

CAPO 4.8 – DISPOSIZIONI PER AREE PARTICOLARI

Art. 4.8.1 – Disposizioni per aree particolari

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia alcune porzioni particolari del territorio alle quali si applicano le seguenti disposizioni normative speciali, frutto di accordi pregressi con i soggetti interessati ovvero di particolari condizioni. Le norme del presente articolo derogano, per quanto occorra, agli articoli precedenti del presente Titolo IV.

I termini temporali riportati per le aree oggetto del presente articolo sono comunque subordinati al rispetto di termini eventualmente più restrittivi della legge regionale 24/2017.

2. Per il Comune di **Alfonsine**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area **n. 1**: fino a 10 anni dall'adozione del RUE (29/03/2021) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria previste ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area **n. 2**: l'attuazione dovrà avvenire secondo quanto disposto dalla Convenzione sottoscritta in data 25/03/2014 Rep 35466 notaio Plessi. Il termine di validità è fissato al 29/03/2021 successivamente si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

- 2bis. Per il Comune di **Bagnacavallo**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area **n.1**: sono ammessi gli interventi previsti nell'atto di Consiglio Comunale n 115 del 23/12/2004. L'attuazione è regolata dalla convenzione del 12/05/2005 Rep. Comunale 15075 e s.m.i. e dovrà avvenire previa sottoscrizione di specifiche convenzioni entro il 31/12/2022, l'ambito può essere attuato per stralci, la progettazione dei singoli comparti attuativi e la realizzazione di infrastrutture viarie, dovranno comunque garantire alle proprietà eventualmente escluse dalle attuazioni, la possibilità di accedere alla principale viabilità pubblica dell'area, il mantenimento dei collegamenti con la rete irrigua per i terreni e un assetto idraulico sostenibile per l'intero ambito". Successivamente per le aree non convenzionate si applicano le norme degli ambiti in cui ricadono.

Area **n.2**: sono ammessi gli interventi previsti nell'atto di Giunta Comunale n. 172 del 26/10/2017. L'attuazione dovrà avvenire previa sottoscrizione della convenzione entro il 31/12/2019, successivamente si applicano le norme degli ambiti in cui ricade

3. Per il Comune di **Bagnara**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area **n. 1**: fino al 09/04/2011 (due anni a partire dall'approvazione del PSC) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente; tale possibilità è tacitamente rinnovabile per un ulteriore anno. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

- 3bis. Per il Comune di **Conselice**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area **n.1**: porzione non edificabile per verde privato di protezione ecologica.

Area **n.2**: sui lotti si confermano le disposizioni normative e la capacità edificatoria come prevista dagli atti di cessione con riferimento alla Delibera di C.C. n.184 del 31/07/89 di approvazione del piano PEEP e successive modifiche

Area **n.3**: entro il perimetro dell'area particolare, che corrisponde all'unità di intervento dell'ambito storico, è prevista la ricomposizione dell'edificazione attraverso un Piano di Recupero che dovrà ridurre il volume esistente e con riferimento alle categorie e alle tipologie degli edifici con interventi conservativi.

Area **n.4**: sui lotti si confermano le disposizioni normative e la capacità edificatoria come prevista dagli atti di cessione con riferimento alla Delibera di C.C. n.184 del 31/07/89 di approvazione del piano PEEP e successive modifiche

Area **n.5**: si confermano le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente sulla base della Delibera di C.C. n.11 del 26/02/2009.

4. Per il Comune di **Cotignola**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area **n. 1**: si confermano le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente sulla base della Delibera di C.C. n. 63 del 13/05/2004 e del contratto stipulato con l'amministrazione in data 03/03/2005 Rep. 9006.

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Nella Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.1, Auc.3, Auc.4, Auc.5, Auc.6, Auc.7; e sono inoltre distintamente identificate:
 - a) zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all’art.3.3.2.
 - b) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all’art. 3.1.2;
 - c) zone con destinazione in atto a dotazioni urbane o dotazioni ecologiche di cui al capo 3.1.
2. Nelle medesime tavole del RUE sono inoltre individuati con specifiche simbologie il lotti che contengono attività di servizio commerciali rilevanti.
3. Gli ambiti Auc.1, Auc.3, Auc.4, Auc.5, Auc.6 e Auc.7 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
4. Nelle medesime tavole del RUE sono inoltre individuati con specifica simbologia il perimetro dei comparti di attuazione in iter. Scaduta la convenzione e i termini di cui all’art.4.2.3 sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto delle prescrizioni dell’Ambito in cui ricadono.

Art. 4.2.2 – Sub-ambiti Auc.1

1. *Descrizione:* ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (ad es. complessi di edifici tutelati, tessuti di impianto storico successivamente trasformati e non ricompresi nel centro storico, immobili con giardini privati di pregio, aree non edificate di impianto storico o di salvaguardia ambientale e simili).
2. *Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, evitare trasformazioni dell’impianto urbano, evitare incrementi significativi della densità edilizia pur consentendo l’ammodernamento del patrimonio edilizio.
3. Tipi di intervento edilizio ammessi:

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

 - a) sono sempre ammessi, a prescindere da parametri urbanistici, i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE non comportante l’integrale demolizione e fedele ricostruzione, D.
 - b) non sono ammessi interventi di NC o AM.
 - c) gli interventi di RE comportante l’integrale demolizione e ricostruzione sono ammessi senza incremento del volume (Vt) ed esclusivamente all’interno della medesima area di pertinenza dell’edificio demolito.
 - d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un’autorimessa per ogni unità immobiliare abitativa, sono ammessi interventi di ampliamento (AM)²² per la realizzazione di autorimesse pertinenziali per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all’art. 3.1.5, con una superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché la SP resti maggiore del 25% della SF.

Art. 4.2.3 –Omissis

Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.3 e Auc.4

1. *Descrizione:* ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa. Si distinguono in:
 - **Auc.3** se compresi nei centri maggiori;
 - **Auc.4** se localizzati nei centri minori e nelle frange urbane.
2. *Obiettivi:* consolidare l’impianto urbano e incentivare l’ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ede):

²²

Anche in posizione staccata dall’edificio principale: vedi art.1.5.15.

- a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume(Vt): MO, MS, RRC, RE, a prescindere da parametri urbanistici nonché D. Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.
- b) Nei lotti ineditati, sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti
- UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,35 mq/mq negli ambiti Auc.4;
- Nei lotti edificati, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, o di RE comportante integrale demolizione e ricostruzione, entro i seguenti limiti:
- UF max = 0,50 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,40 mq/mq negli ambiti Auc.4;
- In entrambi i casi devono essere rispettati i seguenti limiti:
- SP min = 25% della SF,
 - negli ambiti Auc.3: NP max = 4 piani (max = 3 piani nei comuni di Alfonsine, Fusignano e Sant'Agata);
 - negli ambiti Auc.4: NP max = 3 piani;
- Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario²³, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento di AM comporti incremento di SU, e non solo di SA, è richiesto inoltre che si attui un abbattimento dell'indice EP dell'edificio complessivo dotando l'edificio di Impianto fotovoltaico, o qualora già esistente nell'edificio, una riduzione di almeno del 5% dell'EP complessivo dell'edificio esistente²⁴.
- c) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera b) sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:
- SC max = SC legittimamente preesistente +30%,
 - UF max non superiore a 0,75 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.3,
 - UF max non superiore a 0,60 mq/mq, o = UF preesistente se superiore, negli Auc.4,
 - SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore NP max = 4 piani o NP preesistente se superiore).
- d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamigliari o trifamigliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni
- ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data;
 - l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario²⁵, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- salvo che l'intervento di AM comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, deve essere realizzato un abbattimento dell'indice di prestazione energetica EP complessiva almeno del 25% sull'edificio esistente raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento e sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) di tipologia differente da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali raggiungere per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, con una superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché SP resti maggiore del 25% della SF.
4. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

²³ In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

²⁴ Necessarie una relazione asseverata ante intervento di analisi EP dell'edificio esistente e quello atteso in esito all'intervento di riqualificazione, e una relazione asseverata post intervento a dimostrazione del raggiungimento dell'abbattimento del 5%.

²⁵ In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

