

**PUA**  
**Piano Urbanistico Attuativo**  
*Piano particolareggiato di iniziativa privata*  
**Scheda n.49 Area "Il Molinone"** Variante n.3 al PRG  
Comune di Brisighella Art. 32.5 NTA del RUE

## NORME DI ATTUAZIONE

### Capo I

#### **Art.1) Oggetto del Piano Urbanistico Attuativo**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) è redatto in conformità alla scheda 49 della previgente Variante al PRG n. 3) del Comune di Brisighella e nel rispetto dell'Art. 32 della Tav. P2 (Norme di Attuazione), così come disposto dall'art. 76 (Disposizioni Tecnico-Amministrative) della Tav. P5 del vigente RUE Intercomunale (area IL Molinone) di Brisighella.

Detta area, destinata a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali comprendenti ampie quote di verde pubblico e parcheggi, presenta una superficie territoriale complessiva di 11.919 mq

Il Piano Urbanistico Attuativo (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) "Il Molinone" si compone dei seguenti elaborati che, fatta eccezione per la Relazione Tecnica Illustrativa, hanno carattere prescrittivo:

<b>REL. TF.: Relazione tecnica illustrativa, documentazione catastale, schede progetto con dimensionamento parametri urbanistici</b>	
<b>TAV. R1 Rilievo piano altimetrico e profili, rilievo degli edifici esistenti – Documentazione fotografica</b>	
<b>Tav. R2 Tavola dei vincoli insistenti sul comparto e della normativa di riferimento</b>	
<b>TAV. P2 Planivolumetrico di Progetto con indicazioni dei profili del terreno, delle volumetrie, delle altezze massime e delle linee di massimo ingombro degli edifici e della destinazione d'uso delle aree</b>	
<b>TAV. P3 Progetto superfici delle parti pubbliche</b>	
<b>Infrastrutture:</b>	
<b>TAV. i. 4.1 Telecom - Fibra Ottica</b>	
<b>TAV. i. 4.2 Rete Gas</b>	
<b>TAV. i. 4.3 Enel</b>	
<b>TAV. i .4.4 Hera Acquedotto</b>	
<b>TAV. i .4.5 Hera Fognatura</b>	
<b>Impianti tecnologici di progetto</b>	
<b>TAV. P5.1 Rete gas</b>	
<b>TAV. P5.2 Acquedotto</b>	

**Piano Urbanistico Attuativo**  
Piano particolareggiato di iniziativa privata  
**Scheda n.49 Area "Il Molinone" Variante n.3 al PRG - Comune di Brisighella**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

<b>TAV. P5.3 Energia elettrica</b>	
<b>TAV. P5.4 Telefono e fibra</b>	
<b>TAV. P5.5 Fognatura acque bianche</b>	
<b>TAV. P5.6 Fognatura acque nere</b>	
<b>TAV. P5.7 Particolari Sezioni</b>	
<b>TAV. P6 Segnaletica stradale</b>	
<b>TAV. P7 Progetto del verde</b>	
<b>Pubblica illuminazione</b>	
<b>TAV. IP 01 Planimetria Illuminazione Pubblica</b>	
<b>REL. CLIMA. VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO ai sensi dell'art. 8, Legge 26 ottobre 1995 n. 447</b>	
<b>REL. GEO: RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA E SISMICA</b>	
<b>CME.: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
<b>REL. VAS.: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA con Sintesi tecnica</b>	
<b>P.1 - NTA.: Norme urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del piano</b>	
<b>Conv - Bozza di Convenzione Urbanistica</b>	

## **Art. 2) Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla Deliberazione n. 59 del 21/12/2017 dell'Unione della Romagna Faentina: *“Adeguamento delle definizioni tecniche uniformi (DTU) e recepimento dello schema di Regolamento Edilizio tipo di cui all'atto regionale di coordinamento tecnico”*

## **CAPO II Normativa specifica**

### **Art. 3 Destinazioni d'uso**

Si richiamano gli articoli 11 della Tav.2 NTA del vigente RUE Intercomunale di Brisighella ed in particolare per le destinazioni d'uso nell'area del Molinone 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.

Per ogni alloggio, la SUL minima consentita è di 60 mq., fatta salva una quota massima pari al 20% dell'intervento per la quale è consentita la realizzazione di alloggi con SUL minima di 40 mq.

Sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 11.3 delle NtA del PRG precisando altresì che il commercio al dettaglio potrà essere previsto sino al 50% del Volume Totale

#### ***Art. 4) Modalità di intervento costruttive***

- Nuova costruzione;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della medesima volumetria dei fabbricati esistenti in aggiunta all'indice It 0.65 mc/mq fissato nella scheda 49 di PRG ed in coerenza con quanto stabilito nell'Accordo di Programma Rep. 13499/ del 02/02/2007, poi confermato con Atto Rep. 13713 del 04/05/2009.

#### ***Art. 5) Modalità di intervento attuative***

Intervento preventivo diretto per le opere di urbanizzazione con Permesso di Costruzione convenzionato. I fabbricati saranno realizzati con PdC soggetti ai soli oneri U2 e alla "Quota di contributo commisurato al costo di costruzione".

#### ***Art. 6) Indici e parametri***

**It** = indice di fabbricabilità territoriale massima mc/mq. St. 0.65 fino ad una volumetria massima di mc. 7.747,35 mc. complessivi al netto degli incentivi previsti all'art. 25 delle previgenti Norme di Attuazione per i fabbricati compresi nelle Zone Art. 11.3 - zone miste residenziali pubbliche-private dove l'indice di It può essere ampliato del 50% (rispettando le regole di cui alle lettere B+T+A: Bioedilizia, Tetto in legno, Accessibilità) e così per altri 3.873,67 mc. più il recupero degli edifici esistenti pari a mc 3.070 per una volumetria massima complessiva di **mc. 14.691** sui quali sono stati dimensionati le dotazioni di standards previsti.

**If** -da 1,90 a 2.60 mc/mq di Sf come stabilito per ciascun lotto ed indicato nella Tav. P.2 (planivolumetrico), comprensivi di Incentivi e recuperi volumetrici.

Detta volumetria calcolata con l'applicazione della massima cubatura edificabile (raggiungibile con l'applicazione degli incentivi citati al comma precedente in aggiunta al recupero di tutti i volumi esistenti) costituisce la base di riferimento per la realizzazione e cessione delle dotazioni di aree pubbliche e dei servizi del PUA.

**Hm** -Altezza massima (altezza dell'edificio DTU p.to 36) è di 7.5 ml. per gli edifici del macrolotto A), di 9.00 ml per gli edifici del macrolotto B) e di ml.

8.00 per gli edifici del macrolotto C).

Distanza dai confini e **dagli spazi pubblici: le distanze minime indicate sono relative alla distanza dai confini dei lotti come rappresentati nella tav. P2 ovvero ml. 5,00.**

Distanze dal ciglio stradale ml. 5.00, ad eccezione del lotto B) ove la distanza dal ciglio stradale è fissato in ml. 4,50.

La distanza minima consentita tra le pareti non finestrate così come indicate nella tav. P.2 è di ml. 5,00, con altezza massima inferiore o uguale a ml. 8.

Lo spazio a verde privato permeabile deve avere una superficie minima pari al 30% della Sf. nel rispetto dell'art. 26 c. 3 delle NtA del RUE.

Autorimesse o parcheggio privato interno ai lotti mq. 10/100 mc. preferibilmente in interrati o seminterrati nel rispetto delle previsioni del PUA.

### **Art.7) Prescrizioni Particolari**

*Oltre agli "Obiettivi di qualità" di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RUE intercomunale che costituiscono parte ermeneutica delle presenti norme, si prescrive quanto segue:*

#### **7.1. Interventi: tipologie e definizioni**

Le nuove costruzioni devono osservare le seguenti regole:

7.1.1. Barriere architettoniche: oltre al rispetto della vigente legislazione, la sistemazione delle aree di pertinenza, ivi compreso l'accesso al piano terra, devono essere totalmente privi di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con idonee pendenze del terreno.

7.1.2. Gli edifici dovranno rispettare i requisiti acustici passivi previsti dal DPCM 5/12/97.

7.1.3. Permeabilità dei suoli e spazi di verde privato: oltre a quanto previsto dall'art. 26 c.4.d delle vigenti NTA, parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, a coltivo, nonché i materiali ed i disegni delle zone pavimentate.

7.1.4. Si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero di alto fusto e di un **gruppo di tre arbusti** (fra le essenze autoctone indicate

dall'Ufficio del Verde dell'URF) ogni 100 mq. di area di proprietà pertinente all'intervento. La messa a dimora di dette piante dovrà avvenire all'interno del lotto di pertinenza. Ogni albero di alto fusto dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- altezza minima ml. 3 o circonferenze minima 14-16 cm misurata ad un metro di altezza dal colletto,
- essere stati specificamente allevati per il tipo di impiego previsto (es. alberature stradali o per parcheggi, filari, esemplari isolati o gruppi, ecc.) essere forniti di idonea zolla o contenitore atti al trapianto.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle relative visuali. Dovrà altresì essere tenuta in debita considerazione che a sud sud-ovest degli edifici dovranno essere impiegate preferibilmente piante caducifoglie per favorire l'ombreggiatura estiva e l'insolazione invernale.

#### 7.1.5. Obiettivi di qualità per la Progettazione:

- Non sarà possibile modificare l'andamento naturale del terreno oltre a quanto già previsto nei profili di progetto della tavola P2 del PUA approvato.
- I muri di sostegno dei dislivelli principali tra i lotti e in particolare la parete di sostegno della strada privata tra il lotto A) e il lotto B), dovrà essere realizzata con soluzioni di ingegneria verde (gabbionate/Krainer, ...) e/o con strutture in c.a. integralmente mitigate da vegetazione autoctona.
- non si potranno realizzare balconi, pensiline e/o quant'altro aggettante oltre il filo dei prospetti edilizi verso la parte pubblica (strada, pista ciclopedonale e marciapiede), sono ammesse logge e porticati da realizzarsi all'interno del volume del fabbricato medesimo;
- si dovranno prevedere coperture con pendenze non superiori al 35% e sporgenze di cornicioni non superiori a ml. 0.55 dal filo del prospetto edilizio, prevedendo altresì soluzioni specifiche per la mitigazione degli impianti (sfiati, antenne, parabole, camini, vani tecnici, condizionatori, ecc.) in copertura. Sono ammesse coperture piane. Le soluzioni ammesse per le coperture piane dovranno prevedere esclusivamente tetti verdi ovvero piantumati con vegetazione su terreni di basso spessore.

Tutte le recinzioni saranno realizzate con siepi autoctone, **ovvero di realizzare reti plastificate abbinata alle siepi;**

- I manti di copertura degli edifici saranno in coppi o tegole di laterizio e le falde dovranno seguire l'andamento naturale della collina.

## **7.2. Il progetto degli edifici**

### **7.2.1. La qualità architettonica**

Dovrà essere particolarmente curata la qualità dell'architettura e dei materiali esterni. I materiali di finitura, a seconda del tipo di progetto, dovranno essere compresi tra quelli usuali, intonaco, mattone a vista, pietre naturali e legno.

Il progetto dovrà essere preferibilmente uniformato ad una semplicità visiva escludendo soluzioni non coerenti con il "genius loci"; saranno ammesse in deroga solo soluzioni contemporanee atte ad esprimere innovazione tecnica e tecnologica.

### **7.2.2. Materiali e finiture:**

Negli interventi di nuova costruzione e nei successivi eventuali interventi di manutenzione, ampliamento e di ristrutturazione edilizia si prediliga l'uso di materiali e finiture in linea con quelli tradizionali della zona.

In particolare, ad eccezione di specifiche progettazioni finalizzate ad elevare la qualità architettonica ed ambientale, preventivamente riconosciute come tali, sono da escludersi l'utilizzo dei seguenti materiali e finiture:

- intonaci plastici, tinteggiature al quarzo; rivestimenti di qualsiasi materiale non naturale;
- infissi di plastica, alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, avvolgibili in metallo sono consentiti al piano terra e al piano interrato per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica, servizi e autorimesse;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di cemento;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato.

Indicazioni particolari:

- E' consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto con esclusione del travertino.
- I paramenti murari in vista potranno essere stuccati alla cappuccina con malte a base di calce, terre naturali e basso contenuto di cemento bianco, ed eseguiti con mattoni facciavista del tipo fatti a mano.
- I toni di colore per tinteggiature esterne riprenderanno quelli tradizionali

e di massima esemplificati nel campionario comunale.

- Per gli sporti di gronda, si suggerisce di non superare i 55 cm. misurati in proiezione orizzontale, e comunque nel rispetto della vigente normativa antisismica.
- tende parasole: è vietato l'uso dei modelli "a cappottina" a favore del modello tradizionale rettilineo senza frange, a tinte unite, nelle gamme di colori ruggine o sabbia;
- insegne luminose: sono ammesse all'interno del vano vetrina;
- docce e pluviali in lamiera di rame o acciaio preverniciato;
- porte, portoni, persiane, scuroni: in legno verniciato con tinte opache e mordenzature scure, (sono da escludersi finiture trasparenti e/o tipo marino);
- infissi (ad esclusione dei negozi): legno verniciato con tinte opache o mordenzato con impregnanti.
- bancali e soglie (anche dei negozi) in pietra serena o altra pietra del luogo sia liscia che a spacco, cotto o pietre naturali o mattone a forte spessore, con esclusione dei graniti;
  - intonaco esterno: intonaco a base di calce;
  - Tinteggiatura: a base di calce, silicati e/o silossani, non sono ammessi materiali a base di quarzo;
  - grate, finestre ed elementi di ferro: verniciatura colori scuri o piombaggine;
  - camini: in laterizio e coppi secondo i modelli esistenti nella zona, comignoli di rame o lamiera di acciaio preverniciato, sono vietati gli elementi prefabbricati a vista.
- Le nicchie esterne contatori gas, ENEL, dovranno essere integrate con le forme ed i materiali previsti per la realizzazione delle recinzioni. Il progetto da concessionare dovrà essere completo degli elaborati esplicativi relativi alle nicchie tecnologiche e alle recinzioni.
- finestre realizzate in falda: è ammessa la dotazione nei sottotetti di lucernari in falda a favore di parti soppalcate o vani di pertinenza di alloggi esistenti e di progetto, preferendo il loro posizionamento allineato con le finestre di facciata, soprattutto negli edifici o in parte di essi dove tale soluzione è concretamente apprezzabile. I lucernari dovranno, comunque essere dimensionati in modo da non interrompere la continuità delle falde.
- Le recinzioni sui fronti stradali (oltre alla siepe autoctona sopra citata) potranno prevedere muretti non più alti di cm. 30, eventualmente sormontati da barriere metalliche a disegno semplice, fino ad

un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,20 .

- Il blocco campanelli, citofoni, cassette postali e numeri civici dovranno essere progettati in modo organico con la colonnina d'ingresso da posizionarsi lateralmente all'ingresso. Sono vietate tettoie e pensiline sulle recinzioni.
- Le unità esterne di climatizzazione devono essere collocate in modo da ricercare il minimo impatto visivo da spazi pubblici o di uso pubblico.

### 7.2.3. Efficientamento energetico:

- Nella fase di progettazione dei singoli edifici dovranno essere verificati i requisiti di cui all'art. 28 della Tav, P5 di RUE riferiti alle prescrizioni di cui all'art. 26.3 lett. d) delle NTA (*Prestazione sostenibilità*
- ) La verifica di cui all'Art. 27 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica. Con riferimento all'art. 12.7 del PTCP della Provincia di Ravenna "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica" sono definite le seguenti disposizioni riguardo alle prestazioni energetiche da perseguire nei nuovi insediamenti e negli usi energetici in generale.
- **Prima verifica: l'analisi del sito e** Le unità esterne di climatizzazione devono essere collocate in modo da ricercare il minimo impatto visivo da spazi pubblici o di uso pubblico.
- In relazione alla classe energetica minima e all'installazione dei pannelli fotovoltaici è fatta salva la normativa di settore vigente al momento dell'istanza del titolo edilizio.

### Art. 8) Indirizzi ed incentivi

Nel rispetto delle prestazioni di sostenibilità e di identità riportate ai commi 3 e 4 dell'art. 26.3 delle NTA Tav. 2 del RUE con le interrelazioni previste alla Tav. 5, il presente PUA prevede già il rispetto del comma a) *Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5 e art. 75/11 della Tav. P.5) e del comma b. Alberature (Rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5) dell'art. 26.3.*

I commi c) e d) dell'Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e le prestazioni di identità di cui all'art. 26.4

[*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità*] saranno verificati per il rilascio dei titoli edilizi finalizzati alla realizzazione dei singoli fabbricati e delle loro rispettive pertinenze.

Gli incentivi previsti sono quelli di cui all'art. 25.2.1 delle NTA del previgente Variante al PRG del Comune di Brisighella applicabili in tutti i lotti (Macrolotti A), B) e C)) previsti ed individuati nel PUA.

### **Capo III Modalità di attuazione del piano e Varianti**

#### **Art. 9) Piano Urbanistico Attuativo – Ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.**

Le previsioni contenute nel presente PUA per l'individuazione, realizzazione, collaudo e cessione delle aree pubbliche sono regolamentati da apposita convenzione tra il Comune e la proprietà, i cui impegni sono garantiti da idonea fideiussione

Il P.U.A. è attuato:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzioni o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;
- b) dal Comune, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:
  - 1) per gli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
  - 2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - 3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza delle previsioni del P.U.A.

Per quanto non stabilito nel presente articolo si applicano al PUA in oggetto, le disposizioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di piani particolareggiati attuativi.

**Art. 10) Varianti al PUA**

Le tipologie indicate nel planivolumetrico individuate come Blocco A), Blocco B) e Blocco C) sono da ritenersi prescrittive.

Il numero di alloggi all'interno di detti blocchi può variare in più per un massimo di un alloggio per blocco, e in meno per un massimo di due alloggi per blocco, senza che ciò comporti variante al piano particolareggiato

Eventuali varianti che non incidono sui parametri urbanistici in termini volumetrici, di dotazioni di standard e di aree pubbliche, non necessitano della firma congiunta di tutti i proprietari presenti all'interno del perimetro di progetto unitario.

Detta possibilità non potrà essere concessa se le variazioni riguardanti il lotto o i lotti del soggetto richiedente comportano modifiche, alterazioni, e varianti impiantistiche per qualsiasi altro lotto presente all'interno del perimetro del PUA.

Qualsiasi altra modifica comporta Variante al PUA con la firma congiunta di tutti i proprietari.