



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DI TERRENO EDIFICABILE  
POSTO IN CASTEL BOLOGNESE (RA)  
IN VIA DELLA RESISTENZA**



**PROPRIETA': COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ING. PATRIZIA BARCHI**  
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 un terreno edificabile “prevalentemente ad uso produttivo ed artigianale” ubicato in Castel Bolognese (RA), in via della Resistenza, 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 19 febbraio 2020 dall'ing. **Patrizia Barchi** 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 26/02/2020**

**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.

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.

## **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 6 Mapp. 312 Seminativo Classe 2 Superf. Mq 3678 Reddito Domenicale € 37.04  
Reddito Agrario € 29.44***

***Superficie totale mq 3.678, 00 (superficie nominale).***

### **CONFINI**

La particella confina a sud con il Comune di Castel Bolognese a ovest con la ditta Agrintesa a est con ragioni Visani e a nord con le Ferrovie dello Stato, salvo altri.

## **3) Situazione Urbanistica (vedi allegati)**

Attualmente gli strumenti urbanistici presenti sono il PSC approvato dal Comune di Castel Bolognese il 08/02/2010 con atto C.C. n. 09 ed entrato in vigore il 31 marzo 2010 e il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) intercomunale deliberato dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 06/12/2017 oltre al PTCP e alle altre normative vigenti.

3.1. Il lotto di terreno è disciplinato dalle norme di attuazione del vigente RUE

### 3.1.1 Regolamento urbano ed Edilizio (RUE). Estratto delle norme di attuazione.

#### 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 (DGR n. 922/2017), con le specificazioni di cui al comma 2, con le definizioni integrative di cui al comma 3 e con le disposizioni di raccordo di cui al comma 8 dell'art. 32 [*Norme finali e transitorie*].

##### 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 ( $H_f$ ) del fabbricato, considerando in ogni fronte -per i tetti inclinati- la quota più alta della linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura. Per le coperture piane l' $H_{max}$  è determinata dalla quota di estradosso della copertura stessa, alla quale è possibile aggiungere l'altezza di parapetti pieni fino a 1,20 m.

- 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 ( $Sul$ ) che deriva dal calcolo delle possibilità edificatorie, tenendo conto esclusivamente dei parametri di zona  $SCO$  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 ( $Sul$ ) esistente e la superficie utile lorda ( $Sul$ ) 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 poderale. 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 mq.

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 (SCO), 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m<sup>2</sup>.

### 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:

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

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

## Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali

### 1. Definizione

Oltre ai livelli prestazionali di cui al Titolo VII [Obiettivi di qualità], le dotazioni ecologiche e ambientali concorrono a migliorare prevalentemente la qualità dell'ambiente urbano e periurbano mitigandone gli impatti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione.

Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-25 della LR 20/2000.

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

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

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

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

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

## **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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul
- b) turistico ricettiva..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul
- c) produttiva..... 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul
- d) direzionale..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul
- e) commerciale..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul
- f) rurale..... 0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 sostenibile**

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5 e art. 75/11 della Tav. P.5)

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

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

Nei Comuni di collina, ferme restando diverse disposizioni derivanti da norme sovraordinate e limitatamente agli ambiti produttivi di cui all'art. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*], la presente prestazione può essere assolta mediante la piantumazione di fasce alberate -ove non sussistano oggettive cause di impedimento e comunque con

un minimo del 50% del perimetro del lotto- lungo i confini di proprietà, con funzione di filtro ambientale.

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

Limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*], nel caso di incremento di superficie impermeabile in attività produttive già insediate e operanti alla data di adozione del RUE e di SF superiore a 30.000 m<sup>2</sup>, la presente prestazione può essere assolta tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi*].

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 m<sup>2</sup> 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 della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature 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 m<sup>2</sup>. 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.

**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 m<sup>3</sup> di mancato accumulo, valgono in alternativa le seguenti equivalenze:

- 1 m<sup>3</sup> di acqua non trattenuta = 5 m<sup>2</sup> di area da rendere permeabile;

- 1 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> di Sul acquisito con incentivo si intende assolta 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> è sempre possibile monetizzare in luogo dell'effettiva realizzazione, a seguito di istruttoria dell'UTC.

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

**3b.** Alberature (rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

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 = 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 (compressa) 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*

- *La SCO massima può estendersi dal 70% al 75%.*
- *Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m<sup>2</sup>.*
- *Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona sono consentite nel limite del 5% della Sul realizzata*

Considerando le normative urbanistiche vigenti, in parte sopra riportate (*le tavole dei vincoli sono nell'allegati*), si prenderà come riferimento principale per la ricerca del valore di mercato del lotto di terreno alla data odierna la normativa relativa alla potenzialità edificatoria e al possibile uso dell'area.

#### **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 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 via della Resistenza 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 1,5 km circa e che sia raggiungibile facilmente ed in pochi minuti.

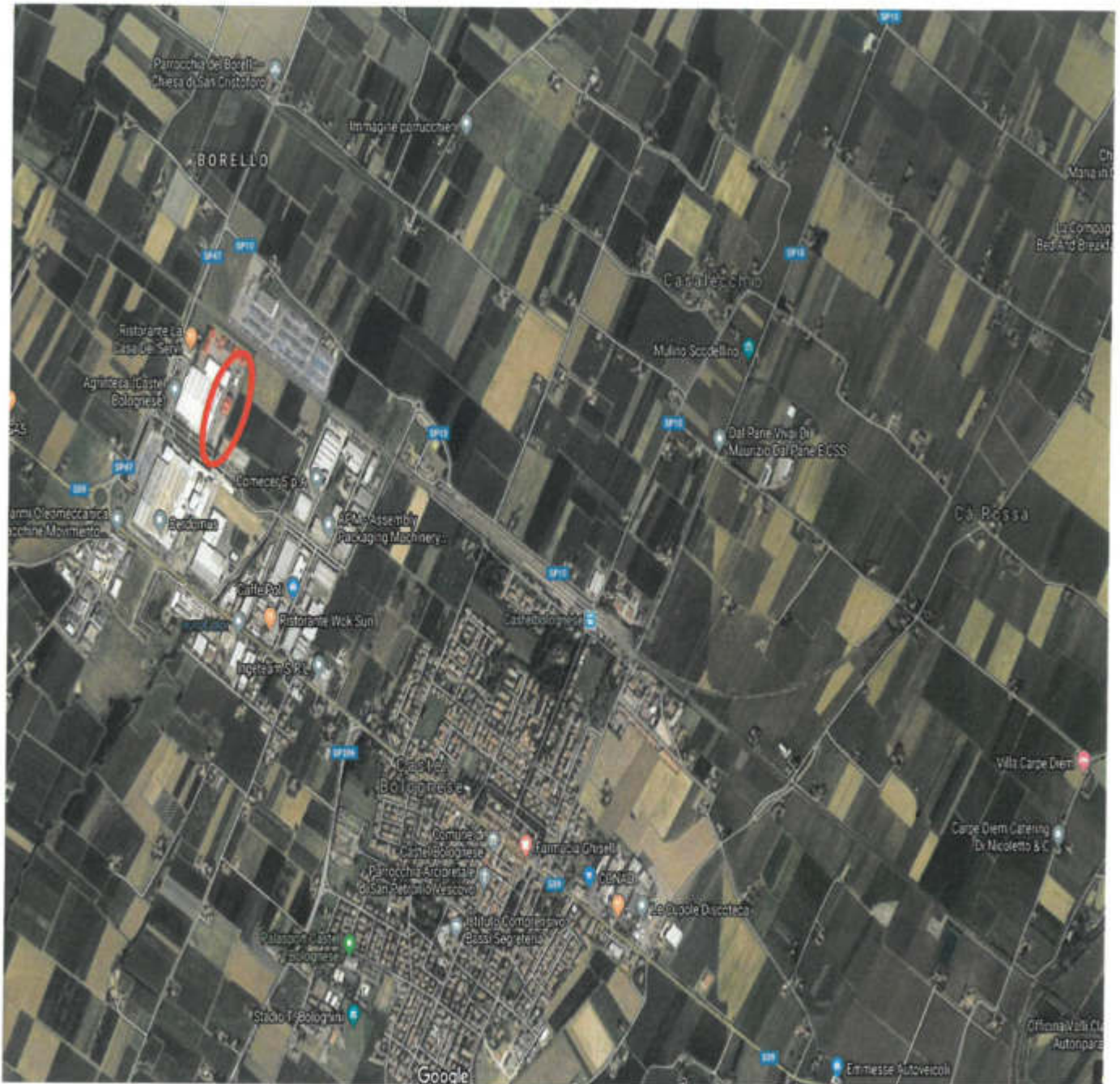



foto aerea dove si vede la città di Castel Bolognese e l'area oggetto di stima.

 Area oggetto di valutazione.

## 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 il terreno è incolto e senza costruzioni. E' presente nel lato ovest la recinzione che divide la proprietà da altra ditta.

Nel lato est è presente una recinzione solo per un tratto del confine.

E' importante segnalare che l'accesso al lotto è previsto da via della Resistenza.

L'area è provvista nelle vicinanze della rete del gas, della rete dell'acquedotto pubblico e della fognatura "bianca" e "nera".

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

Il lotto di terreno è inserito in base alle **normative vigenti** in un comparto di completamento a prevalente destinazione industriale ed artigianale.

La superficie territoriale (nel nostro caso è utilizzata quella catastale) è di mq 3.678,00.

Superficie lotto di terreno = **mq 3.678,00.**

SCO max = **0.70 mq/mq**

Superficie coperta edificabile massima =

$\text{mq } 3.678,00 * 0.70 = \text{mq } 2.574,60$

Superficie per parcheggi (si prende come riferimento la destinazione produttiva (0.15%)= 6.67 % della superficie edificabile

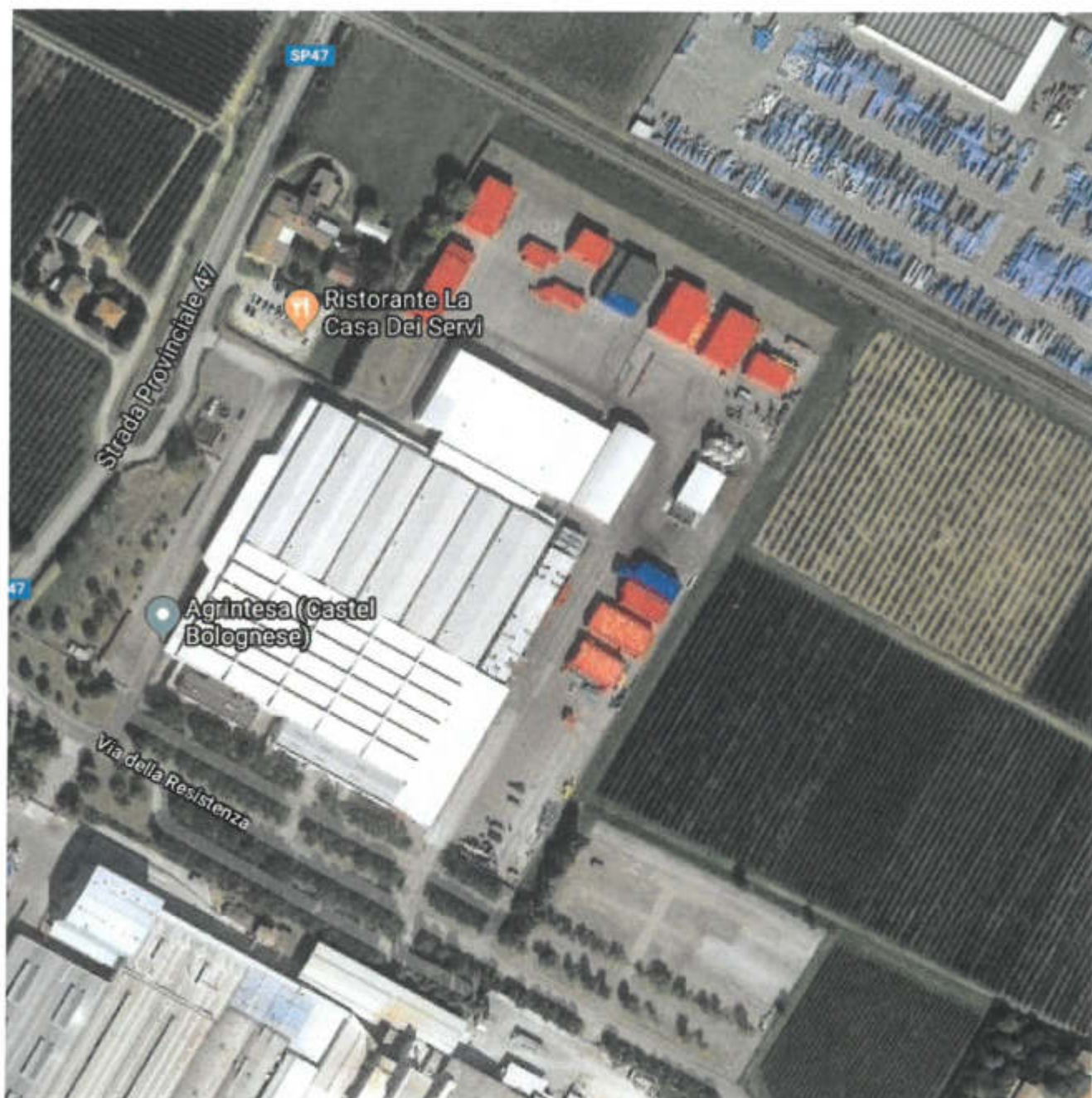


foto aerea dell'area oggetto di stima.

## 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 odierna considerando tutte le **condizioni estrinseche:**

- a) **Zona produttiva in via di completamento** - che consente un buono sviluppo come area attrezzata e in particolare per la logistica aziendale "accessi, viabilità ecc", in particolare se aggregata ai lotti confinanti;
- 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 alle normative urbanistici descritte sopra (parcheggio, distanze dai confini, gli obiettivi del RUE, ecc.) e allegate alla presente valutazione;
- b) la configurazione e l’esposizione delle particelle; mappale dalla forma quasi rettangolare con un lato molto lungo e l’altro molto stretto, dove è difficile edificare un fabbricato autonomo "funzionale" nel rispetto delle distanze dai confini e dei vincoli presenti;
- c) l’accesso al lotto di terreno;
- d) il terreno è da considerarsi già urbanizzato;



- e) la superficie coperta (SCO) che può essere costruita in base alle norme di RUE;
- f) la presenza nelle vicinanze degli allacci alle reti tecnologiche principali (gas, fognature, acquedotto, enel);
- g) la vicinanza di una linea elettrica aerea che impone una fascia di prima approssimazione;
- h) la vicinanza della linea ferroviaria che impone delle dotazioni ecologiche e ambientali;
- i) le tavole dei vincoli del RUE e tutte le normative di attuazione e di riferimento.

**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.

#### **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 ed ai vincoli presenti sull'area (linea elettrica aerea nei pressi della particella, distanza dai confini, normative urbanistiche, ecc.) che non consentono di utilizzare completamente gli indici edificatori indicati nel RUE vigente.

**VALUTAZIONE considerando solo un utilizzo del terreno come piazzale attrezzato e viabilità senza costruzioni.**

Valore di ogni mq di superficie del lotto di terreno utilizzabile come piazzale, viabilità, praticamente privo di potenzialità edificatoria = € 30,00;

Superficie del lotto di terreno = mq 3.678,00 (*coma da visura catastale*)

Valore del lotto = superficie X valore di un mq =

Mq 3.678,00 X € 30,00 = € 110.340,00

= € 110.340,00 Diconsi centodiecimilatrecentoquarantaeuro.

**Valore globale della particella € 110.340,00.**

### ***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 2019, 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 PRIMO semestre dell'anno 2019 non ha subito incrementi/decrementi di rilievo, i valori contenuti in banca dati, con riferimento al 1° semestre del 2019, sono da considerarsi accettabili.

Facendo la media dei valori dell'osservatorio (OMI) si ottiene :

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

$$V_m = \frac{610 + 410}{2} = € 510,00 \text{ mq.}$$

Si ritiene di arrotondare in aumento (+ € 40,00/mq) il valore ottenuto in considerazione che l'immobile appena finito avrà uno stato conservativo "OTTIMO".

**Totale VALORE per mq = € 550,00**

#### **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 5/5.5% - 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% -, 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 7/7.5%.

Si ritiene, al fine di ottenere il giusto valore di edificazione del edificio aumentare del 20% il costo di costruzione dell'edificio per le spese indicate in precedenza.

Pertanto si ottiene: € 350,00 mq x 1.20 = € 420,00/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 2,0 %, 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  $V_f - K$  sono sfalsati cronologicamente di n. anni. Infatti, mentre  $V_a$  è un valore attuale,  $V_f - K$  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 2 % circa per un periodo due anni.

Dati tecnici: SCO superficie coperta max= mq 2.574,60

Altezza massima ml 12.50.

Tale superficie viene corretta al ribasso considerando la presenza di una linea elettrica aerea nei pressi del terreno con la relativa fascia di prima approssimazione e le distanze dai confini. Si ritiene di utilizzare come superficie "utile" per la ricerca della valutazione del terreno, mq 1.500,00 considerando come tipologia per l'analisi economica del valore di trasformazione un capannone con più piani fuori terra.

Nel conteggio della superficie utile di mq 1.500,00 è compresa la quota parte relativa alla corte pertinenziale.

La superficie totale di mq 1.500,00 può essere considerata la superficie commerciale presa in considerazione e indicata nelle valutazioni con gli standards internazionali con il termine S.E.L.

**TABELLA DI CALCOLO**

**STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Valore di mercato del fabbricato da realizzare</b>	Superficie commerciale mq.	Importo €/mq.	Valore €
	1.500,00	550,00	<b>825.000,00</b>
<b>Costo di costruzione del fabbricato realizzare</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie Lorda mq.</b>	<b>Importo €/mq</b>
	Costo delle opere	1.500,00	420,00
	Profitto imprenditore	10.0 % del costo delle opere	
	Oneri finanziari	2,0 % x 12/12	
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 705.600,00</b>

Valore del cespite da realizzare	€ 825.000,00
Costo di costruzione del fabbricato da realizzare	€ 705.600,00
Valore di trasformazione da attualizzare	€ 119.400,00
Fattore di attualizzazione $1/q^n$	0,96 (arrotondato)
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>€ 114.624,00</b>

**Valore di trasformazione del terreno = € 114.624,00**

### 6.2.3. *Valore medio*

Pertanto viste le valutazioni sopra esposte (*prima valutazione per comparazione con beni simili che considerava la particella utilizzabile solo come piazzale, ecc. priva di costruzione e seconda valutazione con il valore di trasformazione*), e verificato che la differenza tra i due metodi di stima è contenuta, per ottenere la giusta valutazione del valore di mercato del cespite oggetto di stima si procederà alla media aritmetica dei due valori ottenuti.

$$\text{Valore medio} = (\text{Valore di mercato per confronto} + \text{Valore di trasformazione}) / 2 \\ = (110.340,00 + 114.624,00) / 2 = € 112.482,00$$

$$\text{Arrotondamento prudenziale} = - € 2.482,00$$

**Valore di MERCATO = € 110.000,00 dicono centodiecimila euro.**

Per completare il presente 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 è necessario abbattere il valore di mercato di circa il 15 % considerando che il pagamento di norma avviene molto velocemente dopo l'aggiudicazione (valore di pronto realizzo).

Pertanto il valore dell'immobile con vendita tramite procedura denominata "asta pubblica" alla data odierna è il seguente:

$$€ 110.000,00 \text{ (valore di mercato)} - 15\% (€ 16.500,00)$$

$$= € 93.500,00.$$

**Valore del lotto di terreno per esperimento con asta pubblica = € 93.500,00.**

**Dicono novantatremilacinquecento euro.**



## 7) Conclusioni

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

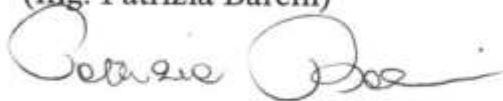
Faenza li 26 febbraio 2020

IL PERITO  
(Geom. Giorgio Garavini)



IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO

(Ing. Patrizia Barchi)



### **Allegati;**

tavole e normativa del RUE e del PSC;

planimetria catastale della particella (estratto di mappa in scala 1/2000);

visura catastale;

tabella valori immobiliari (OMI);

fotografie del cespite;

## TAVOLE E NORMATIVA DEL RUE E DEL PSC



**RUE 2016**

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

(C.2)\_Tavola D.6



## TAVOLA DEI VINCOLI: impianti e infrastrutture

Scala 1:10000

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



SINDACO DI FIENZA  
Giovanni Malpizzi

SINDACO DI BRISIGHIELLA  
Davide Malavisi

SINDACO DI CASOLA VALSENSIO  
Nicola Invernizzi

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
Davide Malavisi

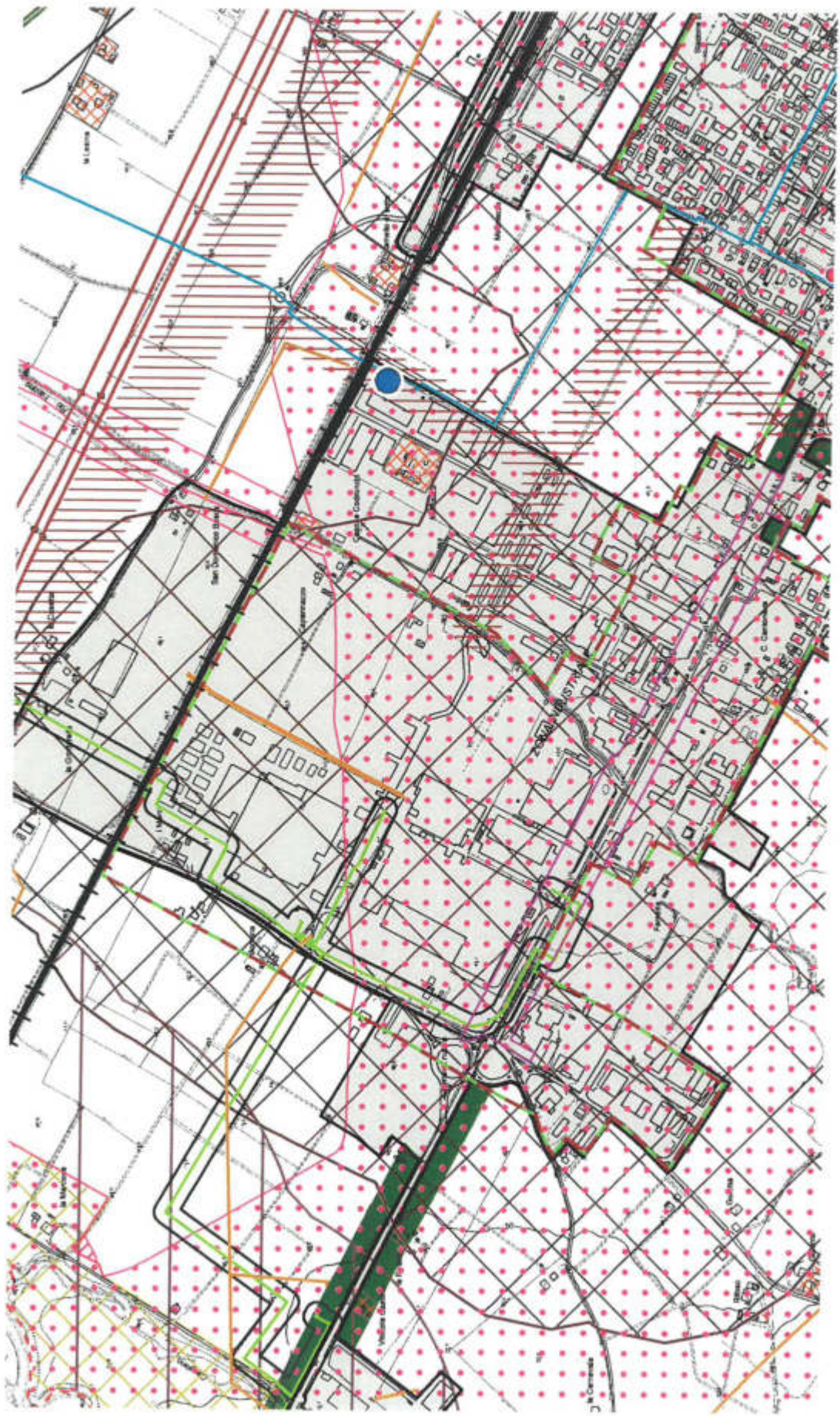
PROGETTO  
Ennio Pavesi

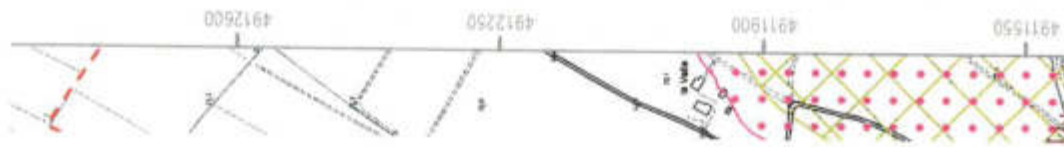


SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Daniela Malavisi

SINDACO DI RIOLLO TERME  
Alessandro Nicotri

SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Accoramboni





### Acquedotti

— Condotta acquedotto 100 ≤ DN < 600

● Potabilizzatore acque

● Serbatoio acque

### Gasdotti

▭ Fascia di rispetto gasdotti

— Condotta di 1° specie

● Cabina di prelievo gas

— Condotta di 2° specie

### Elettrodotti

— Linea elettrica 132 kV

▭ Cabina elettrica primaria

— Linea elettrica 15 kV

### Impianti smaltimento rifiuti

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

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



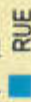
**RUE 2016**

## Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

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

(C.2)\_Tavola C.a.6

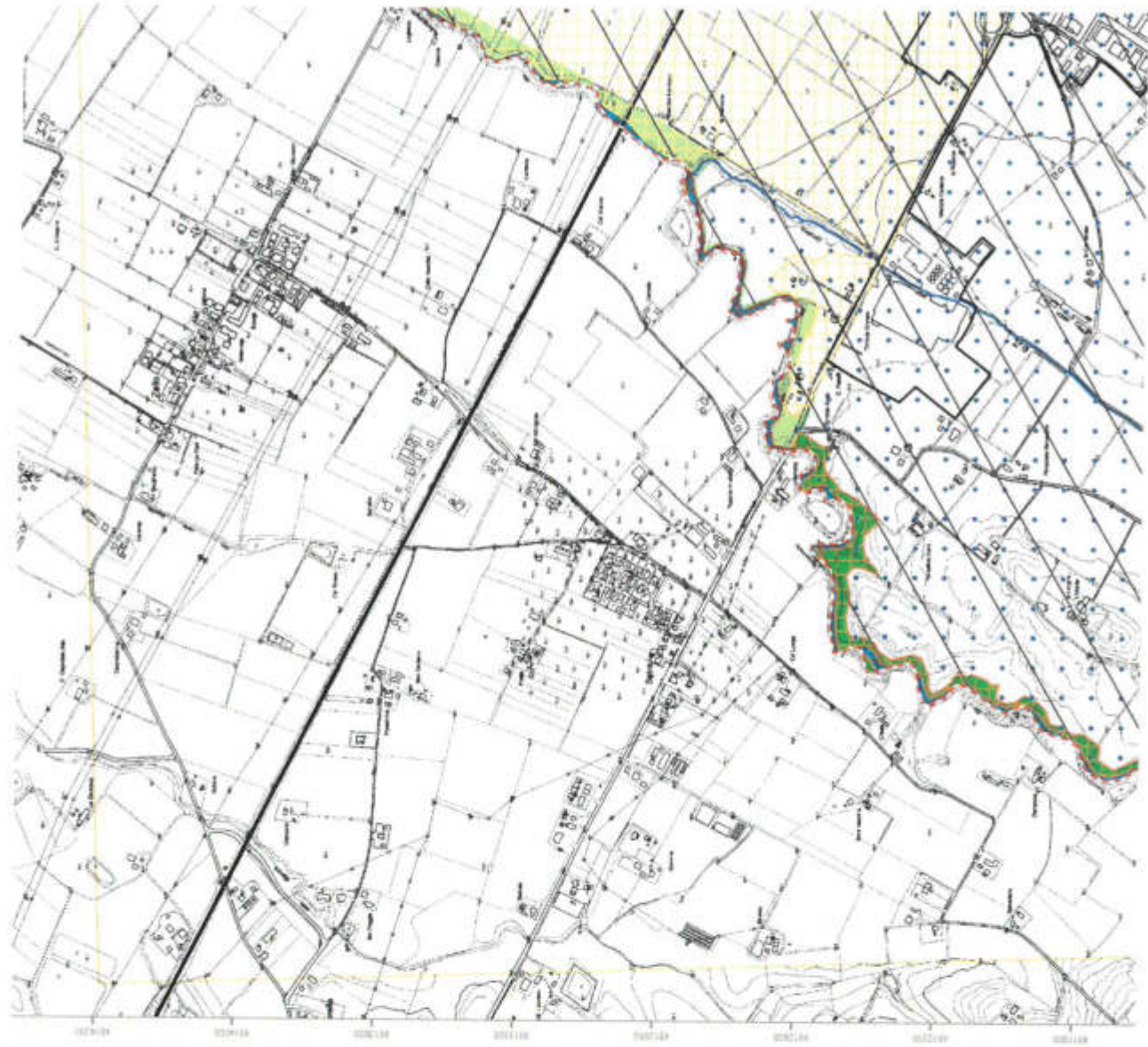


RUE

### TAVOLA DEI VINCOLI: sicurezza del territorio - acque

Scala 1:10000

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



SINDACO DI FERRA  
Giovanni Malpizzi

SINDACO DI BRISIGHELLA  
Davide Maluzzi

SINDACO DI CASOLA VALSENO  
Nicola Invernizzi

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
Davide Maluzzi

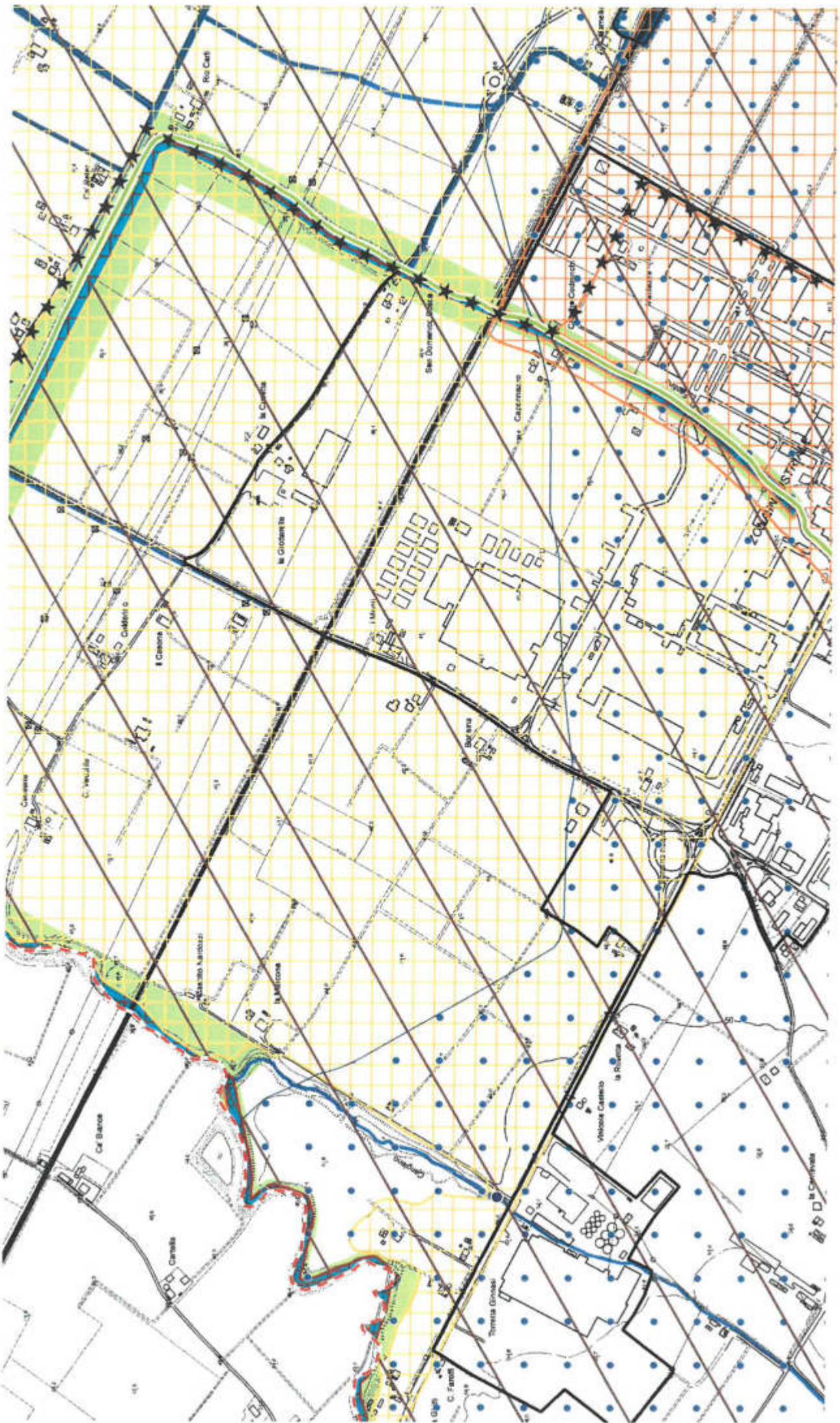
PROGETTO  
Esterio Invernizzi



SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Davide Maluzzi

SINDACO DI RILO TERME  
Alessandro Nicolardi

SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Accornero




















-  PGRA: Area interessata da alluvioni frequenti (P3)
-  PGRA: Area interessata da alluvioni rare (P1)

 PGRA: Area interessata da alluvioni poco frequenti (P2)

**Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli)**

-  Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli
-  Assetto della rete idrografica
-  Pericolo idrografico - Alluvio
-  Area ad elevata probabilità di esondazione

**PTCP della Provincia di Ravenna**

-  Sorgenti
-  Sorgenti termali e minerali
-  Captazioni per il consumo umano e fini zone di protezione
-  Captazioni di acque sotterranee per il consumo umano
-  Captazioni di acque superficiali per il consumo umano
-  Bacini interrieri 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 pedoclimato-geomorfico
-  Settore di ricarica di tipo A
-  Settore di ricarica di tipo C
-  Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio sottile-rocchioso
-  Formazione gessoso-solfifera
-  Rocce magazzino di tipo 1a - potenziali aree di riserva
-  Microbacini imbitoliti conigli alle aree di ricarica





**Tutela comunale**



Area di raccolta di esuvanti e ricicimenti

-  Area a moderata probabilità di esondazione

-  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
-  Area di approvvigionamento
-  Rocce magazzino di tipo 1b e 1c





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

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

**RUE 2016**

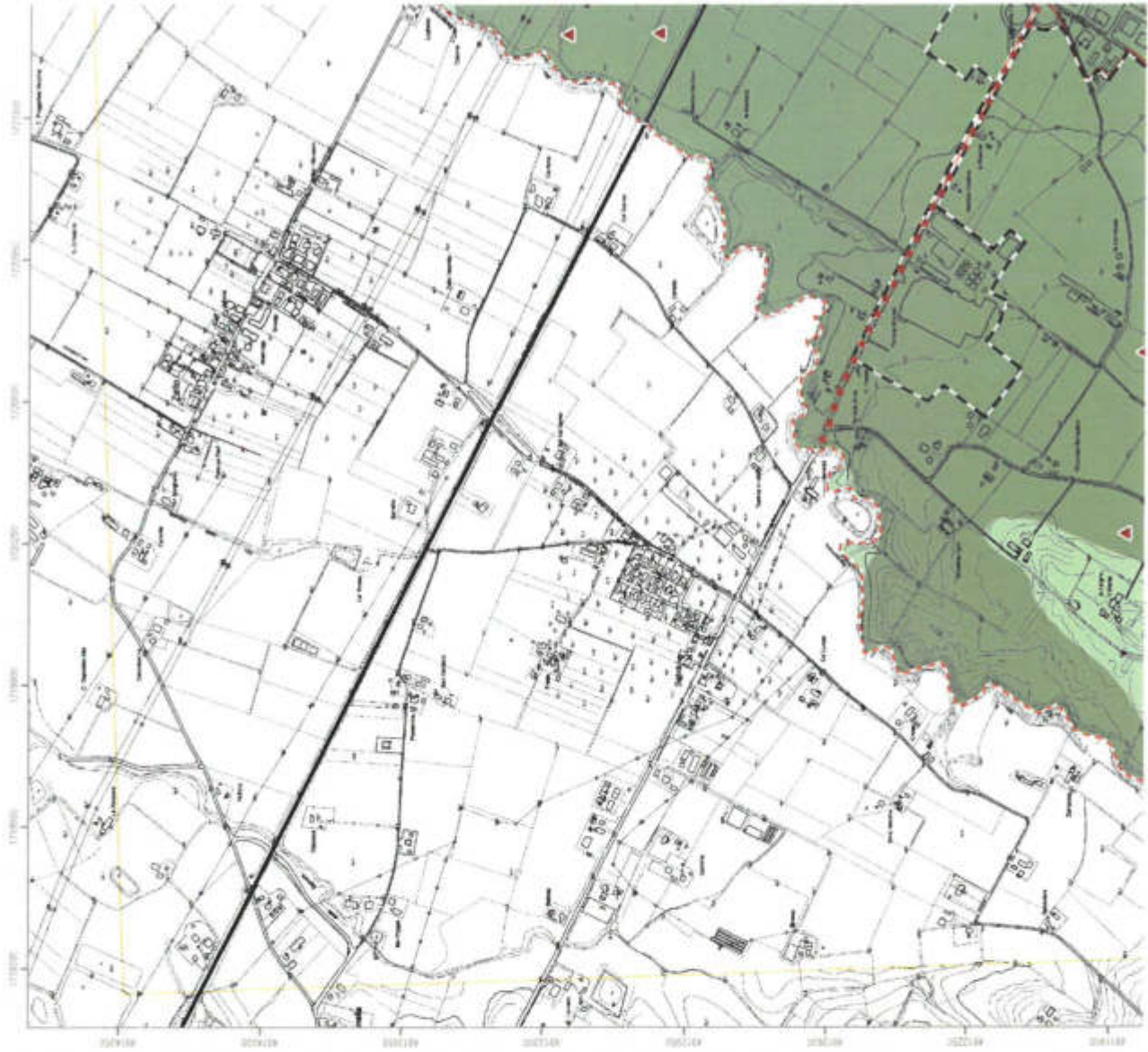
L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.l. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

(C-2)\_ Tavola B.6  
RUE

**TAVOLA DEI VINCOLI: storia e archeologia**

Scala 1:10000

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



SINDACO DI FIENZA  
Giovanni Meluzzi

SINDACO DI BRISIGHELLA  
Davide Muscati

SINDACO DI CASOLA VALSENO  
Nicola Ingegn

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
Davide Meluzzi

PROGETTO  
Ennio Nanni







SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Davide Meluzzi

SINDACO DI RIOLO TERME  
Alessandro Nicolardi






SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Accarelli





-  Confine comunale
-  Corsi d'acqua
-  Centro urbano
-  Territorio urbanizzato  
(ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78)

### Tutela del patrimonio archeologico

-  Immobili ed aree di interesse archeologico (DLgs 42/2004)
-  Complessi archeologici
-  Aree di concentrazione di materiali archeologici
-  Zona ad alta potenzialità archeologica
-  Zona a media potenzialità archeologica
-  Zona a bassa potenzialità archeologica
-  Attestazioni archeologiche

### Tutela dell'impianto storico rurale



**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"*

5

**ASPETTI NORMATIVI**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE**

---

---

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

# Indice

## Titolo 1

### Disposizioni generali

art .1	Oggetto del Piano Strutturale	1
art. 2	Elaborati costitutivi del Piano Strutturale	1
art. 3	Efficacia e norme transitorie	2

## Titolo 2

### Disciplina degli ambiti

art .4	Ambiti del territorio urbanizzato	4
art. 5	Ambiti del territorio urbanizzabile	5
art. 6	Ambiti del territorio rurale	6

## Titolo 3

### Promozione del sistema dei servizi e delle qualità

art .7	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	8
art. 8	Attrezzature e spazi collettivi	8
art. 9	Le quattro qualità	9

## Titolo 4

### Conservazione delle identità territoriali

art .10	Natura e paesaggio	11
art. 11	Storia e archeologia	13

## Titolo 5

### Sicurezza del territorio

art .12	Risorse idriche, idrogeologia e stabilità	16
art. 13	Impianti e infrastrutture	18

## Titolo 6

### Attuazione del PSC

art .14	Perequazione	20
art. 15	Accordi territoriali	21

Le sigle citate nelle seguenti norme:

<b>PTPR</b>	<i>Piano Territoriale Paesistico Regionale</i>
<b>PTCP</b>	<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>
<b>PSC</b>	<i>Piano Strutturale Comunale</i>
<b>RUE</b>	<i>Regolamento Urbanistico ed Edilizio</i>
<b>POC</b>	<i>Piano Operativo Comunale</i>
<b>PLA</b>	<i>Piano Urbanistico Attuativo</i>
<b>VALSAT</b>	<i>Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale</i>
<b>AdBR</b>	<i>Autorità di Bacino del Reno</i>
<b>AdBRR</b>	<i>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</i>
<b>APEA</b>	<i>Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate</i>

# Titolo 1 Disposizioni generali

## Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto.* Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

Le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC.

2. *POC e RUE.* Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento.* Il dimensionamento massimo del PSC, consiste in 1.700 nuovi alloggi corrispondenti a 187.000 mq di S.U.L., oltre a 208 nuovi alloggi previsti dal PRG vigente e non ancora realizzati. Nell'ambito di questo dimensionamento complessivo, POC e RUE propongono le quantità e l'ubicazione dei nuovi appartamenti in conformità con gli indirizzi del PSC. Il dimensionamento massimo per attività produttive, di servizio e similari è fissato in 182.000 mq di S.U.L.

## Art. 2 Elaborati costitutivi del Piano Strutturale

*Tav.1 Relazione Illustrativa.* Individua gli obiettivi del PSC e descrive gli indirizzi da approfondire nel POC e RUE. In particolare descrive al cap. 6 l'impianto strutturale dei sei comuni.

*Tav.2.A Progetto territoriale: assetto strutturale (sc.1:60.000 - 1 tav.)*

Espone in modo sintetico l'orientamento strategico dei comuni associati per quanto concerne gli ambiti del territorio urbanizzato, urbanizzabile, rurale e le infrastrutture.

*Tav.2.B Progetto territoriale: sistema delle eccellenze (sc.1:60.000 - 1 tav.)*

Evidenzia le principali eccellenze naturalistiche, paesaggistiche, storiche e culturali quali elementi di tutela e promozione territoriale dei comuni associati.

*Tav.3 Progetto comunale: scenario (sc.1:10.000 - 6 tav.)*

Delinea gli scenari strategici comunali con particolare riferimento alla articolazione degli ambiti, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità e altri elementi caratterizzanti da approfondire nel POC e RUE.

*Tav.4.A Tutele: natura e paesaggio (sc.1:60.000 - 1 tav./sc.1:10.000 - 6 tav.)*

In particolare evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, i siti di importanza comunitaria, le aree tutelate da leggi nazionali, quelle derivanti dalla pianificazione provinciale e le aree interessate da singolarità geologiche. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

*Tav.4.B Tutele: storia e archeologia (sc.1:60.000 - 1 tav./sc.1:10.000 - 6 tav.)*

In particolare evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le testimonianze archeologiche, la centuriazione romana, gli edifici di interesse storico-architettonico, la viabilità storica, i centri storici e i nuclei storici in ambito extraurbano; inoltre effettua una prima ricognizione degli edifici di pregio culturale e testimoniale, quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle infrastrutture storiche e le porzioni di ambiti consolidati da conservare. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

*Tav.4.C Tutele: sicurezza del territorio (sc.1:60.000 - 1 tav./sc.1:10.000 - 6 tav.)*

Evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, le aree e le principali situazioni problematiche inerenti le risorse idriche, assetto idrogeologico, la stabilità dei versanti e il rischio sismico. La sicurezza è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

*Tav.4.D Tutele: impianti e infrastrutture (sc.1:60.000 - 1 tav./sc.1:10.000 - 6 tav.)*

Evidenzia, con riferimento alla elaborazione del PSC, gli impianti e le infrastrutture principali a cui assicurare adeguate fasce di rispetto e di attenzione. La tutela è un aspetto condizionante del progetto a tutte le scale di pianificazione.

*Tav.5 Norme di attuazione*

Hanno una prevalente funzione di indirizzo per la redazione degli strumenti di pianificazione subordinata (POC – RUE – PUA) ad eccezione dei vincoli prescrittivi e tutele derivanti da leggi e piani sovraordinati.

*Tav.6 Quadro Conoscitivo*

Descrive e valuta lo stato del territorio e i processi evolutivi che lo caratterizzano anche ai fini del monitoraggio del PSC.

*Tav.7 VALSAT*

Individua le condizioni di sostenibilità del PSC e per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti il PSC, attraverso la VALSAT, contiene oltre alla capacità insediativa minima e massima, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana attese.

### **Art. 3 Efficacia e norme transitorie**

*1. Diritti edificatori.* Negli ambiti di nuova previsione, il PSC non assegna diritti edificatori e compete esclusivamente al POC e al RUE l'esatta delimitazione delle aree sulle quali attribuire tali diritti.

In particolare, in questa prima fase, fino alla adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, gli edifici esistenti con le relative aree di pertinenza posti all'interno del territorio urbanizzabile, sono esclusi dalla pianificazione operativa e su tali aree continua a valere il PRG vigente. Nelle aree di pertinenza

potranno essere localizzate le possibilità edificatorie ammesse dal PRG vigente all'interno dell'ambito. Il POC terrà conto di quanto edificato ai sensi della presente norma.

2. *Modifiche.* Le disposizioni del PSC possono essere rese inapplicabili da disposizioni legislative di strumenti sovraordinati. L'apposizione di vincoli e tutele con valore conformativo dopo l'approvazione del PSC, qualora derivanti da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PSC.

3. *Continuità degli strumenti urbanistici.* Fino alla adozione del RUE e del POC, in relazione alla specifica disciplina di competenza, rimangono in vigore gli strumenti urbanistici con le relative norme dei piani vigenti ed è consentita l'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 41 comma 2 L.R. 20/2000.

4. *Salvaguardia.* Dall'adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 L.R. 20/2000 e successive modifiche.

Gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono esclusivamente quelli derivanti da leggi o piani sovraordinati immediatamente cogenti.



## 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.



**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

SINDACO DI BRISIGHIELLA  
Dante Marzilli

SINDACO DI CASOLA VALSENO  
Nicola Insepi

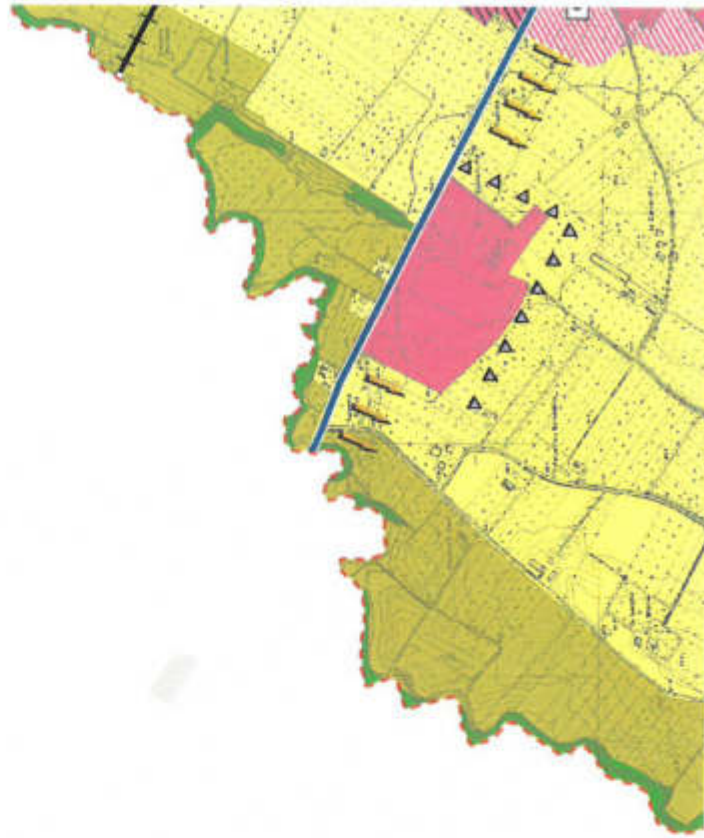
ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO COMUNE DI FAENZA  
Donatella Colagè

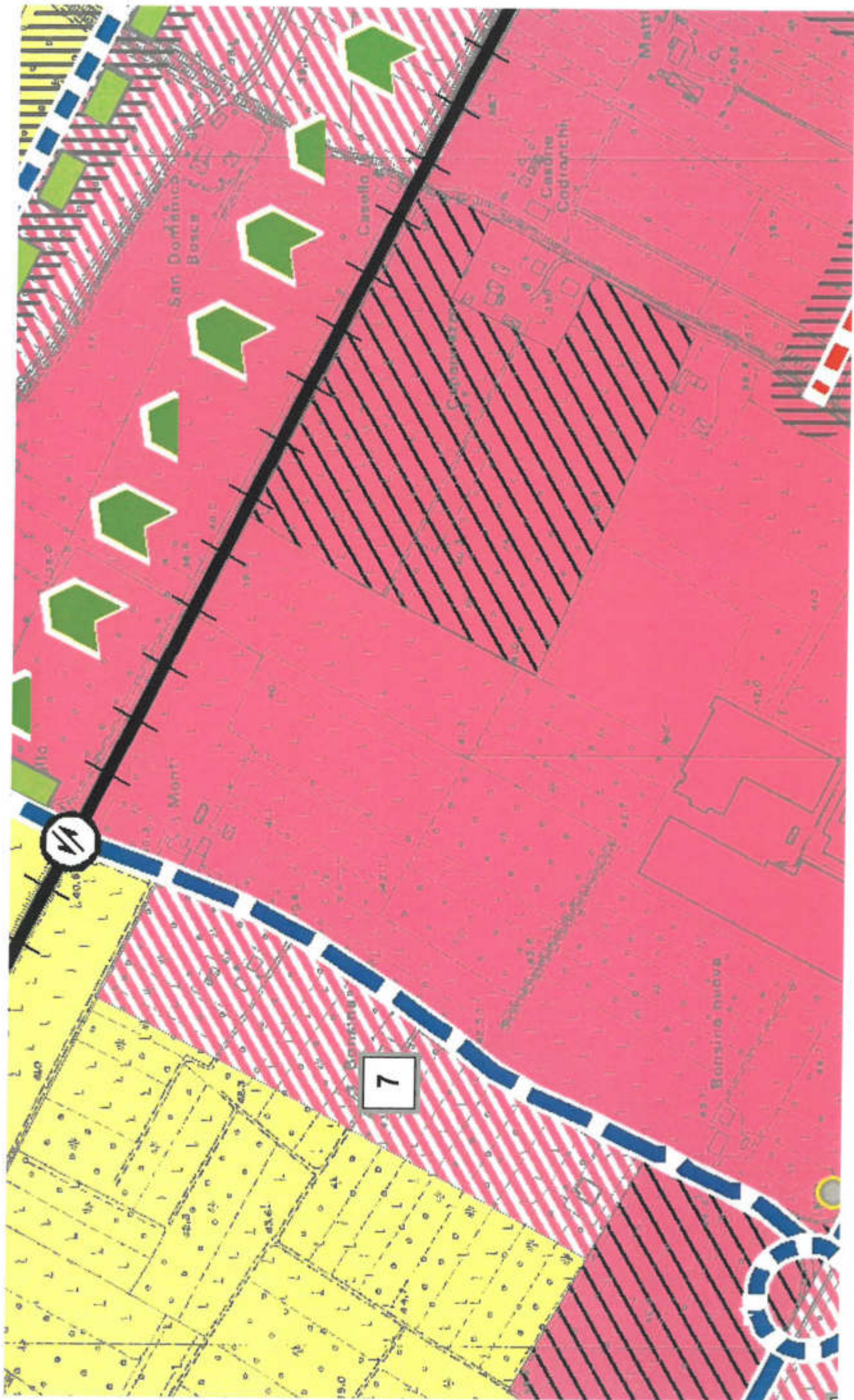
PROGETTO  
Enno Nuzzi

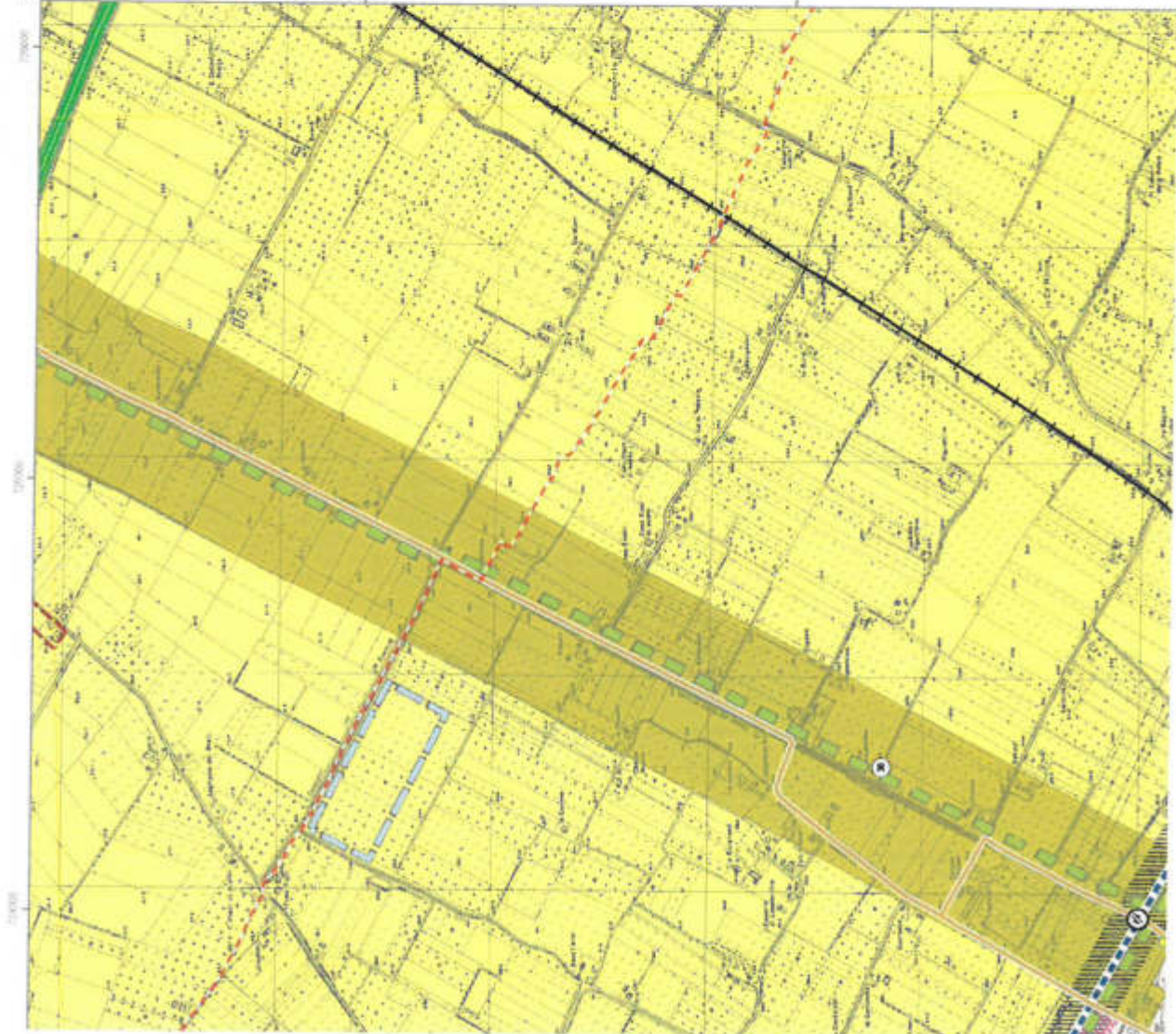
SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Davide Barzi

SINDACO DI RIOLO TERME  
Enna Pucci

SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Anzani







**Contorno comunale**

**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)

**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)

**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)

**Territorio rurale**

- Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)
- Ambito agricolo di rifloro paesaggistico (Art. 6.7)
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (Art. 6.8)

**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 insediata
- Area paesaggisticamente incompatibile (Art. 9.5)

**Conti d'acqua**

- Ambito urbano consolidato (Art. 4.3)
- Ambito produttivo sovracomunale (Art. 4.4)
- Ambito turistico-ricettivo (Art. 4.6)
- Ambito per nuovi insediamenti integrati - PRG (Art. 5.2)
- Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali - PRG (Art. 5.2)
- Ambito per nuovi insediamenti integrati (Art. 5.3)
- Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (Art. 5.3)
- Numero identificativo ambito per nuovi insediamenti
- Ambito applico di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)
- Ambito applico di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.8)
- Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)
- 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)

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000**



## VISURE CATASTALI (CATASTO TERRENI)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2020

Data: 23/02/2020 - Ora: 12.44.09

Visura n.: T8560 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTEL BOLOGNESE ( Codice: C065)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di RAVENNA Foglio: 6 Particella: 312

### INTESTATO

1	COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE con sede in CASTEL BOLOGNESE	00242920395*
---	---	--------------

### Situazione dell'Immobile dal 21/02/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	6	312		-	SEMINATIVO 2	36 78			Dominicale Euro 37,04	Agrario Euro 29,44	FRAZIONAMENTO del 21/02/2020 protocollo n. RA0014182 in atti dal 21/02/2020 presentato il 21/02/2020 (n. 14182.1/2020)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 195

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 311 - foglio 6 particella 313

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 21/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE con sede in CASTEL BOLOGNESE	FRAZIONAMENTO del 21/02/2020 protocollo n. RA0014182 in atti dal 21/02/2020		
1	COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE con sede in CASTEL BOLOGNESE	FRAZIONAMENTO del 21/02/2020 protocollo n. RA0014182 in atti dal 21/02/2020	00242920395	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				



**TABELLE VALORI IMMOBILIARI FONTE O.M.I.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: CASTEL BOLOGNESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 0

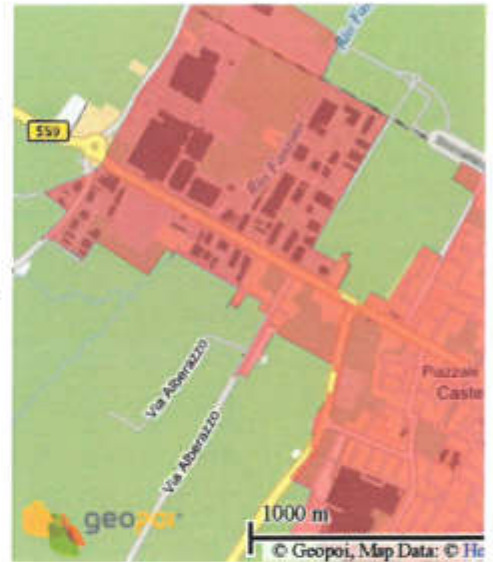
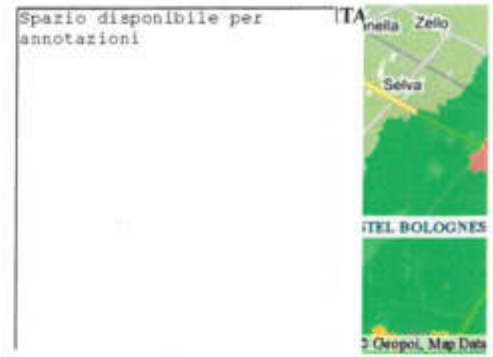
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	410	610	L	1,4	2,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



## FOTOGRAFIE







