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".**

Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti:

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, inedificati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima (S_m) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.
- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) *Indice di utilizzazione fondiario U_f* = 0,60 mq/mq
 - b) *Visuale libera* = 0,5
 - c) *Parcheggi pubblici* = 5% di S_f
 - d) *Distanza minima dai confini interni* = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
 - e) *Distanze tra gli edifici* = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
 - f) *Distanze dalle strade* = ove le Tavole di Piano individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni e per le demolizioni con successiva nuova edificazione la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con loro parti preesistenti o con altri edifici presenti nei lotti limitrofi o confinanti sempre che questi ultimi risultino almeno a 5 metri dal confine stradale. In ogni caso la misura minima di 5 metri di distanza dalla strada deve sempre essere rispettata.
 - g) *Devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.*

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione.

Per tutti gli incrementi di S_u relativi ai fabbricati esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici, ammetterne la monetizzazione.

Una apposita simbologia (asterisco) individua nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione. In queste zone, oltre alle destinazioni d'uso compatibili indicate nel presente articolo e nell'articolo 43 e nel rispetto delle relative prescrizioni e limitazioni quantitative complessive, è ammessa l'ulteriore destinazione d'uso a foresteria a servizio esclusivo del personale assunto da aziende produttive insediate nel territorio comunale nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro e immigrazione.

L'intervento dovrà prevedere una tipologia costituita da nuclei funzionali composti di camere con relativi servizi igienici e locale/i comune/i da utilizzarsi quali zona pranzo – soggiorno – cucinetta; la/e struttura/e dovranno essere integrate con idonei spazi ed ambienti per servizi comuni e di uso collettivo.

Ad integrazione dei parametri ed indici previsti nei precedenti commi, in relazione alla specifica destinazione d'uso a foresteria si prescrive:

- a) Superficie utile massima edificabile = 3.000 mq.
- b) Visuale libera = 0,5
- c) Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mc. monetizzabili;
- d) Parcheggi pertinenziali = 10 mq./100 mc.
- e) Verde privato = 12 mq./100 mc.
- f) Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
- g) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicenze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
- h) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano non individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con questi ultimi e purchè siano realizzati in aderenza ad essi e, in ogni caso, ad una distanza dalla strada non inferiore a metri 5.00.

La Convenzione da stipularsi con il Comune dovrà inoltre prevedere le modalità di gestione delle strutture previste e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso; ogni altra funzione di tipo residenziale è da considerarsi, pertanto, esplicitamente vietata; in caso di inadempienza in Convenzione saranno previste le sanzioni ed i provvedimenti da attuarsi, configurandosi, in tale circostanza, il caso di abuso edilizio.

Impegni, vincoli, prescrizioni e sanzioni previste in Convenzione saranno trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La cartografia di Piano individua con specifica simbologia (quadrato verde con punto centrale) una particolare Zona D1 soggetta a Progetto Unitario con Convenzione per la quale vigono ulteriormente i contenuti dell'Accordo col privato (Art. 18 della LR n. 20/2000). Il perimetro dell'ambito di progettazione unitaria ricomprende anche una speciale zona agricola da destinarsi a funzioni complementari con l'attività dell'azienda insediata (campo prove a norma della lettera P dell'Art. 53 delle presenti NTA).

L'attuazione del Progetto Unitario e il rilascio dei successivi Titoli abilitativi è condizionata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della adiacente rotatoria stradale.

In questa Zona D1 le aree ricomprese nelle fasce di rispetto stradale non contribuiscono alla formazione del calcolo dell'indice edificatorio.

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, in questa Zona D1 gli interventi si attuano in forma diretta sul lotto minimo di intervento che corrisponde all'intera area produttiva individuata in cartografia che non è ulteriormente frazionabile.

L'attuazione di questa Zona è condizionata alla realizzazione e/o all'ideoneo potenziamento delle reti tecnologiche e delle dotazioni ecologico-ambientali con particolare riferimento alle fognature, alla raccolta, trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.

La progettazione unitaria dovrà contemplare una organizzazione degli spazi aperti e delle funazioni tali da consentire (a seguito della realizzazione del sottopasso ferroviario) la eventuale possibilità di attuare una viabilità alternativa di servizio parallela alla provinciale Borello tale da consentire la razionalizzazione e l'accesso in sicurezza verso le funzioni presenti e future collocate e collocabili ad Ovest della nuova infrastruttura potenziata.

Una apposita simbologia (figura geometrica: pentagono) individua ulteriormente nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione nelle quali il perimetro del Piano attuativo preventivo costituisce anche il lotto minimo di intervento.

Relativamente al Comparto di progettazione unitaria con convenzione D1 collocato fra le Vie Borello e Calamello, si stabilisce che fino alla realizzazione del nuovo tracciato di variante alla SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità a tale Zona D1 è consentita dalla SP Borello stessa utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere all'adeguamento di tale innesto conformemente alle previsioni del progetto esecutivo relativo al tracciato della variante alla SS n. 9.

La prescritta Convenzione dovrà contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) dell'adeguamento della viabilità tale da consentire un adeguato accesso alla citata Zona D1 sulla base del suddetto progetto esecutivo.

Anche in questa particolare Zona D1 il perimetro del Progetto Unitario preventivo costituisce il lotto minimo di intervento.

Il Progetto Unitario, ai sensi della legislazione vigente, dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche che saranno approfondite all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.

TAVOLE E NORMATIVA DI PSC VIGENTE



PSC 2009

Piano Strutturale Comunale Associato

Faenza - Brisighella - Casola Valsenio - Castel Bolognese - Riolo Terme - Solarolo

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

3_6

■ ASPETTI STRUTTURANTI

PROGETTO: scenario

scala 1:10000

SINDACO DI FAENZA
Claudio Casadio

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO COMUNE DI FAENZA
Donatella Callegari

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE
Daniele Bambi

SINDACO DI BRISIGHELLA
Davide Missiroli

PROGETTO
Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME
Emma Ponzi

SINDACO DI CASOLA VALSENI
Nicola Iseppi

SINDACO DI SOLAROLO
Fabio Anconelli

 Confine comunale

Corsi d'acqua

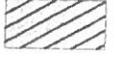
Ambiti territoriali

_Territorio urbanizzato

-  Centro storico (Art. 4.2)
-  Ambito produttivo comunale (Art. 4.4)
-  Ambito produttivo comunale da riqualificare (Art. 4.5)
-  Polo funzionale (Art. 4.7)

-  Ambito urbano consolidato (Art. 4.3)
-  Ambito produttivo sovracomunale (Art. 4.4)
-  Ambito turistico-ricettivo (Art. 4.6)

_Territorio urbanizzabile già pianificato

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - PRG (Art. 5.2)
-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)
-  Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali - PRG (Art. 5.2)
-  Ambito per nuovi insediamenti integrati - PRG (Art. 5.2)
-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali - PRG (Art. 5.2)

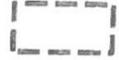
_Territorio urbanizzabile di nuova previsione

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti integrati (Art. 5.3)
-  Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (Art. 5.3)
-  Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti¹

_Territorio rurale

-  Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)
-  Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 6.7)
-  Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (Art. 6.8)
-  Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)
-  Ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.8)
-  Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)

_Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali

-  Area rurale di nuova valorizzazione turistico-ricettiva (Art. 6.5)
-  Agglomerato residenziale in ambito extraurbano (Art. 6.2)
-  Ampliamenti alle attività sportive senza significativi aumenti volumetrici
-  Fronte di ampliamento di attività insediate
-  Area paesaggisticamente incompatibile (Art. 9.5)
-  Intervento strategico puntuale²
-  Area rurale soggetta a specifica normativa - PRG (Art. 6.4)
-  Nucleo storico in ambito extraurbano (Art. 11.8)
-  Ampliamenti alle attività termali senza significativi aumenti volumetrici
-  Cono ottico da salvaguardare (Art. 9.5)
-  Asse commerciale da valorizzare (Art. 9.3)

Dotazioni territoriali

_Dotazioni ed infrastrutture di maggior rilevanza

Comune di Castel Bolognese

Provincia di Ravenna

PRG 95

Variante Generale al PRG

VG al PRG adottata con Delibera di CC n. 57 del 23.09.1996
VG al PRG approvata con Delibera di GP n. 1178 del 14.11.1997
Variante Uno adottata con Delibera di CC n. 49 del 13.11.1999
Variante Uno approvata con Delibera di GP n. 449 del 14.06.2000
Variante Due adottata con Delibera di CC n. 13 del 20.03.2000
Variante Due approvata con Delibera di CC n. 45 del 27.06.2000
Variante Tre adottata con Delibera di CC n. 65 del 25.09.2000
Variante Tre approvata con Delibera di CC n. 13 del 19.02.2001
Variante Quattro adottata con Delibera di CC n. 52 del 29.08.2002
Variante Quattro approvata con Delibera di CC n. 4 del 17.02.2003
Variante Cinque adottata con Delibera di CC n. 3 del 10.02.2005
Variante Cinque approvata con Delibera di CC n. 32 dell'11.07.2005
Variante Sei adottata con Delibera di CC n. 72 del 29.12.2006
Variante Sei approvata con Delibera di CC n. 33 del 25.06.2007
Variante Sette adottata con Delibera di CC n. 61 del 29.09.2008
Variante Sette approvata con Delibera di CC n. 22 del 16/03/2009

Norme Tecniche di Attuazione

A seguito dell'approvazione della Variante Sette

Il Sindaco
Silvano MORINI

Il Segretario Comunale
Dott. Nicola LAROSA

Comune di Castel Bolognese
Settore Gestione Territorio
Geom. Mauro CAMANZI

Progettisti:
Arch. Massimo GIANSTEFANI

Arch. Piergiorgio MONGIOJ

Elaborato **B**

Art. 28**3) Zone a vincolo speciale.****3.1) Zone sismiche.**

In base all'Elenco delle Località Sismiche di prima e seconda categoria, allegato alla Legge n. 1684 del 25.11.62 e sue successive modificazioni ed integrazioni, il territorio del Comune di Castel Bolognese è dichiarato sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02.02.74, con grado di sismicità S=9, e D.M. 16.01.1996, con particolare riferimento ai Punti C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.9.1.1.

Su tutto il territorio comunale si applicano pertanto le norme tecniche e procedurali di cui alla Legge n. 64 del 02.02.74.

3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana.

Le Sedi viarie e le Zone destinate alla viabilità extraurbana comprendono:

- le strade extraurbane;
- i nodi stradali;
- le relative aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali (luoghi di confluenza di due o più strade, rotonde, svincoli, etc.) ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera e/o del Piano Particolareggiato, mentre ne deve comunque essere rispettata l'inedificabilità fino ai limiti esterni delle relative aree di rispetto.

Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Pertanto, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, prescritte nel proseguo del presente articolo, determinano l'entità di tali aree lungo i vari assi stradali.

Le aree di rispetto stradale, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.

E' consentita l'installazione e/o l'adeguamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti per autotrazione, secondo le modalità e nei termini previsti in relazione a ciascuna delle zone omogenee individuate nelle normative statali e regionali vigenti e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti NTA per le Zone omogenee A, B, C, D ed E.

Definizioni, dimensioni, prescrizioni, distanze e distanze di sicurezza, incompatibilità, procedure ecc. Sono regolamentate dal DM 1404/68, Nuovo Codice della Strada vigente e relativi Regolamenti d'Attuazione, DL n. 32/98, DL n. 346/99, L. n. 496/99 e loro rispettive e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 1399/2000.

Sono inoltre consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti mantenendo una distanza dalla strada non inferiore agli allineamenti cimiteriali esistenti.

In sede di progettazione della rete stradale principale o primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree e fasce di rispetto non costituiranno elemento per la valutazione del valore d'esproprio, anche in caso di loro ammissibilità urbanistica o di edificazione sulla base delle deroghe previste.

Nell'attuazione della V.G. al P.R.G., dovranno essere modificati o soppressi, quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultano difformi dalle indicazioni grafiche del Piano o dalle norme di Legge vigente; il mantenimento degli altri accessi privati, esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., è consentito qualora non avvengano variazioni nella destinazione d'uso degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi sulla base di un apposito progetto specifico soggetto a Convenzione.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 01.04.68 n. 1404, del Codice della Strada Vigente e dei Regolamenti di Attuazione, le strade extraurbane sono classificate:

Tipo A) - Autostrade - Fascia di rispetto metri 60 per lato, misurati dai due cigli della strada: Autostrada A14 - "Bologna - Canosa"

Tipo B) - Strade extraurbane principali - Fascia di rispetto metri 40 per lato, misurati dai due cigli della strada: Variante alla Strada Statale n. 9 "Emilia" e suoi raccordi (nuova tangenziale)

Tipo C) - Strade extraurbane secondarie - Fascia di rispetto metri 30 per lato, misurati dai due cigli della strada:

- la Strada Statale n. 9 - "Emilia"
- la Strada Statale n. 306 - "Riolese - Casolana"
- la Strada Provinciale n. 47 - "Borello - Castelnuovo"

Tutte le altre strade Provinciali (S.P. n. 10 - "Canale di Solarolo"; S.P. n. 66 - "Girona - Biancanigo"; S.P. n. 111 - "Camerini", o altre di successiva classificazione), e quelle Comunali sono classificate di **Tipo F**, per le quali, la fascia di rispetto minima, misurata sui due lati dal rispettivo ciglio stradale, è di metri 20.

Per le ulteriori strade vicinali, poderali ed interpoderali, private di uso pubblico, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nella Zona agricola devono rispettare una prescrizione di arretramento di metri 10.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, la realizzazione ex novo e/o la modifica alle infrastrutture stradali (rotatorie, sottopassi, nuovi tracciati, ecc.), deve essere conseguente a valutazione previsionale di impatto acustico tesa ad individuare eventuali interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico.

3.3) Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto.

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi e alle zone di rispetto attinenti.

In prossimità di tali zone gli interventi ammessi devono rispettare le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 753 del 11.07.80.

Nelle zone di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; per gli edifici esistenti utilizzati come abitazione, totalmente o parzialmente collocati all'interno di queste zone, con la esclusione di quelli soggetti a vincolo di tutela con Categoria di Intervento preordinata, sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia e Demolizione con successiva nuova edificazione nei limiti della Superficie Utile esistente e a condizione che la ricostruzione avvenga all'esterno delle zone di rispetto.

3.4) Zone cimiteriali.

Le zone cimiteriali, dimensionate secondo le norme di Legge vigenti e secondo gli specifici provvedimenti deliberativi presi dalle Amministrazioni pubbliche competenti, riguardano:

- A) le zone destinate a cimitero e ai suoi organici ampliamenti;
- B) le fasce di rispetto cimiteriale.

Le zone destinate a "cimitero" e ai suoi organici ampliamenti, che rientrano anche all'interno del Piano dei Servizi, sono esclusivamente finalizzate a contenere i campi per la inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre ad eventuali locali per il culto; in tali aree il Piano si attua per intervento pubblico diretto e/o per intervento diretto convenzionato.

Art. 43

Zone territoriali omogenee "D". (di cui all'Art. 39 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni; sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di

giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2).

unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- *Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;*
- *Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;*
- *Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;*
- *Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;*
- *Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;*
- *Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.*

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 44**Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".**

Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti:

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, ineditati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima (Sm) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.
- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) *Indice di utilizzazione fondiario Uf* = 0,60 mq/mq
 - b) *Visuale libera* = 0,5
 - c) *Parcheggi pubblici* = 5% di Sf
 - d) *Distanza minima dai confini interni* = m 5,00 oppure in
aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
 - e) *Distanze tra gli edifici* = fatti salvi i casi di
costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la
distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle
previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
 - f) *Distanze dalle strade* = ove le Tavole di Piano
individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque
il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni e per le demolizioni con
successiva nuova edificazione la distanza minima dal confine su strada è
prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze
inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al
PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con loro parti
preesistenti o con altri edifici presenti nei lotti limitrofi o confinanti sempre che
questi ultimi risultino almeno a 5 metri dal confine stradale. In ogni caso la
misura minima di 5 metri di distanza dalla strada deve sempre essere
rispettata.
 - g) *Devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle
presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.*

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione.

Per tutti gli incrementi di Su relativi ai fabbricati esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici, ammetterne la monetizzazione.

Una apposita simbologia (asterisco) individua nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione. In queste zone, oltre alle destinazioni d'uso compatibili indicate nel presente articolo e nell'articolo 43 e nel rispetto delle relative prescrizioni e limitazioni quantitative complessive, è ammessa l'ulteriore destinazione d'uso a foresteria a servizio esclusivo del personale assunto da aziende produttive insediate nel territorio comunale nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro e immigrazione.

L'intervento dovrà prevedere una tipologia costituita da nuclei funzionali composti di camere con relativi servizi igienici e locale/i comune/i da utilizzarsi quali zona pranzo – soggiorno – cucinetta; la/e struttura/e dovranno essere integrate con idonei spazi ed ambienti per servizi comuni e di uso collettivo.

Ad integrazione dei parametri ed indici previsti nei precedenti commi, in relazione alla specifica destinazione d'uso a foresteria si prescrive:

- a) Superficie utile massima edificabile = 3.000 mq.
- b) Visuale libera = 0,5
- c) Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mc. monetizzabili;
- d) Parcheggi pertinenziali = 10 mq./100 mc.
- e) Verde privato = 12 mq./100 mc.
- f) Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
- g) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
- h) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano non individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con questi ultimi e purchè siano realizzati in aderenza ad essi e, in ogni caso, ad una distanza dalla strada non inferiore a metri 5.00.

La Convenzione da stipularsi con il Comune dovrà inoltre prevedere le modalità di gestione delle strutture previste e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso; ogni altra funzione di tipo residenziale è da considerarsi, pertanto, esplicitamente vietata; in caso di inadempienza in Convenzione saranno previste le sanzioni ed i provvedimenti da attuarsi, configurandosi, in tale circostanza, il caso di abuso edilizio.

Impegni, vincoli, prescrizioni e sanzioni previste in Convenzione saranno trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La cartografia di Piano individua con specifica simbologia (quadrato verde con punto centrale) una particolare Zona D1 soggetta a Progetto Unitario con Convenzione per la quale vigono ulteriormente i contenuti dell'Accordo col privato (Art. 18 della LR n. 20/2000). Il perimetro dell'ambito di progettazione unitaria ricomprende anche una speciale zona agricola da destinarsi a funzioni complementari con l'attività dell'azienda insediata (campo prove a norma della lettera P dell'Art. 53 delle presenti NTA).

L'attuazione del Progetto Unitario e il rilascio dei successivi Titoli abilitativi è condizionata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della adiacente rotatoria stradale.

In questa Zona D1 le aree ricomprese nelle fasce di rispetto stradale non contribuiscono alla formazione del calcolo dell'indice edificatorio.

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, in questa Zona D1 gli interventi si attuano in forma diretta sul lotto minimo di intervento che corrisponde all'intera area produttiva individuata in cartografia che non è ulteriormente frazionabile.

L'attuazione di questa Zona è condizionata alla realizzazione e/o all'idoneo potenziamento delle reti tecnologiche e delle dotazioni ecologico-ambientali con particolare riferimento alle fognature, alla raccolta, trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.

La progettazione unitaria dovrà contemplare una organizzazione degli spazi aperti e delle funazioni tali da consentire (a seguito della realizzazione del sottopasso ferroviario) la eventuale possibilità di attuare una viabilità alternativa di servizio parallela alla provinciale Borello tale da consentire la razionalizzazione e l'accesso in sicurezza verso le funzioni presenti e future collocate e collocabili ad Ovest della nuova infrastruttura potenziata.

Una apposita simbologia (figura geometrica: pentagono) individua ulteriormente nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione nelle quali il perimetro del Piano attuativo preventivo costituisce anche il lotto minimo di intervento.

Relativamente al Comparto di progettazione unitaria con convenzione D1 collocato fra le Vie Borello e Calamello, si stabilisce che fino alla realizzazione del nuovo tracciato di variante alla SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità a tale Zona D1 è consentita dalla SP Borello stessa utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere all'adeguamento di tale innesto conformemente alle previsioni del progetto esecutivo relativo al tracciato della variante alla SS n. 9.

La prescritta Convenzione dovrà contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) dell'adeguamento della viabilità tale da consentire un adeguato accesso alla citata Zona D1 sulla base del suddetto progetto esecutivo.

Anche in questa particolare Zona D1 il perimetro del Progetto Unitario preventivo costituisce il lotto minimo di intervento.

Il Progetto Unitario, ai sensi della legislazione vigente, dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche che saranno approfondite all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.

TAVOLE E NORMATIVA DI PSC VIGENTE



PSC 2009

Piano Strutturale Comunale Associato

Faenza - Brisighella - Casola Valsenio - Castel Bolognese - Riolo Terme - Solarolo

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

3_6

■ ASPETTI STRUTTURANTI

PROGETTO: scenario

scala 1:10000

SINDACO DI FAENZA
Claudio Casadio

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO COMUNE DI FAENZA
Donatella Callegari

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE
Daniele Bambi

SINDACO DI BRISIGHELLA
Davide Missiroli

PROGETTO
Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME
Emma Ponzi

SINDACO DI CASOLA VALSENI
Nicola Iseppi

SINDACO DI SOLAROLO
Fabio Anconelli

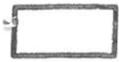


Confine comunale

Corsi d'acqua

Ambiti territoriali

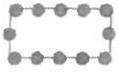
_Territorio urbanizzato



Centro storico (Art. 4.2)



Ambito produttivo comunale (Art. 4.4)



Ambito produttivo comunale da riqualificare (Art. 4.5)



Polo funzionale (Art. 4.7)



Ambito urbano consolidato (Art. 4.3)



Ambito produttivo sovracomunale (Art. 4.4)



Ambito turistico-ricettivo (Art. 4.6)

_Territorio urbanizzabile già pianificato



Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - PRG (Art. 5.2)



Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)



Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali - PRG (Art. 5.2)



Ambito per nuovi insediamenti integrati - PRG (Art. 5.2)



Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali - PRG (Art. 5.2)

_Territorio urbanizzabile di nuova previsione



Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (Art. 5.3)

Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali (Art. 5.3)

Ambito per nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali (Art. 5.3)

Ambito per nuovi insediamenti integrati (Art. 5.3)



Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (Art. 5.3)



Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti¹

_Territorio rurale



Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)



Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 6.7)



Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (Art. 6.8)



Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)



Ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.8)

Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)

_Elementi caratterizzanti e previsioni puntuali



Area rurale di nuova valorizzazione turistico-ricettiva (Art. 6.5)



Agglomerato residenziale in ambito extraurbano (Art. 6.2)



Ampliamenti alle attività sportive senza significativi aumenti volumetrici



Fronte di ampliamento di attività insediate



Area paesaggisticamente incompatibile (Art. 9.5)



Intervento strategico puntuale²



Area rurale soggetta a specifica normativa - PRG (Art. 6.4)



Nucleo storico in ambito extraurbano (Art. 11.8)



Ampliamenti alle attività termali senza significativi aumenti volumetrici



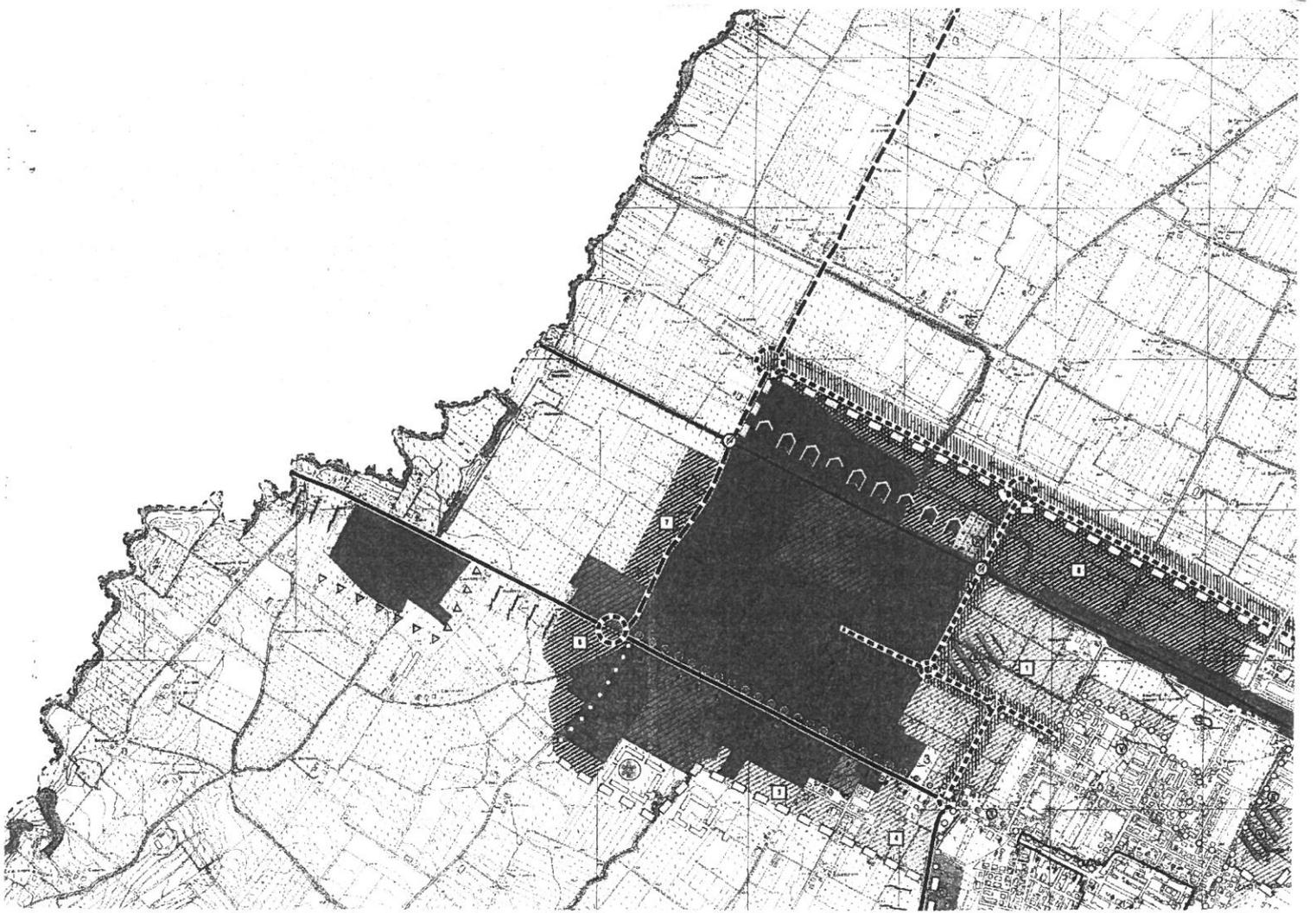
Cono ottico da salvaguardare (Art. 9.5)



Asse commerciale da valorizzare (Art. 9.3)

Dotazioni territoriali

_Dotazioni ed infrastrutture di maggior rilevanza





Piano Strutturale Comunale Associato

Faenza - Brisighella - Casola Valsenio - Castel Bolognese - Riolo Terme - Solarolo

PSC 2009

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

5

■ ASPETTI NORMATIVI

NORME DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n° 9 DEL 8/02/2010

SINDACO DI FAENZA
Claudio Casadio

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO COMUNE DI FAENZA
Donatella Callegari

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE
Daniele Bambi

SINDACO DI BRISIGHELLA
Davide Missiroli

PROGETTO
Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME
Emma Ponzi

SINDACO DI CASOLA VALSENI
Nicola Iseppi

SINDACO DI SOLAROLO
Fabio Anconelli

Titolo 2 Disciplina degli ambiti

Art. 4 Ambiti del territorio urbanizzato

1. *Gli ambiti esistenti.* Compongono il territorio urbanizzato: il centro storico, l'ambito urbano consolidato, l'ambito produttivo comunale, l'ambito produttivo sovracomunale, l'ambito produttivo comunale da riqualificare, l'ambito turistico-ricettivo, l'ambito dei poli funzionali.

In questi ambiti può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva non quantificabile derivante dal completamento e dalle norme del PRG vigente.

2. *Centro storico (Art. A7 L.R. 20/2000).* Il PSC individua come ambiti storici l'insieme dei tessuti urbani riconoscibili di antica formazione da conservare.

Il POC può stabilire la possibilità di attivare, entro il proprio periodo di validità, per motivi di interesse pubblico puntualmente determinati, specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dall'art. A-7 comma 3 della L.R. 20/2000. Come prima ricognizione circa il significato da attribuire all'interesse pubblico si stabilisce fin da ora, che oltre all'intervento su immobili pubblici, va ricompresa la copertura vetrata di cortili, compatibilmente al valore storico, per finalità ricettive/ricreative e i riordini, ricompattazioni, ricostruzioni necessarie per connettere e leggere la trama storica. Per quanto riguarda gli obiettivi, si rinvia alla Relazione Illustrativa (punto 3.2 Centri Storici e 4.1 Sistema insediativo storico).

3. *Ambito urbano consolidato (Art. A10 L.R. 20/2000).* Gli ambiti consolidati sono parti del territorio urbano a destinazione mista o prevalentemente residenziale cresciuta per addizione puntuale.

All'interno di tali ambiti sono presenti tessuti omogenei di pregio storico-testimoniale esemplificati nella Tav. 4B (Tutele) in cui è necessario perseguire la conservazione della struttura urbanistica unitamente all'immagine architettonica e anche aree risultanti da interventi urbanistici unitari più recenti di cui è necessario conservare l'impianto originario.

Tali ambiti vengono qualificati fra quelli di conservazione e parziale conservazione; le trasformazioni edilizie e le funzioni ammissibili sono disciplinate dal RUE.

Per quanto riguarda gli obiettivi, si rinvia alla Relazione Illustrativa (punto 4.2 Territorio urbano)

4. *Ambito produttivo comunale e sovracomunale (Art. A13/A14 L.R. 20/2000).* Sono gli ambiti caratterizzati prevalentemente da attività economiche che si evolvono, per quanto riguarda il dimensionamento e le funzioni, in riferimento al PRG vigente.

Il RUE persegue gli obiettivi della qualità insediativa e della sostenibilità condizionando le trasformazioni urbanistiche agli interventi di mitigazione ambientale indicati nel PSC.

5. Ambito produttivo comunale da riqualificare (Art. A13 L.R. 20/2000).

Si tratta di aree a prevalente attività economica che pur assicurando le possibilità di sviluppo e riassetto del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici garantendo le dotazioni minime di standard e gli adeguamenti della viabilità. Per quanto riguarda gli obiettivi, si rinvia alla Relazione Illustrativa (punto 4.2 Territorio urbano).

6. Ambito turistico ricettivo (Art. A13 L.R. 20/2000). In questi ambiti si confermano le destinazioni d'uso che abbiano come obiettivo l'incremento di servizi e ricettività, evitando nel contempo di impoverire l'offerta turistica.

7. Poli funzionali (Art. A15 L.R. 20/2000).

Sono cinque ambiti caratterizzati da un bacino di utenza di carattere sovracomunale e sono localizzati a Faenza.

Sono poli funzionali: 1 la stazione ferroviaria – 2 Il Parco delle arti e delle scienze – 3 Il Polo sportivo e quello espositivo in centro storico – 4 L'Ospedale – 5 La vetrina commerciale al Casello Autostradale.

Per quanto riguarda gli obiettivi, si rinvia alla Relazione Illustrativa (punto 3.2 I poli funzionali).

Art. 5 Ambiti del territorio urbanizzabile

1. Ambiti già pianificati e di nuova previsione. Compongono il territorio urbanizzabile quale spazio da strutturare totalmente con opere e infrastrutture gli ambiti già pianificati con il vigente PRG, ma non ancora attuati e quelli di nuova previsione del PSC.

2. Ambiti già pianificati.

Sono suddivisi in:

- nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (A12 L.R. 20/2000)
- nuovi insediamenti integrati (A12 L.R. 20/2000)
- nuovi insediamenti produttivi comunali (A13 L.R. 20/2000)
- nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (A14 L.R. 20/2000)
- nuovi insediamenti turistico-ricettivi comunali (A13 L.R. 20/2000)

Fino alla adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3.

Per gli ambiti che al momento della loro pianificazione non sono stati sottoposti a VALSAT, vanno introdotte nello strumento attuativo, idonee compensazioni e mitigazioni ambientali ed energetiche.

Per quanto riguarda gli obiettivi si rinvia alla Relazione Illustrativa (punto 4.2 Territorio urbano).

3. Ambiti di nuova previsione del PSC.

Sono suddivisi in:

- nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (A12 L.R. 20/2000)
 - 01 Castel Bolognese: Via Emilia Ponente – Ferrovia
 - 02 Castel Bolognese: Via Canale – Via Casanola
 - 03 Castel Bolognese: Area monte lato Faenza

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

Sigle e abbreviazioni

CLE	Condizione Limite per l'Emergenza
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
CTR	Carta Tecnica Regionale
DAL	Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna
Dc	Distanza dai confini di proprietà
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DI	Decreto Interministeriale
DLgs	Decreto Legislativo
DPCM	Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri
Dpf	Distanza tra pareti finestrate
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dal confine stradale
Hf	Altezza dei fronti
H max	Altezza massima dell'edificio
LR	Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia"
LR n./anno	Legge Regionale n./anno
MAP	Museo all'aperto della città di Faenza
NdA	Norme di Attuazione
PAE	Piano delle Attività Estrattive
PdC	Permesso di Costruire
POC	Piano Operativo Comunale
PRG	Piano Regolatore Generale
PRSR	Programma Regionale di Sviluppo Rurale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RIR	Rischio di Incidente Rilevante
RUE	Regolamento Urbanistico ed Edilizio
Sa	Superficie accessoria
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Sf	Superficie fondiaria
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
s.m.i.	successive modifiche ed integrazioni
Sq	Superficie coperta
Su	Superficie utile
Sul	Superficie utile lorda
Sv	Superficie di vendita
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
(*)	Articoli soggetti all'applicazione degli "Incentivi" di cui all'art. 29

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.

- Lotto o Unità d'intervento

Fatte salve diverse disposizioni delle norme di zona, gli indici e i parametri urbanistici da applicare ai lotti sono riferiti ai limiti di zonizzazione o ai perimetri d'intervento, da determinare in relazione alla situazione proprietaria alla data del 31.12.2015.

L'esatta conformazione dei lotti, indipendentemente dalla rappresentazione grafica degli ambiti e zone nelle Tavv. P.3 "Progetto" -che può essere non correttamente rispondente alla situazione reale- deriva dalla situazione di fatto esistente per i singoli lotti.

3. Definizioni

- Centro urbano

E' la parte del territorio delimitata da un perimetro continuo di progetto, comprensivo del centro storico, la cui evoluzione segue i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi anche attraverso strategie incentivanti.

- Territorio rurale

Sono le parti del territorio al di fuori del centro urbano.

- Comuni di pianura

Sono i Comuni di Castel Bolognese e Solarolo

- Comuni di collina

Sono i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme

- Superficie utile lorda virtualmente ammissibile (Sul virtualmente ammissibile)

E' la superficie utile lorda (Su_l) che deriva dal calcolo delle possibilità edificatorie, tenendo conto esclusivamente dei parametri di zona Sq e H max e considerando la possibilità di realizzare, al massimo, 3 piani utili fuori terra.

- Superficie utile lorda realizzata (Sul realizzata)

E' la superficie utile lorda (Su_l) esistente e la superficie utile lorda (Su_l) di progetto la cui realizzazione sia stata effettivamente ultimata.

- Serre solari

Si definiscono solari le serre costituite da pareti vetrate per almeno il 70% delle superfici di tutti i lati -compresi gli eventuali lati in appoggio- e la copertura, orientate a sud, sud-est, sud-ovest, qualora finalizzate al migliore sfruttamento della radiazione solare: a tale fine non devono essere munite di impianto di riscaldamento e devono essere opportunamente ombreggiate d'estate.

- Riporti di terreno

Sono consentiti, dalla quota d'ingresso del lotto, riporti di terreno con pendenza non superiore al 4%. Pendenze superiori sono ammesse per condizioni derivanti da norme in materia di sicurezza idrogeologica e/o in siti caratterizzati da particolare morfologia del terreno e/o da condizionamenti altimetrici derivanti dallo stato attuale.

- Unità immobiliare

Ai fini dell'applicazione delle norme di carattere urbanistico-edilizio del presente RUE le unità immobiliari si intendono comprensive delle relative pertinenze.

- Zona

E' la parte del territorio comunque denominata (ambito, area, ecc.) alla quale è possibile associare una determinata disciplina normativa.

- Rete ecologica

E' un sistema interconnesso di aree naturali e semi-naturali di varie dimensioni e forma, necessario al mantenimento della biodiversità, del paesaggio e delle funzioni ecologiche dell'ambiente.

- Asservimento dei terreni

Nel territorio rurale, si definisce asservita l'area catastalmente determinata, necessaria all'edificabilità di un dato fabbricato, estesa almeno alla quantità necessaria in base all'indice di edificabilità e comunque non inferiore all'unità minima poderalo. La capacità edificatoria eventualmente residua sul terreno asservito, potrà essere utilizzata unicamente nell'ambito del nucleo edilizio servente: pertanto il terreno asservito, qualora sia alienato separatamente dal nucleo edilizio, diventa improduttivo di indice.

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie:

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).

2. Specificazioni in merito agli interventi sugli edifici esistenti

A specificazione di quanto definito per legge, nel rispetto di ogni altra disposizione contenuta nell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e fatte salve le precisazioni per gli interventi in centro storico di cui all'art. 5.3 [Centro storico - Categorie di intervento] gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono dettagliati come segue:

- Restauro scientifico

Negli immobili oggetto di restauro scientifico non sono ammesse altre forme di intervento e le lavorazioni qualificate devono essere eseguite da operatori e maestranze con idonee capacità tecnico-professionali.

- Significativi movimenti di terra

Fatta salva ogni norma sovraordinata, i movimenti di terra non a fini agricoli e non connessi ad altre opere edilizie, sono da intendersi significativi e richiedono il relativo titolo abilitativo edilizio quando interessano una altezza media superiore a 0,5 m.

Sono fatti salvi i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 22 [Natura e paesaggio].

I movimenti di terra che interferiscono con le pertinenze stradali e/o di altri impianti e infrastrutture devono essere sempre oggetto di titolo abilitativo edilizio previo parere degli Enti competenti.

Nell'ambito delle suddette categorie, è sempre consentito inquadrare gli interventi nel rispetto di eventuali diverse indicazioni derivanti da norme sovraordinate o settoriali.

3. Norme di intervento per edifici non conformi

Sugli edifici esistenti che siano in contrasto con le previsioni del RUE quanto a superficie coperta (*Sq*), superficie utile lorda (*Sul*), altezza massima (*H max*) e destinazioni d'uso sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

Salva specifica diversa statuizione delle presenti norme, sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, a condizione che gli interventi di ristrutturazione edilizia, su conforme parere dell'UTC ed in relazione alla rilevanza dell'intervento producano una significativa riqualificazione dell'edificio ed eliminino o per lo meno riducano, in termini considerevoli, qualora presenti, fenomeni di degrado urbano e/o di incompatibilità ambientale.

È sempre possibile per le funzioni ammesse dal RUE, utilizzare i fabbricati fino al limite previsto dalle singole norme di zona.

Ai fini della presente norma si considerano come edifici esistenti quelli legittimamente realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che siano stati oggetto di titolo abilitativo in sanatoria o che abbiano ottemperato ai provvedimenti sanzionatori.

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 vetrati 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;

nei suddetti casi di incremento volumetrico, la distanza minima dai confini è pari a 5 m e l'edificio ampliato non dovrà comunque superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto e nell'edificio originario.

Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d'uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la Sq max del 20%.

4. Condizioni di intervento nei casi di SIO

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC [*Le quattro qualità - La qualità sociale*], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;
- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 24.4 [*Sicurezza del territorio - Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)*], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole: per tale tipologia di esercizio commerciale la Sv eccedente i 500 m² deve essere reperita mediante il sistema degli incentivi di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [compensazioni];
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m².

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.

Art. 9 Ambito produttivo misto (°)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree inserite all'interno del centro urbano, in un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e un'equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*], con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole: per tale tipologia di esercizio commerciale la Sv eccedente i 500 m² deve essere reperita mediante il sistema degli incentivi di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [compensazioni];

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.

Nei 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.

Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria una equivalente quantità di area relativa a tale opera: qualora detta area non fosse già attrezzata, dovranno essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico.

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: qualora però la quantità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 m², dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00.

Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere c1) e c2) dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;
- per interventi per i quali l'Amministrazione riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

Negli ambiti residenziali misti consolidati di cui all'art. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*], limitatamente ad attività fino a 150 m² di Sul, le dotazioni non sono richieste per i mutamenti di destinazione a favore di funzioni di servizio di tipo diffusivo e attività di servizio alle persone, farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, mercatini dell'usato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, acconciatori, estetisti, depositi: per tali funzioni, qualora aventi Sul superiore a 150 m², le prestazioni di base di cui al presente comma, lettera d, sono dimezzate con riferimento alla Sul complessiva. Gli stessi criteri sono applicati anche per le attività polifunzionali (così come definite nell'art. 9 della LR n. 14/1999).

L'assolvimento della presente prestazione richiede apposita convenzione trascritta limitatamente ai casi di effettivo uso pubblico delle aree.

3. Prestazione sostenibilità

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

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

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

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

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

b. Alberature (rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.
- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m² di Sf. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi*], negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo*

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 Sul, 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.

5. Alternative al sistema prestazionale

Nei casi di cui ai successivi punti, qualora non si riesca a raggiungere -nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:

2a. Trattenimento acqua

Qualora non si riesca ad assolvere integralmente all'obiettivo di trattenere l'acqua di pioggia, per i m³ di mancato accumulo, valgono in alternativa le seguenti equivalenze:

- 1 m³ di acqua non trattenuta = 5 m² di area da rendere permeabile;
- 1 m³ di acqua non trattenuta = 1 albero di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti;
- 2 alberi di alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica;
- trattenimento di acqua in aree limitrofe con progetto unitario.

2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)

L'Amministrazione, a seguito di una valutazione funzionale e di conformità a norme sovraordinate, può accettare la cessione di aree per assolvere la prestazione dei parcheggi al di fuori di quella d'intervento, nei seguenti termini:

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3;
- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [Attrezzature e spazi collettivi] e 20 [Dotazioni ecologiche e ambientali] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;
- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica:
 - 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m² di area per uso pubblico;
 - 2 alberi di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 4 alberi d'alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica = 1 m² di area per uso pubblico.

Le dotazioni richieste dall'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico] possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 [Compensazioni]: in questo caso, per ogni m² di Sul acquisito con incentivo si intende assolta 1 m² di dotazione richiesta.

In caso di cessione di area a distanza devono essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico, da calcolarsi sulla quantità di area non incrementata, qualora l'Amministrazione non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario.

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione. Nel caso di quantificazione delle aree di uso pubblico inferiore a 25 m² è sempre possibile monetizzare in luogo dell'effettiva realizzazione, a seguito di istruttoria dell'UTC.

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

3b. Alberature

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = 2 alberi d'alto fusto in area pubblica o privata oppure 1 albero di alto fusto qualora piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comportino la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili;
- 3 arbusti mancanti = 6 arbusti o 0,5 alberi d'alto fusto in area pubblica;
- 1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica o di siepe autoctona.

Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale

1. Definizione

Per l'applicazione del presente articolo si fa riferimento integralmente all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] con le seguenti precisazioni e integrazioni:

- Trattenimento acqua, riduzione dell'impatto edilizio, alberature

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.

Titolo VIII Incentivi e compensazioni

Art. 28 Disciplina generale

1. Obiettivi

In ragione di strategie puntuali volte al miglioramento degli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità, verificate alla scala territoriale, il RUE riconosce ad alcune situazioni l'occasione di ampliare le possibilità edilizie (incentivi) a condizione siano realizzate ulteriori prestazioni (compensazioni) che garantiscano l'invarianza complessiva del sistema di valutazione ambientale, verificata sia nella condizione base (compresa) che in quella incentivata.

Oltre al sistema degli incentivi di cui al presente Titolo, ulteriori premialità sono previste nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" al Titolo VII [Premialità] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti].

2. Modalità applicative

L'accesso al sistema degli incentivi presuppone la contestualità degli interventi, da formalizzare con apposito atto -trascritto quando necessario- e idonea garanzia. La garanzia di effettiva realizzazione della prestazione e del suo mantenimento nel tempo costituisce condizione per l'ottenimento dell'incentivo.

Al fine di incentivare ulteriormente la riqualificazione degli edifici in centro storico, la contestualità degli interventi non è richiesta per l'azione puntuale di riqualificazione degli edifici in centro storico di cui all'art. 30 [Compensazioni] che può essere anticipata rispetto all'utilizzazione dell'incentivo, fatto salvo il sopravvenire di contrastanti o prevalenti nuove previsioni urbanistiche.

Art. 29 Incentivi

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

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

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

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 tetti 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 [<i>Ambito produttivo specializzato</i>] e 9 [<i>Ambito produttivo misto</i>]: - 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 [<i>Usi del territorio-Destinazioni d'uso</i>] punti d1), e) e funzioni artigianali e laboratoriali in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [<i>Centro storico - Destinazioni d'uso</i>]. 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 [<i>Centro storico - Destinazioni d'uso</i>]. 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>

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica in centro storico	<p>Obiettivo: favorire con interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) la riduzione dei consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO₂. La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO₂ non emessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO₂ non emessa = 1,5 m² di Sul fino ad un max di 30 m² di Sul; - per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO₂ non emessa = 2 m² di Sul.
Elevare la biodiversità	<p>Obiettivo: densificare a verde le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. 20.2 [Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] e art. 20.3 [Reti ecologiche territoriali di connessione] tanto in area pubblica che privata.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² di area boscata/arbustiva = 5 m² di Sul. <p>Obiettivo: realizzazione di interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, diversi da quelli realizzati con elementi vegetazionali di cui al punto precedente: tali interventi, redatti da professionalità o associazioni qualificate determinano, fino ad un max di 30 m² di Sul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in aree private in centro urbano: 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità - in aree pubbliche su tutto il territorio: 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari ad almeno all'80% del valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità.
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	<p>Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città; valorizzare il verde attrezzato pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in area pubblica: 1 albero = 0,7 m² di Sul; 2 m² di Sul qualora l'albero sia piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comporti la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili; - in area privata: 1 albero = 0,2 m² di Sul; - in aree verdi attrezzate pubbliche: 3 m² di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione delle aree in centro storico.

OBIETTIVO IDENTITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Riqualificazione degli edifici in centro storico	<p>Obiettivo: favorire la riqualificazione di specifiche facciate del centro storico al fine di elevare la qualità prospettica delle quinte stradali. Nelle Tavv. P.4_C "Politiche di intervento" sono individuati con apposita simbologia gli edifici oggetto di apposite Schede progetto in cui è prevista la riqualificazione delle facciate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² di superficie di facciata riqualificata = 60 m² di Sul; - 100 m² di superficie di facciata riqualificata = 30 m² di Sul (per gli edifici individuati successivamente alla data di approvazione del RUE, con le modalità previste dall'art. 31.4 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico]). <p>I suddetti incentivi si applicano anche alle Schede progetto individuate all'art. 5.8 lett. A. con riferimento ai m² di superficie riqualificata.</p>
Demolizione di costruzioni incongrue in territorio rurale	<p>Obiettivo: favorire la demolizione senza ricostruzione di intere costruzioni incompatibili con il paesaggio rurale per ragioni di evidente incongruenza sia architettonica che localizzativa. Successivamente all'approvazione del RUE, con le modalità di cui all'art. 31.5 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale], può essere effettuato l'accertamento degli edifici da demolire con le seguenti compensazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² di Sul demolita = 15 m² di Sul fino ad un max di 60 m² Sul.
Promozione degli orti e dell'arte in città	<p>Obiettivo: favorire l'agricoltura in centro urbano con la predisposizione di orti o similari, in aree pubbliche non utilizzate o marginali, o in aree private, con impegno di mantenimento per almeno 8 anni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² attrezzati in aree pubbliche = 8 m² di Sul; - 100 m² attrezzati in aree private = 1,5 m² di Sul. <p>Obiettivo: realizzazione di installazioni d'arte contemporanea valutate dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)", in aree pubbliche o aperte di uso pubblico. Tali interventi determinano fino ad un massimo di 30 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento artistico.

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 indagine comparativa 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 Nda del PSC 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.

L'esistenza delle destinazioni d'uso alle date previste nelle presenti norme può risultare anche da licenza d'uso o altri atti dell'Amministrazione comunale.

Qualora non diversamente specificato dalle norme, l'esistenza degli edifici e relative superfici, nonché delle funzioni, deve essere verificata alla data di adozione del RUE.

Gli edifici visibili nelle tavole grafiche possono essere non correttamente rispondenti alla situazione reale: in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per la quale dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia.

Nel caso di terreni in territorio rurale acquistati dopo la data di approvazione del previgente PRG ed entro il 31.12.2015 è possibile presentare con completezza - entro un anno dalla data di approvazione del RUE - il progetto di interventi in base alle NdA del previgente PRG, con il limite di una unica unità abitativa, a condizione che i relativi lavori siano iniziati nei termini stabiliti dal titolo abilitativo.

2. Facoltà di deroga

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe nei termini di legge.

3. Distributori di carburanti

Fermo restando quanto previsto per legge in materia, i distributori di carburante devono attenersi alle seguenti disposizioni:

- L'area di pertinenza degli impianti di distribuzione nuovi o di quelli trasformati può essere coperta da tettoie, chioschi, manufatti per un massimo del 50%; la rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo una fascia perimetrale a verde con alberi di alto fusto larga mediamente almeno 2 m, interna all'area stessa; nelle unità d'intervento di superficie superiore a 3.000 m², la fascia verde alberata perimetrale dovrà essere incrementata di una quota pari ad almeno il 50% della superficie eccedente tale dimensione.
- I confini degli impianti potranno essere delimitati da siepe ed eventuale rete metallica infissa su muretto di altezza non superiore a 15 cm. Maggiori dislivelli dovranno essere raccordati attraverso scarpata alberata con pendenze costanti per tutta la fascia verde.
- Le pensiline dovranno avere una distanza dalla strada di almeno 3 m; i fabbricati che determinano Sul dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto, alla distanza minima di 5 m dal confine.

4. Impianti pubblicitari

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 67 [Totem pubblicitari] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, nelle seguenti zone:

- aree di valore naturale e ambientale di cui all'art. 14;
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di cui all'art. 15;
- lungo la viabilità storica di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: storia e archeologia";
- entro le visuali dei punti panoramici di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e paesaggio" con la sola eccezione della segnaletica pubblica.

5. Ambiti sottoposti a POC

Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del previgente PRG, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal previgente PRG si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità].

Gli ambiti di nuova previsione di cui all'art. 5.3 delle NdA del PSC, riportati dal RUE, sono soggetti a POC.

Fino all'adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, valgono le norme di zona del RUE, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC.

Nelle aree di pertinenza potranno essere localizzate le possibilità edificatorie ammesse dal RUE.

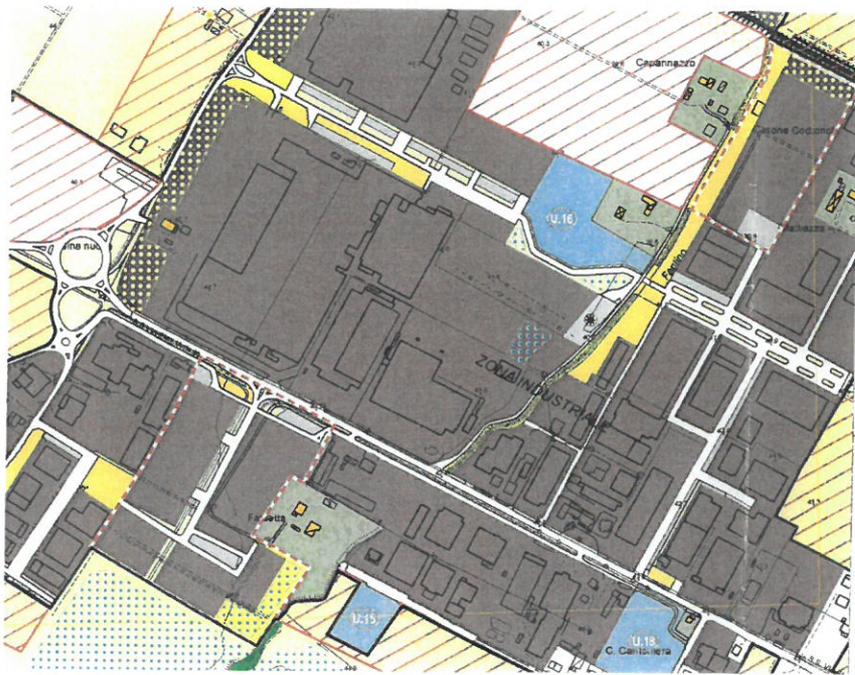
Il POC terrà conto di quanto edificato.

6. Provvedimenti riguardanti aree o immobili di proprietà comunale

Sono fatte salve, anche in eccedenza alle possibilità edificatorie previste dalle norme di zona, le clausole contrattuali contenute negli atti relativi ad alloggi di proprietà comunale approvati e/o stipulati tra i Comuni e i privati acquirenti fino al 31.12.2015, nonché gli effetti dei provvedimenti in materia urbanistico-edilizia relativi ad aree pubbliche, adottati o approvati prima della data di approvazione del RUE.

7. Norma transitoria

Successivamente all'adozione del RUE, continua ad applicarsi la disciplina del previgente PRG per tutti gli interventi edilizi diretti per i quali sia stata presentata con completezza -prima della data di adozione- la richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA. Il previgente PRG si applica anche alle varianti e alle proroghe dei suddetti titoli edilizi; dopo l'approvazione del RUE, sono sempre ammesse le varianti ai suddetti titoli che comportino l'adeguamento dell'intero intervento alle norme del RUE.



 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

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

 Aree verdi connesse per la mobilità (art. 20.3)

Obiettivi di qualità

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

Attuazione e procedure

 Distributori di carburante (art. 32.3)

 Ambiti sottoposti a F



-  Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
-  Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)

-  Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

Centro urbano

-  Ambito residenziale misto consolidato
Tessuti ordinari (art. 7)
-  Ambito produttivo specializzato (art. 8)
-  Ambito turistico-ricettivo (art. 9 bis)
Sottobambito turistico-ricettivo termale

-  Ambito residenziale misto
Tessuti spontanei (art. 7)
-  Ambito produttivo misto (art. 9)
-  Ambito turistico-ricettivo (art. 9 bis)
Sottobambito prevalentemente turistico-ricettivo

Aree urbane a disciplina specifica

-  Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
-  Aree urbane di conservazione
del verde privato (art. 11.5)

-  Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)
-  Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)

Territorio rurale

-  Ambiti ad alta vocazione produttiva

-  Ambiti agricoli di valorizzazione



Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

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



Emittenza radio-televisiva



Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti



Aree idonee per impianti nuovi - Idonee per esistenti



Aree idonee con prescrizioni per impianti nuovi ed esistenti



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



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

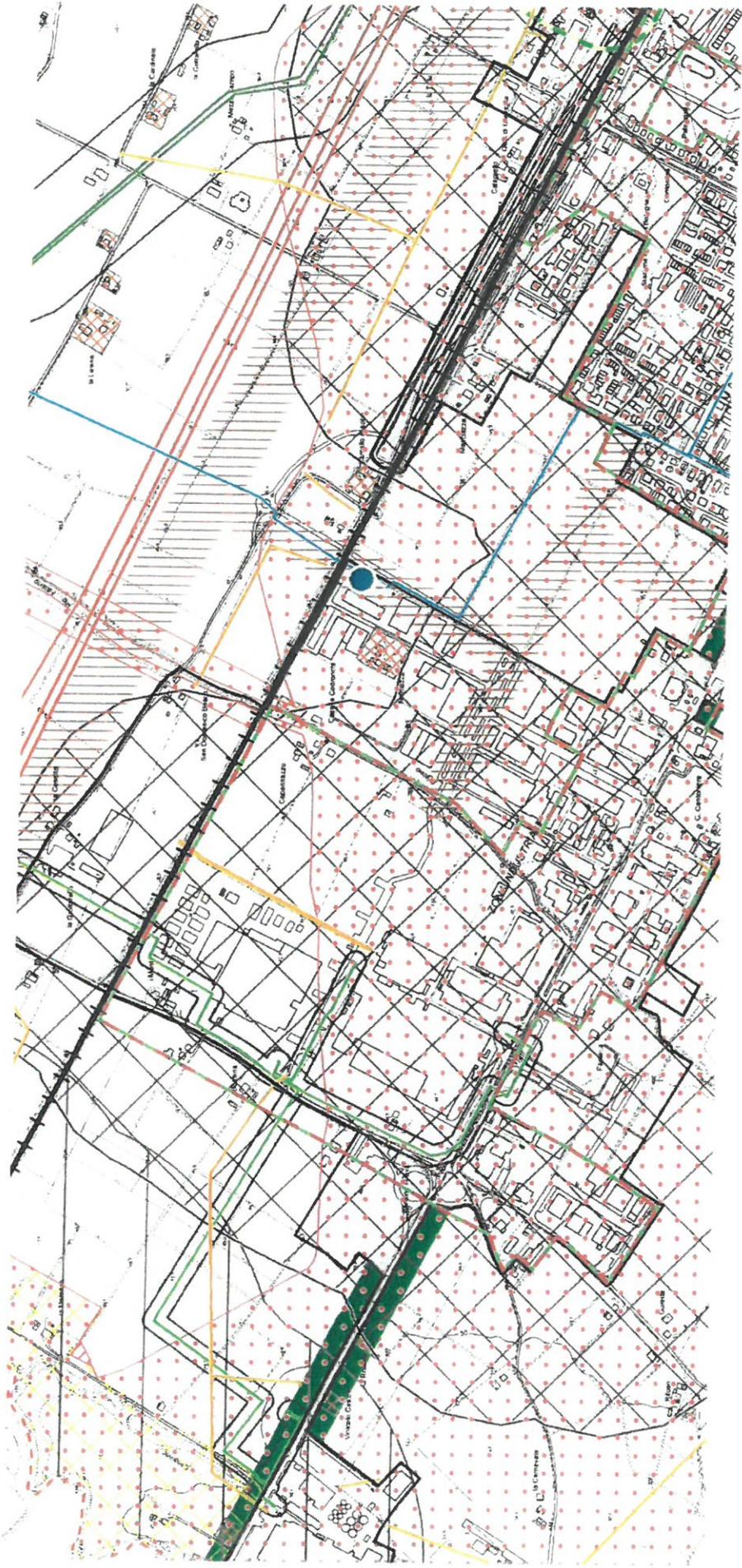


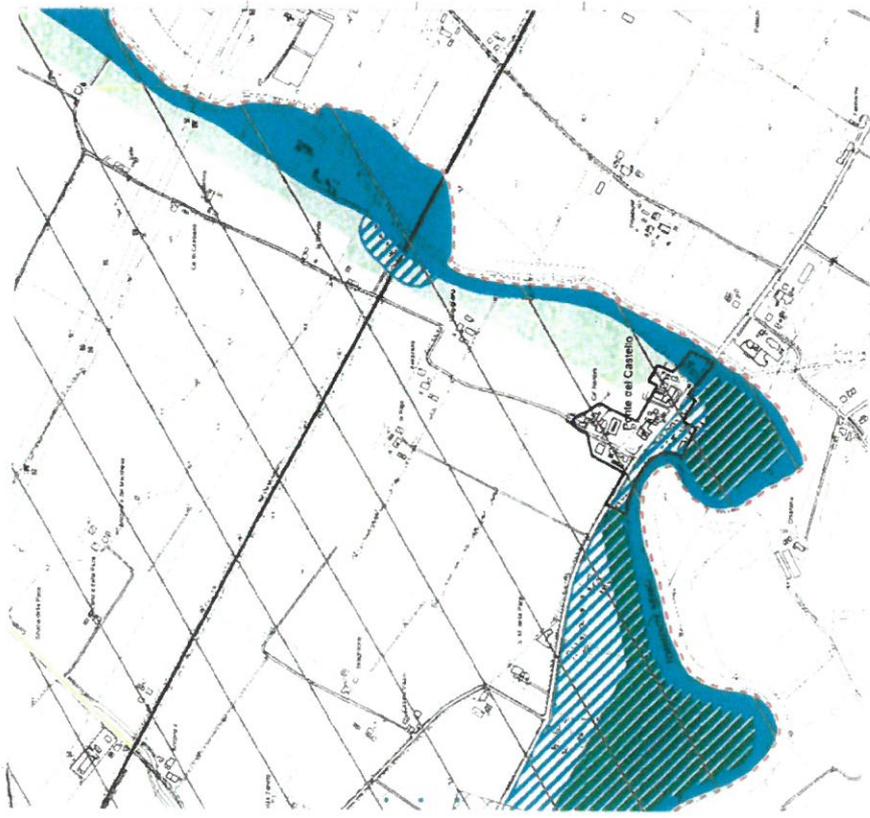
Sito stazione per l'emittenza radio efo tv

Teleriscaldamento



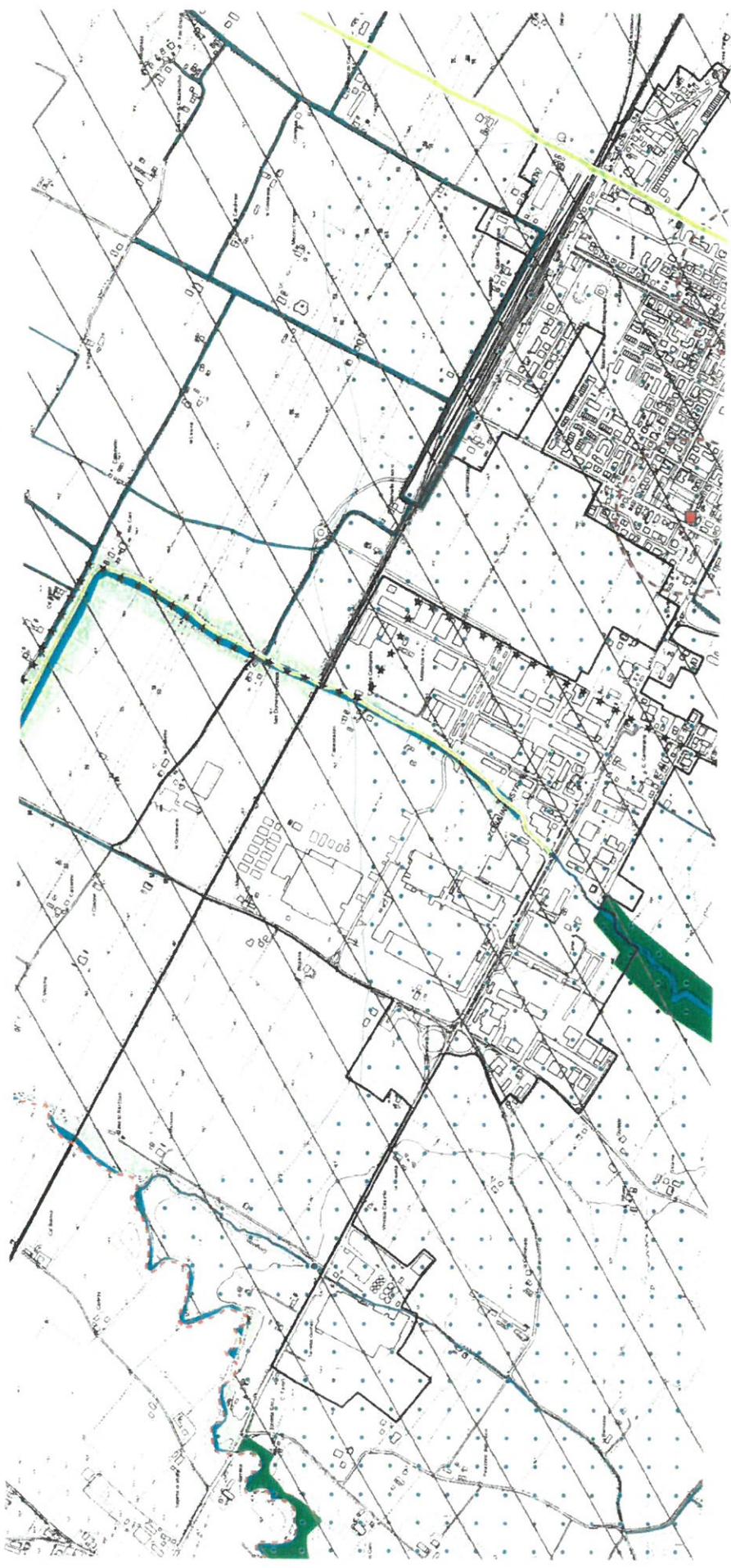
Impianto di teleriscaldamento esistente





- Capitazioni per il consumo umano e loro zone di protezione
● Capitazioni di acque sotterranee per il consumo umano
 Bacini imbriferi di captazione acque superficiali per il consumo umano
 Zone vulnerabili
 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
 Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedicollino-pianura
 Settore di ricarica di tipo A
 Settore di ricarica di tipo C
 Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano
 Formazione gessoso-solfifera
 Microbacini imbriferi contigui alle aree di ricarica
- Tutela comunale**
- ★ Sorgenti e risorgenti di pregio naturalistico-ambientale
 Zone di rispetto delle falde acquifere di uso termale
- 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
 Settore di ricarica di tipo B
 Settore di ricarica di tipo D
 Aree di approfondimento
 Rocce magazzino
 Zone di rispetto di sorgenti e risorgenti di pregio naturalistico-ambientale

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

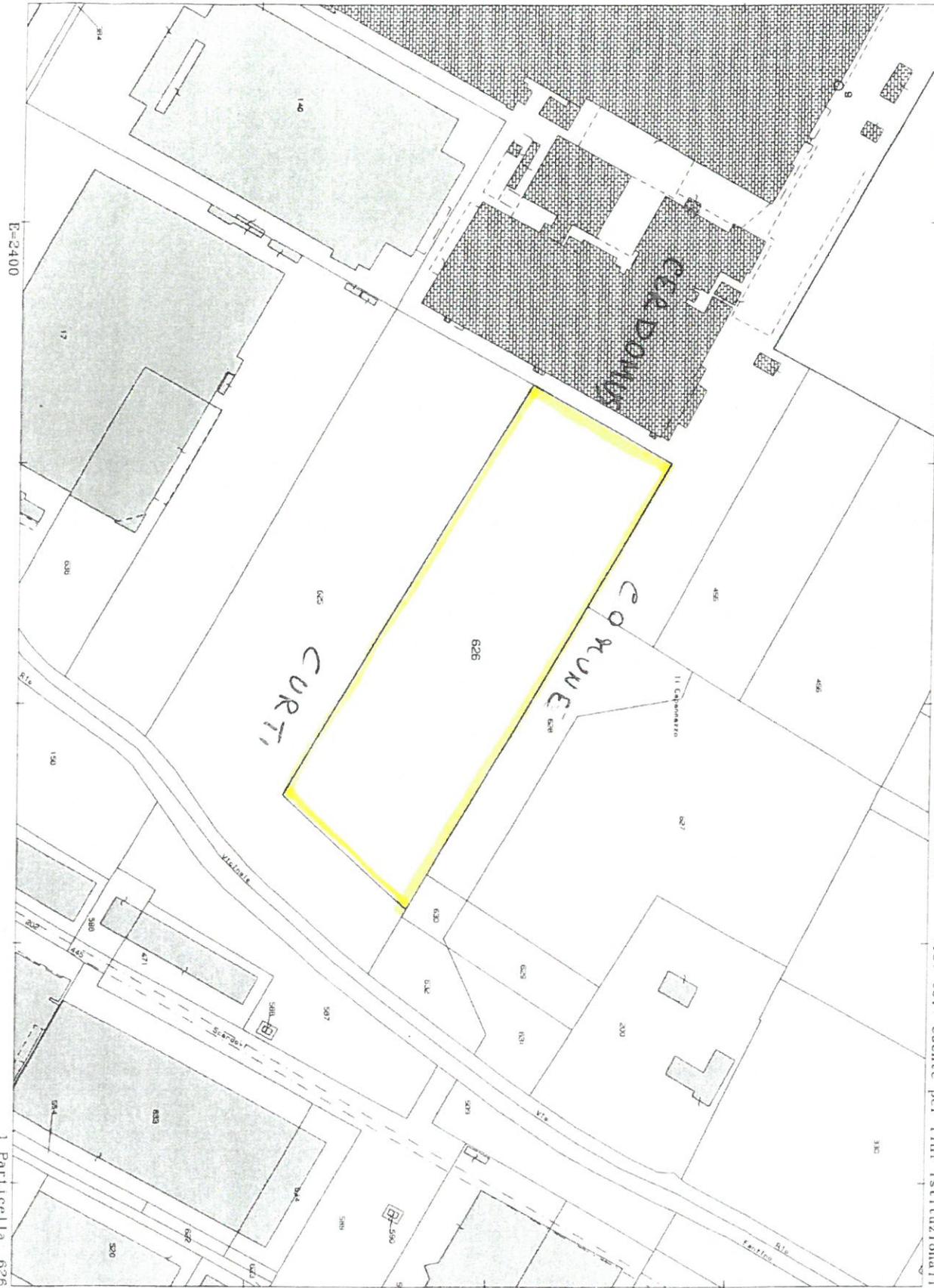




ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000

N= 22800

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING ALBERTO MERCATALI Vis tel esente per fini istituzionali



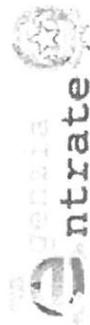
Comune: CASTEL BOLOGNESE
Foglio: 14

Scala originale: 1 2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

7-Nov-2014 11:42
Prot n. T109630/2014

1 Particella 626

VISURE CATASTALI (CATASTO TERRENI)



Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2014

Data: 07/11/2014 - Ora: 11.41.35 Fine
Visura n.: T109407 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL BOLOGNESE (Codice: C065)							
Catasto Terreni		Provincia di RAVENNA							
Immobile		Foglio: 14 Particella: 626							
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)	Deduz	Reddito
1	14	626		-	SEMINATIVO 2	1 43 00	A; D14	Dominicale Euro 142,99	Agrario Euro 114,47
Notifica						FRAZIONAMENTO del 25/07/2007 n. 138459 .1/2007 in atti dal 25/07/2007 (protocollo n. RA0138459)			
Annotazioni		st							
INTESTATO									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE con sede in CASTEL BOLOGNESE					00242920395*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 12913 .1/2007 in atti dal 03/09/2007 Repertorio n. : 7555 Rogante: GUALDRINI ROBERTO Sede: RIOLO TERME Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO							
Unità immobiliari n. 1									

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TABELLE VALORI IMMOBILIARI FONTE O.M.I.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: CASTEL BOLOGNESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni tipici	NORMALE		450	680	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



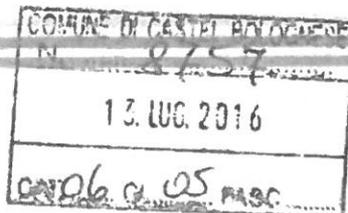
Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva:
06363391001



**PARERE DI INVARIANZA IDRAULICA DEL CONSORZIO DI
BONIFICA**



AMMIN.
 FINANZ.
 SERVIZI
 P.M.
 GESTER
 Segretario
 Assessore
 Sindaco

DDB/mp
PROT. N. 5085 allegato 1 fascicolo LUGO, - 6 LUG. 2016
ns. rif. 3435/16

Risposta a nota senza data acquisita al protocollo in data 28.04.16.

OGGETTO: Richiesta di parere ai sensi dell'art. 20 del Piano Stralcio del bacino del torrente Senio - Revisione generale dell'autorità di bacino del Reno della Regione Emilia Romagna per l'urbanizzazione di terreni agricoli e la realizzazione di una nuova strada di collegamento in via Dell'Industria e via della Resistenza in comune di Castel Bolognese, per una superficie di 35.000 mq, di proprietà del comune di Castel Bolognese. Scarico diretto nel canale di scolo consorziale "Rio Fantino".
Parere di Invarianza idraulica.

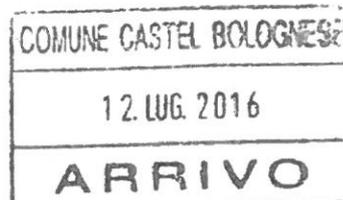
Al Dott. Ing.
Marcello Casadio
Via Emaldi, 42
48022 Lugo (RA)

E, per conoscenza



Al Comune di Castel Bolognese
Piazza Bernardi, 1
48014 Castel Bolognese (RA)

Al Capo Reparto
Sig. Adriano Fabbri
Sede



Con riferimento alla richiesta indicata a margine e di pari oggetto,

- viste le caratteristiche dimensionali, la relazione di calcolo relativo ed il bacino scolante dell'area oggetto di urbanizzazione,
- richiamato l'atto di concessione n. 92/04, rilasciato da questo Consorzio in data 11.10.04 in carico al Comune di Castel Bolognese, per l'attraversamento con condotte impiantistiche, la posa di sbarre e la costruzione di un manufatto scolmatore a servizio della fognatura nelle pertinenze del canale di scolo consorziale "Rio Fantino";
- richiamato l'atto di concessione n. 135/01, rilasciato da questo Consorzio in data 08.11.01 in carico alla ditta I Castellani S.r.l. per la costruzione di un manufatto di scarico delle acque meteoriche nel canale di scolo consorziale "Rio Fantino" a servizio dello stabilimento ceramico di proprietà, tramite il quale l'urbanizzazione in progetto recapita le proprie acque nel canale consorziale;

preso atto che nel progetto allegato alla domanda di cui sopra sono state previste strutture idrauliche in grado di invasare un volume d'acqua pari a 1.765 metri cubi, conforme a quelli previsti dai disposti di cui alle norme d'Attuazione del Progetto di revisione del Piano Stralcio del bacino del Torrente Senio, dell'Autorità di Bacino del Reno si esprime, per quanto di competenza, fatti salvi i diritti di terzi e solo dal punto di vista idraulico, nelle more della definizione degli atti di concessione per lo scarico diretto delle acque meteoriche nel canale di

scolo "Rio Fantino" e delle opere nelle pertinenze dello stesso, parere favorevole in ordine al progetto di urbanizzazione in parola.

Il presente parere è condizionato all'inoltro, da parte dell'Amministrazione concessionaria, del tipo esecutivo delle opere impiantistiche interferenti col canale di scolo consorziale "Rio Fantino", delle rampe di collegamento dell'esistente Via Rio Fantina con la nuova viabilità, poste nella scarpata sinistra del canale stesso, nonché alla definizione delle modalità di rimborso delle spese di istruttoria, dell'importo pari a 991,60 €, così come previsto dalla delibera n. 751 del di 26.03.01 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Inoltre, con riferimento alla Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura, del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno, n. 1/2 del 25.02.09, sulla base dei disposti di cui all'art. 5, comma 7, l'area in oggetto può essere definita come area ad alta probabilità di inondazione, per tempi di ritorno critici superiori ai 50 anni ed inferiori ai 100 anni. Si ritiene pertanto che possano verificarsi esondazioni con un tirante d'acqua sul piano stradale esistente pari a 0,70 - 0,80 metri, ed è quindi necessario prevedere il piano di calpestio dei nuovi fabbricati e di tutti i manufatti sensibili a non meno di + 1,00 m rispetto alle quote della strada esistente a ridosso dello scolo "Rio Fantino" (via Rio Fantina).

Infine, a lavori ultimati, il proponente dovrà comunicare la data di fine lavori tale da porre il personale dipendente dell'Ufficio Tecnico nelle condizioni di effettuare il prescritto sopralluogo di collaudo e riscontro delle opere realizzate.

Con distinti saluti.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO TECNICO AGRARIO
(Dott. Ing. Elvio Cangini)





FOTOGRAFIE DEL CESPITE



100

