



---

<b>PRG 2000</b>	adottato controdedotto approvato pubblicato	Atto Delibera C.C. n. 99 Atto Delibera C.C. n. 93 Atto Delibera G.P. n. 267 B.U.R. n. 71	del 03.10.2000 del 21.12.2001 del 30.04.2002 del 29.05.2002
• Variante n. 1:	adottata approvata	Atto Delibera C.C. n. 24 Atto Delibera C.C. n. 56	del 16.05.2003 del 25.09.2003
• Variante n. 2:	adottata controdedotta approvata	Atto Delibera C.C. n. 18 Atto Delibera C.C. n. 82 Atto Delibera G.P. n. 142	del 08.04.2005 del 19.12.2005 del 29.03.2006
• Variante n. 3:	adottata approvata	Atto Delibera C.C. n. 25 Atto Delibera C.C. n. 62	del 22.02.2007 del 31.07.2007
• Variante n. 5:	adottata approvata	Atto Delibera C.C. n. 25 Atto Delibera C.C. n. 59	del 06.06.2012 del 23.03.2013

---

**IL PROGETTO**  
**TAV. P3**  
**SCHEDE NORMATIVE DI ATTUAZIONE**

---

**SINDACO**  
Cesare Sangiorgi

**PROGETTO**  
Ennio Nonni

**COLLABORATORI**  
Giovanni Alboni  
Lucio Angelini  
Loretta Gentilini  
Daniele Mecati  
Catia Neri

**RESPONSABILE AREA TECNICA**  
Giorgio Ragazzini

**SEGRETARIO COMUNALE**  
Iris Gavagni Trombetta

**GEOLOGO**  
Stefano Marabini



## INDICE

<b>SCHEDA N. 1 Area Villa Vezzano</b>	<b>Modificata con Variante n. 2</b>
<b>SCHEDA N. 2 Area Villa Vezzano “Galassi”</b>	<b>Modificata con Variante n. 5</b>
<b>SCHEDA N. 3 Area San Martino in Gattara</b>	
<b>SCHEDA N. 4 Allevamento Boesimo</b>	
<b>SCHEDA N. 5 Area residenziale Marzeno</b>	
<b>SCHEDA N. 6 Area residenziale Strada Casale</b>	
<b>SCHEDA N. 7 Strada Casale</b>	
<b>SCHEDA N. 8 Zattaglia</b>	
<b>SCHEDA N. 9 Fognano - area Cà di Vaso</b>	
<b>SCHEDA N. 10 Area Diletti</b>	
<b>SCHEDA N. 11 Area centrale Fognano</b>	
<b>SCHEDA N. 12 Area Fognano</b>	
<b>SCHEDA N. 13 Area Fognano Valle</b>	
<b>SCHEDA N. 14 Area Villaggio Strada</b>	
<b>SCHEDA N. 15 Area Curia</b>	<b>Modificata con Variante n. 2</b>
<b>SCHEDA N. 16 Area Cimitero</b>	
<b>SCHEDA N. 17 Area Porta Gabolo</b>	
<b>SCHEDA N. 18 Area ingresso Brisighella</b>	<b>Modificata con Variante n. 5</b>
<b>SCHEDE N. 19 e 20 Area comunale e Guangelo</b>	
<b>SCHEDA N. 21 Area Cavallina</b>	
<b>SCHEDA N. 22 Area Cimitero monte</b>	
<b>SCHEDA N. 23 Area centrale</b>	
<b>SCHEDA N. 24 Area Gufo</b>	
<b>SCHEDA N. 25 Area Palazzo Cortecchia</b>	
<b>SCHEDA N. 26 Piazzetta di Villa Vezzano</b>	<b>Modificata con Variante n. 5</b>
<b>SCHEDA N. 27 Parcheggio Cimitero</b>	
<b>SCHEDA N. 28 Via Stabilimento</b>	
<b>SCHEDA N. 29 Parco di Marzeno</b>	
<b>SCHEDA N. 30 Ex OPIFICIO GESSO</b>	
<b>SCHEDA N. 31 Area Via Bicocca</b>	
<b>SCHEDA N. 32 “Parco Pubblico Via Roma”</b>	
<b>SCHEDA N. 33 Cantina Sociale</b>	
<b>SCHEDA N. 34 Area extraurbana Pideura</b>	
<b>SCHEDA N. 35 Area rio Ponte Nono</b>	
<b>SCHEDA N. 36 Tiro a volo (Montefortino)</b>	
<b>SCHEDA N. 37 Poggio di sopra e Poggio di sotto</b>	

**SCHEDA N. 38 Ingresso a Brisighella 1**

**SCHEDA N. 39 Ingresso a Brisighella 2 - Area distributore**

**SCHEDA N. 40 Ingresso a Brisighella 3**

**SCHEDA N. 41 Area extraurbana Canaletta Sarna**

**SCHEDA N. 42 Proprietà Lega**

**Modificata con Variante n. 5**

**SCHEDA N. 43 Area Borgo Fregnano**

**Inserita con Variante n. 2**

**SCHEDA N. 44 Area Vicolo Casette**

**Inserita con Variante n. 2**

**SCHEDA N. 45 Area Località Scavignano**

**Inserita con Variante n. 2**

**SCHEDA N. 46 Area Molino San Zeno**

**Inserita con Variante n. 2**

**SCHEDA N. 47 Area Via Faentina**

**Inserita con Variante n. 2**

**SCHEDA N. 48 Area Vivaio Dalmonte**

**Inserita con Variante n. 2**

**SCHEDA N. 49 Area il Molinone**

**Inserita con Variante n. 3**

**SCHEDA N. 50 Area di via Calbane (Villa Vezzano)**

**Inserita con Variante n. 5**

## Modificata con Variante n.2

### SCHEDA N. 1 Area Villa Vezzano

#### Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1 .

#### Modalità attuative:

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

#### Prescrizioni nell'area in cui si applica l'indice di edificabilità:

- Obbligo di realizzare e asservire all'uso pubblico un parcheggio alberato lineare sul fronte strada nella misura di 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;
- Altezza massima m 7,00 e indice **If** 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Allargamento strada in analogia a Via Banicelli;
- Obbligo di realizzare il coperto in cotto;
- Le recinzioni verso la campagna vanno realizzate con siepi e alberi di alto fusto.

#### Indicazioni sulla restante area con destinazione agricola, della medesima proprietà di quella identificata con \*:

- Possibilità di costruire un edificio di civile abitazione in un corpo unico (con eventuale corpo di servizi staccati);  
Il volume aggiuntivo da portare all'esterno della scheda viene indicato in m<sup>3</sup> 700, a cui possono essere applicati gli incentivi di cui all'art. 25 prendendo come riferimento l'art. 11.2.1;
- La rimanente area agricola dovrà essere inedificabile;
- Il nuovo edificio dovrà essere posto ad almeno 60 m dalla Strada Provinciale dovrà essere posto nelle adiacenze del confine privato (lato centro abitato di Villa Vezzano);
- L'accesso dovrà essere caratterizzato da un viale alberato.

#### Prescrizioni di carattere geologico

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 1 Area Villa Vezzano**



LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  PARCHEGGIO ALBERATO SUL FRONTE STRADA DA DIMENSIONARSI SECONDO I PARAMETRI DELLA PRESENTE SCHEDA.
-  VERDE PRIVATO, ALBERATO CON PIANTE AD ALTO FUSTO.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.
-  AMBITO DI PROPRIETÀ IN CUI È COLLOCATA UNA DOTAZIONE AGGIUNTIVA DI VOLUME DA PORTARE ALL'ESTERNO.

**SCHEDA N. 2 Area Villa Vezzano “Galassi”**

**Art. 11.1.1 – Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell’area perimetrata si applicano le norme di cui all’art. 12.

**Modalità attuative:**

La scheda potrà essere attivata in sede di POC in base alla disciplina che sarà definita nel POC stesso. Nel frattempo l’area rimane agricola senza possibilità edificatorie.

**Prescrizioni:**

Nella scheda è individuato un corridoio che potrà essere previsto in sede di POC quale collegamento viario con le aree limitrofe.

Ogni altra prescrizione sarà determinata in sede di POC.

**SCHEDA N. 2 Area Villa Vezzano "Galassi"**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO DELLA SCHEDA
-  CORRIDOIO PER FUTURO COLLEGAMENTO VIARIO

### **SCHEDA N. 3 Area San Martino in Gattara**

#### **Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

#### **Prescrizioni:**

- Obbligo di prevedere e cedere gratuitamente le aree pubbliche nella misura indicata nella scheda;
- Cessione gratuita dell'area fronte strada Via Cà Battistoni, per consentire l'allargamento a m 6,00 dell'attuale sede stradale;
- Parcheggio di uso pubblico a fianco della strada nella misura di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;
- La strada centrale deve essere alberata da ambo i lati;
- Altezza massima degli edifici m 7,00;
- Interramento della linea ENEL all'interno dell'area di intervento;
- Divieto di realizzare muri di recinzioni (prevedere inferriate e siepi, oppure, nei casi di impossibile soluzione tecnica, piccoli muretti di mattoni a vista o sasso);
- Lungo Via Cà Battistoni va realizzato un muro di sostegno in sasso, oppure una scarpata in terra inerbita e siepe con funzione stabilizzante;
- L'edificazione in prossimità della linea ferroviaria è subordinata al nulla osta dell'Ente competente.
- Gli incentivi di cui all'art. 25 sono integrati dalle seguenti disposizioni:
  - vengano realizzate tutte le finiture esterne in legno, cornicione, finestre, porte;
  - nell'edificio dovranno essere previste parti in pietra che richiamino la tradizione locale, incorniciatura di porte, finestre, parti di muro ecc.;
- Coperto in coppi di laterizio;
- Al limite tra la zona residenziale e il verde va prevista una piccola piazzetta in pietra con sedute e fontana.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagini di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

### SCHEDA N. 3 Area San Martino in Gattara



#### LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  AREA DI INTERVENTO.
-  VIABILITÀ INDICATIVA IN PROSECUZIONE DELL'ESISTENTE (ALBERATA DA AMBO I LATI).
-  VERDE PUBBLICO ADEGUATAMENTE ALBERATO.
-  VERDE PRIVATO.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

## **SCHEDA N. 4 Allevamento Boesimo**

### **Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione urbanistica e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le norme di cui all'art. 14.2.

#### **Modalità attuative:**

Progetto Unitario e successive Concessioni Edilizie.

#### **Indicazioni urbanistiche ed edilizie:**

- Oltre alla superficie dell'edificio esistente è consentito, all'interno del perimetro, di realizzare una nuova **Sul** di m<sup>2</sup> 6.000;
- I capannoni di allevamento, nel punto più alto di colmo, non devono superare i 5 m;
- La nuova palazzina custode, che dovrà essere realizzata seguendo le tradizionali tipologie abitative rurali, di due piani e forma regolare, non deve superare i 7 m di altezza;
- I manti di copertura di tutti i nuovi edifici vanno realizzati in laterizio;
- La distanza dai confini con altri proprietari dovrà essere pari almeno a 10 m;
- Attorno all'area di intervento dovrà essere particolarmente curata la messa in opera di una fascia di verde perimetrale a totale chiusura visiva dai quattro lati dell'intervento; Tale fascia dovrà avere uno spessore minimo di 3 m ed essere piantumata con essenze autoctone a foglia caduca (carpino, quercia, frassino, ecc.); La distanza fra le piante (massimo 4 ÷ 5 m) deve assicurare un effetto chiusura, per evitare la propagazione di polveri, odori, ecc. .

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 4 Allevamento Boesimo**



**LEGENDA**

 PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO.

## **SCHEDA N. 5 Area residenziale Marzeno**

### **Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

#### **Prescrizioni:**

- Le recinzioni vanno realizzate in metallo con siepi e alberature;
- Parcheggio di uso pubblico a fianco della strada interna di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;
- La strada centrale deve essere alberata da ambo i lati;
- L'area a verde pubblico va progettata con percorsi pavimentati, piazzette, illuminazione, muretti, ecc., al fine di essere veramente fruibile per un uso ricreativo da parte di anziani e bambini;
- Obbligo di realizzare coperti in cotto;
- Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità edificatoria massima compresa di incentivi.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 5 Area residenziale Marzeno**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE GLI INDICI DI EDIFICABILITÀ
-  VIABILITÀ PRINCIPALE.
-  VERDE PUBBLICO DI PROGETTO.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

## SCHEDA N: 6 Area residenziale Strada Casale

### Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata, si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### Modalità attuative:

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

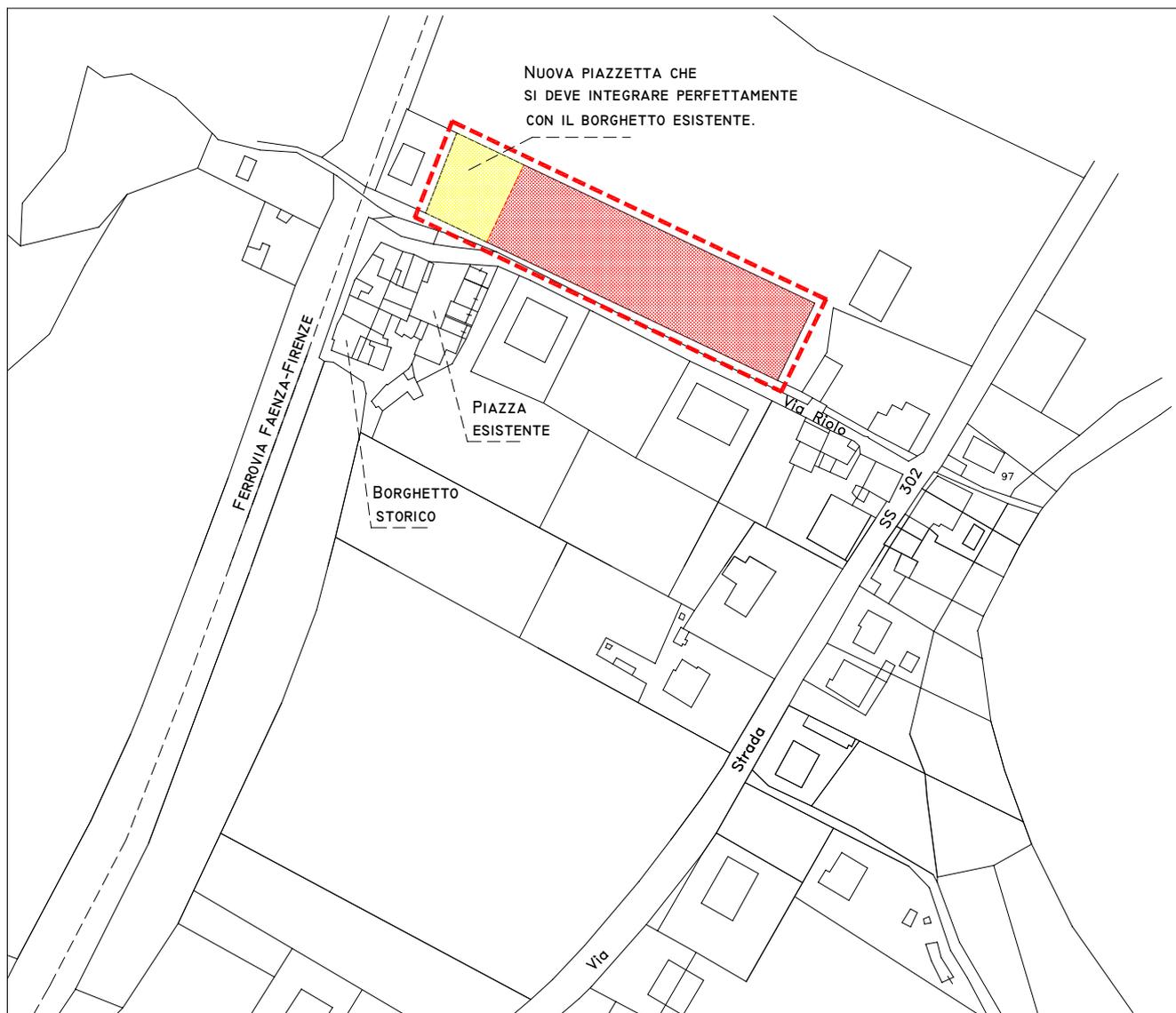
#### Prescrizioni:

- Va previsto l'allargamento a mt. 6 della sede stradale con ulteriore live incremento per mettere in opera un viale alberato ad alto fusto;
- In fondo alla proprietà, di fronte al nucleo storico va progettata una piccola piazza (slargo) lievemente illuminata, con alberature di alto fusto disposte in modo non simmetrico che assolvano alle funzioni di sosta e ricreazione (panche, fontana, ecc.);
- Obbligo di prevedere e cedere gratuitamente le aree pubbliche indicate nella presente scheda; L'attrezzatura dovrà estendersi ad una superficie di 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;
- Le recinzioni vanno previste in elementi metallici e siepe;
- L'altezza massima è di m 6,50, con obbligo di realizzare il coperto in coppi di laterizio;
- Gli incentivi di cui all'art. 25 (in analogia alla scheda n. 3) sono integrati dalle seguenti disposizioni:
  - vengano realizzate tutte le finiture esterne in legno, cornicione, finestre, porte;
  - nell'edificio dovranno essere previste parti in pietra che richiamino la tradizione locale, incorniciatura di porte, finestre, parti di muro ecc.;
- Sono preferibili soluzioni accorpate con minime distanze stradali.

#### Prescrizioni di carattere geologico

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N: 6 Area residenziale Strada Casale**



LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  PIAZZETTA E VERDE PUBBLICO CON GIOCHI
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

## **SCHEDA N. 7 Strada Casale**

### **Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3 .

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

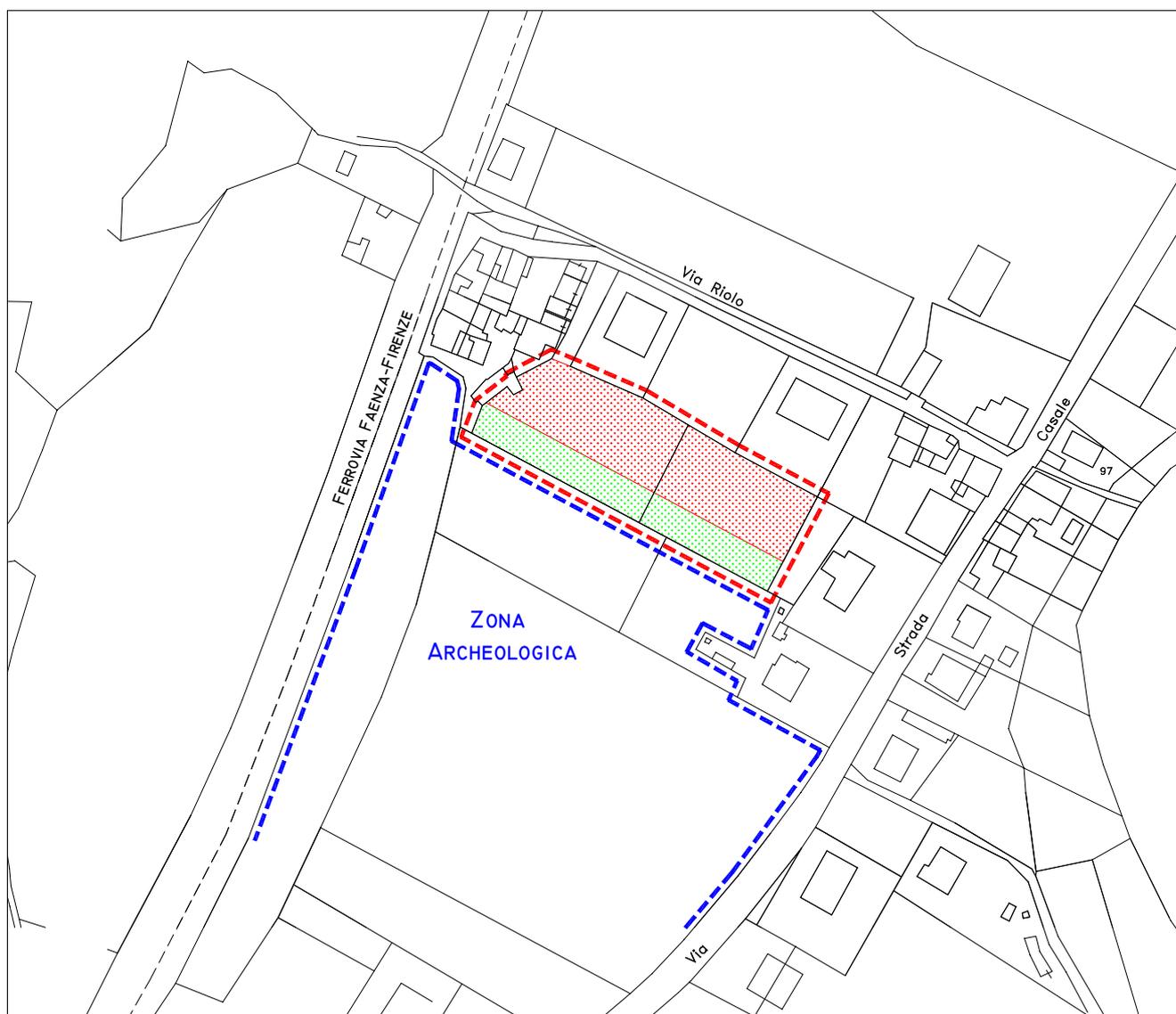
#### **Prescrizioni:**

- Non dovranno essere creati ulteriori accessi nella Strada Statale;
- Per l'edificazione dovrà essere osservata una distanza di rispetto di 10 m dalla zona archeologica, da attrezzare a verde privato;
- Altezza massima m 6,50, con obbligo di realizzare il coperto in coppi di laterizio;
- I parcheggi e verde nella misura di 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> possono essere monetizzati;
- Le recinzioni vanno previste in elementi metallici e siepi;
- Gli incentivi di cui all'art. 25 (in analogia alla scheda n. 3) sono integrati dalle seguenti disposizioni:
  - vengano realizzate tutte le finiture esterne in legno, cornicione, finestre, porte;
  - nell'edificio dovranno essere previste parti in pietra che richiamino la tradizione locale, incorniciatura di porte, finestre, parti di muro ecc..

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 7 Strada Casale**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  AREA A VERDE PRIVATO.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

## **SCHEDA N. 8 Zattaglia**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1 .

### **Modalità Attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Concessione Edilizia Convenzionata.

### **Prescrizioni:**

- Obbligo di costruire gli edifici il più vicino possibile alla strada compatibilmente con il rispetto delle norme sismiche;
- I parcheggi privati di uso pubblico, nella misura di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, possono essere ricavati nel retro delle proprietà;
- Divieto di realizzare recinzioni nel fronte strada;
- Obbligo di realizzare edifici nel più assoluto rispetto della casa tradizionale appenninica e quindi in sasso, legno, coperti in coppi, sagome regolari, assenza di balconi aggettanti anomali, ecc.;
- L'altezza degli edifici dovrà rifarsi alla situazione esistente e in rapporto alle sagome delle case vicine;
- Tenuto conto degli obblighi di scheda che assorbono gli incentivi di cui all'art. 25, si stabilisce un indice di edificabilità massimo riferito alla proprietà di 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Precisazioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 8 Zattaglia**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  AREA INDICATIVA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

## **SCHEDA N. 9 Fognano - area Cà di Vaso**

### **Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

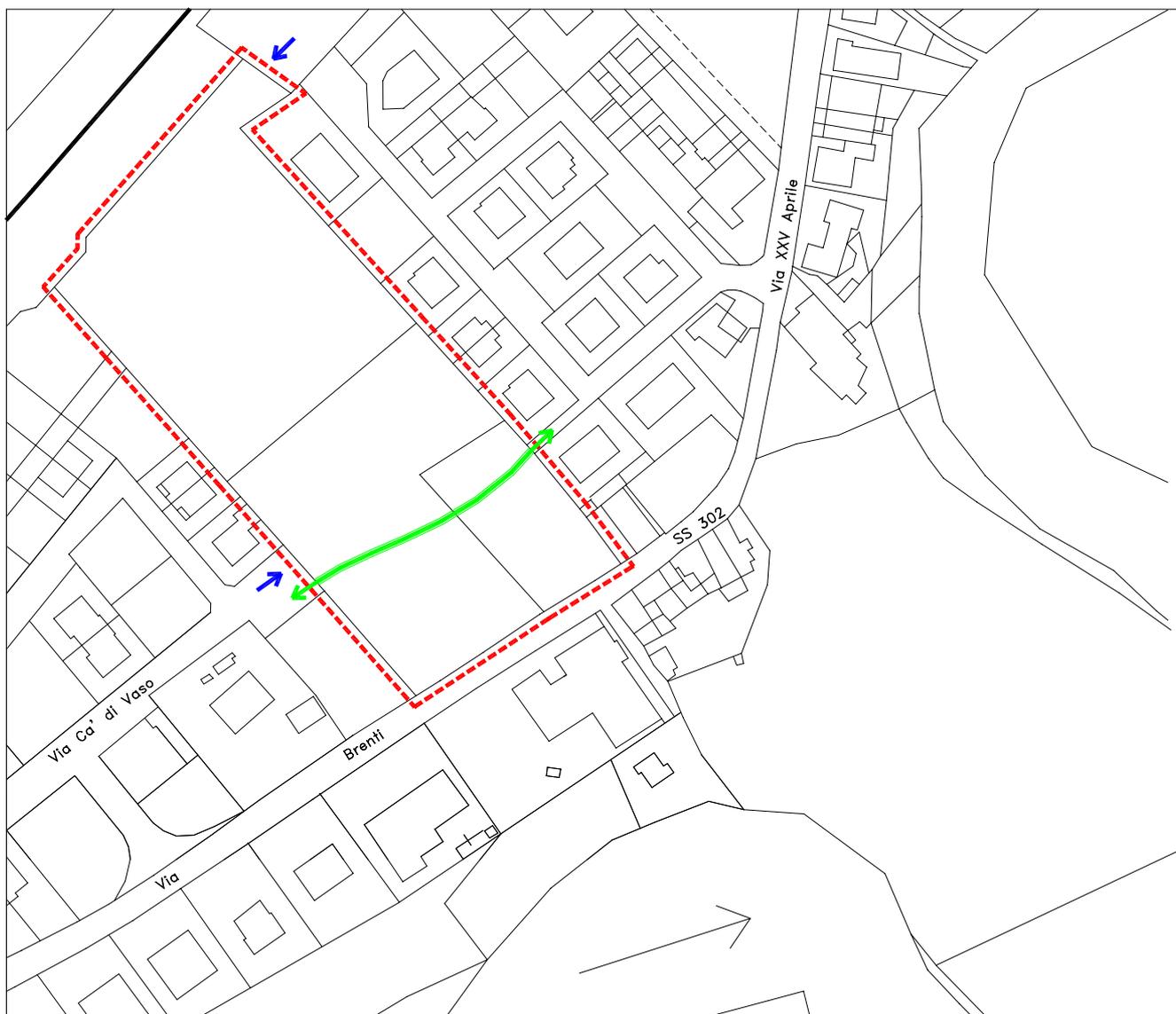
#### **Prescrizioni:**

- L'eventuale edificabilità sul fronte ferrovia è soggetta al nulla osta dell'Ente competente;
- L'intervento è subordinato alla cessione e alla realizzazione delle aree pubbliche nella misura minima di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;
- Per la quantificazione del volume, si tiene conto della capacità edificatoria massima compresa di incentivi;
- La viabilità interna con le relative aree di pertinenza vanno cedute oltre lo standard urbanistico;
- Le strade pubbliche e i parcheggi dovranno essere alberate da ambo i lati.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 9 Fognano - area Cà di Vaso**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ
-  ACCESSI ALL'AREA.
-  PERCORSO CICLABILE.

## **SCHEDA N. 10 Area Diletti**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

#### **Modalità attuative:**

Concessione Edilizia per il **Comparto A**.

Piano Particolareggiato per il **Comparto B**.

#### **Precisazioni edilizie ed ambientali:**

##### **Comparto A**

- È prevista la demolizione del fabbricato a servizi per recuperare la prospettiva del palazzo Diletti. Detto volume, va ricollocato nella sagoma indicata schematicamente in planimetria con un edificio perfettamente compatibile con l'edilizia storica di Brisighella avente una altezza massima alla gronda non eccedente i 7 m. Le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 8.2.1 delle **NdA**.
- È consentita la realizzazione di uno spazio interrato all'interno della sagoma dell'edificio accessibile esclusivamente dall'interno.
- Nella costruzione si dovrà tenere conto obbligatoriamente delle seguenti prescrizioni:
  - Coperto a due acque con pendenza massima del 35 % sorretto da strutture in legno da lasciare a vista dagli ambienti interni;
  - Divieto di realizzazione di scivoli esterni per accesso ai garage;
  - L'edificio dovrà essere di forma e materiali rigorosamente tradizionali e con divieto di balconi esterni e obbligo di cornicioni in legno, ogni tipo di infisso interno ed esterno e vetrine in legno, lattonerie in rame e pareti esterne a calce;
  - Ogni pavimentazione esterna va realizzata in pietra grigia (alberese) come pure le finiture dell'edificio, quindi soglie, bancali, ecc.; In alternativa può essere realizzato un pavimento di mattoni di cotto;
  - Il muro di confine fra il comparto A e il comparto B dovrà essere alto 3,50 m nel tratto a fianco del palazzo Diletti.

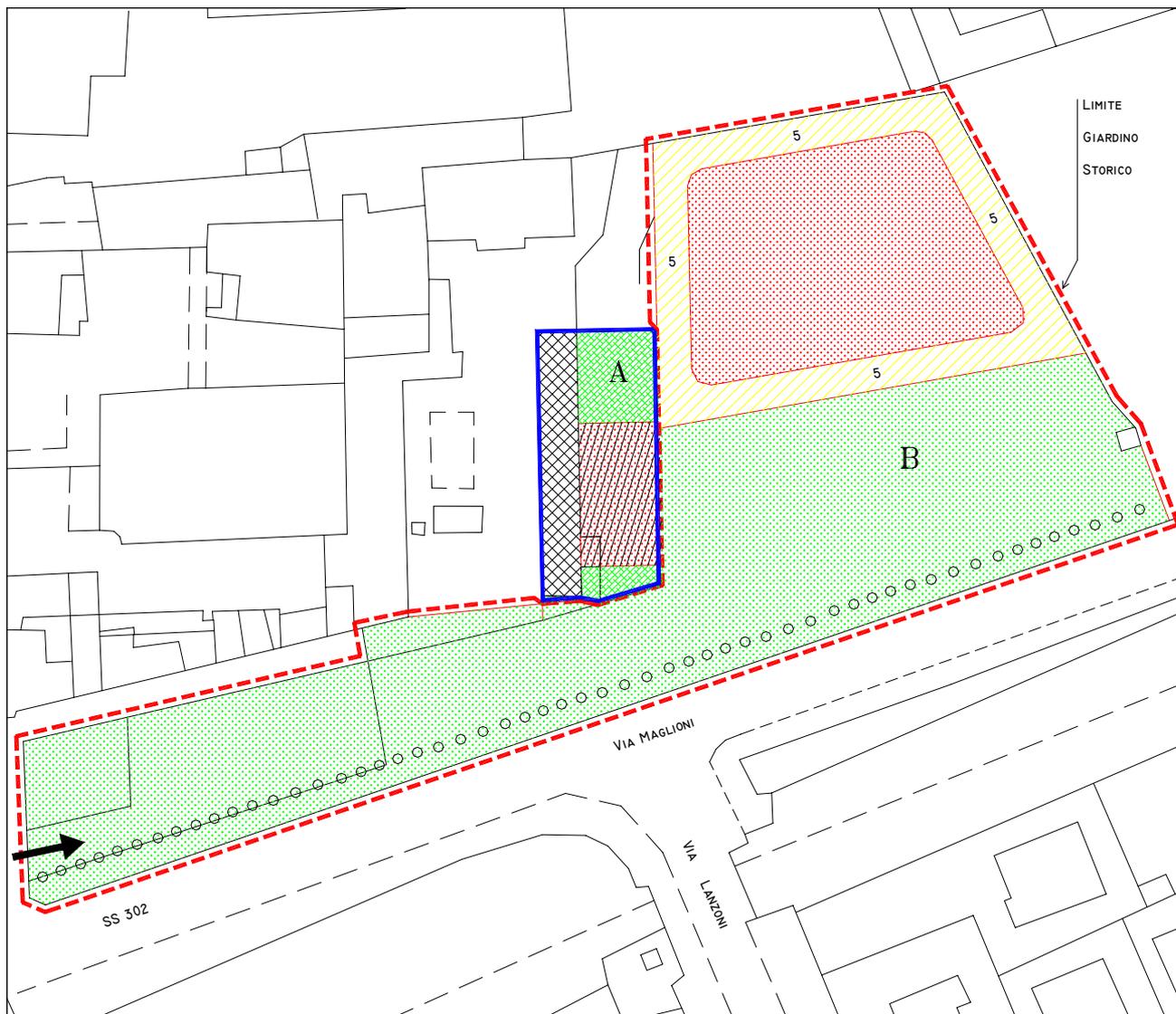
##### **Comparto B**

- Nel Comparto **B** viene concentrato un volume complessivo, comprensivo di ogni incentivo derivante dalle **NdA**, pari a 3.000 m<sup>3</sup>. Tale ambito viene individuato all'esterno del verde storico e le costruzioni vanno poste ad una distanza minima di 5 m dai confini e dalla linea indicata in planimetria che identifica da una parte il verde storico da conservare e sistemare e dall'altra l'ambito di urbanizzazione. Le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 8.2.1 delle **NdA**.
- Gli edifici da costruire nell'ambito da urbanizzare non dovranno avere una altezza maggiore di 7 m misurati alla gronda dal marciapiede perimetrale e, per attenuare l'impatto dell'altezza, gli edifici dovranno avere il coperto a quattro acque e manto di copertura in coppi.  
La realizzazione del volume di 3.000 m<sup>3</sup> è subordinata alla previsione di edifici di bioarchitettura, tetti in legno ed ogni finitura in materiali tradizionali, avendo come riferimento le norme di PRG. Le pavimentazioni esterne dovranno essere in materiali tradizionali (cotto, pietra) o in grigliato di PVC.  
Nell'ambito da urbanizzare, a lavori ultimati, dovrà essere messo a dimora un albero di alto fusto ogni 150 m<sup>2</sup> e le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con siepi.
- Nell'ambito esterno a quello da urbanizzare non è consentito ritagliare il terreno con recinzioni di qualsiasi genere.  
In tale area non sono consentite urbanizzazioni ad eccezione di una piccola strada di accesso (max 3,50 m) in materiali permeabili (divieto di asfalto) da posizionare in adiacenza al comparto A.
- L'unica recinzione ammessa è quella che divide l'area di pertinenza del palazzo Diletti dalla rimanente proprietà. Tale recinzione potrà proseguire in allineamento anche nell'area a verde storico, per dividere l'area pubblica da quella privata.

- A fronte del volume consentito dovrà essere ceduta gratuitamente ed urbanizzata un'area pubblica delle dimensioni di 750 m<sup>2</sup> da posizionare in zona parallela alla Strada Statale.  
L'area di proprietà comunale posta in angolo fra Via Monastero e Via Baccharini dovrà essere restituita alla precedente proprietà a condizione che i 750 m<sup>2</sup> di cui sopra vengano incrementati con un'area equivalente.  
Per assolvere ad una quantità di spazio pubblico si precisa che verranno conteggiate solamente le aree a verde e i percorsi pedonali/ciclabili esclusivi; eventuali percorsi carrabili (max 3,50 m) non vengono conteggiati nello standard, ma dovranno essere trasferiti alla proprietà pubblica.  
Fin da ora va indicata come soluzione progettuale di massima la realizzazione di un percorso pavimentato in pietra, (larghezza max 3,50) contornato da due aiuole aventi larghezza di circa 1,25 m; la larghezza delle aiuole sarà desunta dalla effettiva quantità di aree da cedere a standard.  
Il percorso, per la parte ad uso anche carrabile non verrà conteggiato nello standard, mentre per la parte ad uso esclusivamente pedonale/ciclabile verrà equiparato alle aree verdi.  
La pavimentazione delle aree pubbliche per realizzare il percorso ciclabile (o la strada al servizio delle abitazioni) dovrà essere in pietra naturale seguendo tipologie in uso nel Centro Storico.  
Il costo della fornitura e posa in opera della pietra naturale sarà totalmente a carico del Comune per la cui realizzazione potrà anche procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.  
L'illuminazione tradizionale dovrà essere posta sul lato più lontano dalla Statale.
- Il cancello attuale di accesso alla proprietà dovrà essere riutilizzato per l'ingresso al palazzo Diletti. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono assolti integralmente a fronte del consolidamento strutturale, se necessario, del muro e della recinzione che delimita la Strada Statale sottostante e che saranno trasferiti, unitamente allo standard, alla proprietà pubblica.

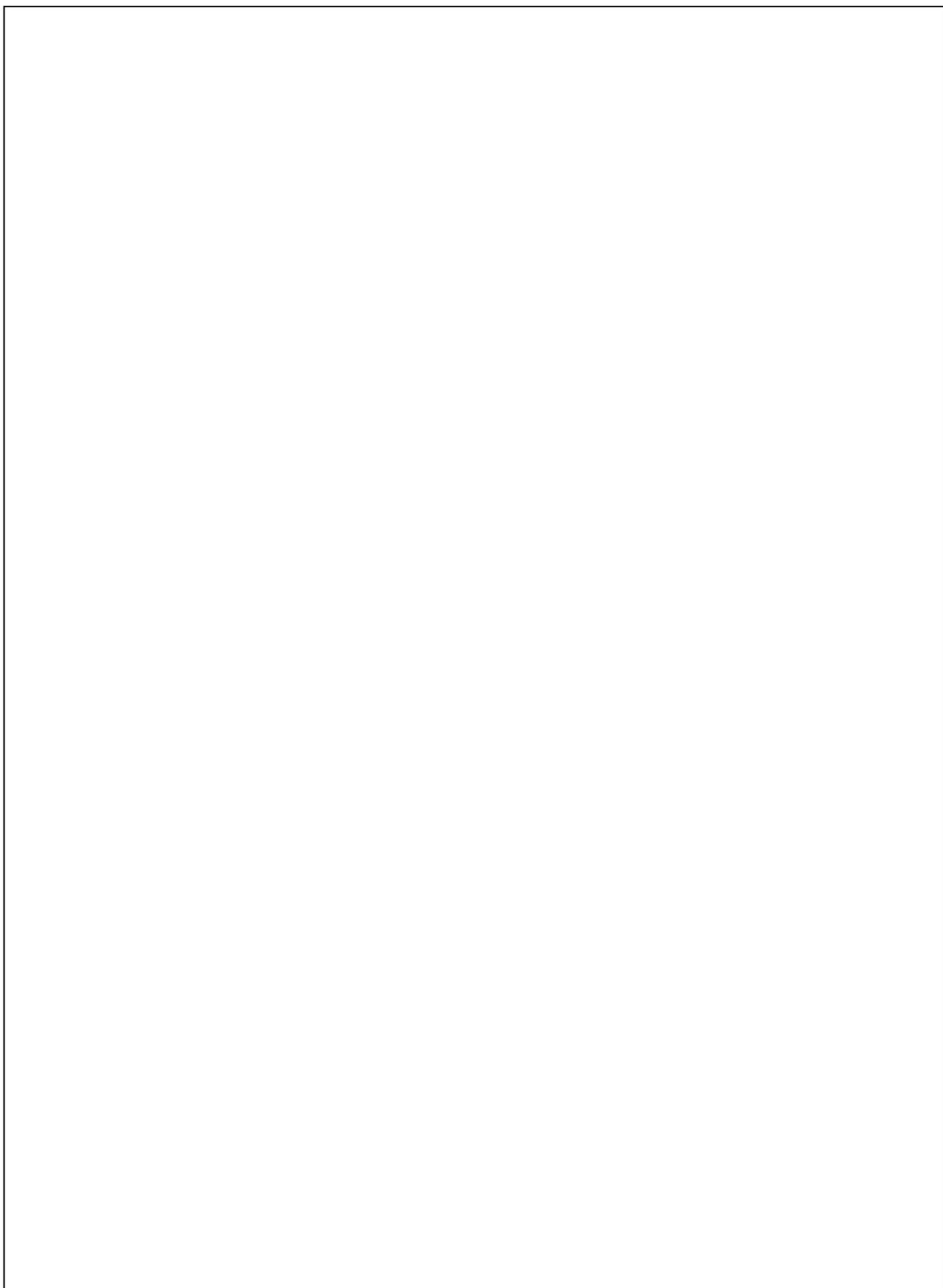
<b>Prescrizioni di carattere geologico - Comparto B</b>	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 10 Area Diletti**



-  PERIMETRO D'INTERVENTO COMPARTO A
-  VOLUME DA DEMOLIRE.
-  MEDESIMO VOLUME DA RICOSTRUIRE
-  AREA DI PERTINENZA DA RISERVARE A VERDE E/O PAVIMENTARE IN MATERIALEI NATURALI.
-  PERIMETRO D'INTERVENTO COMPARTO B
-  AREA DI PERTINENZA DEI NUOVI FABBRICATI DI H MAX 7 M
-  AREA SCOPERTA DA PROGETTARE CON LE MODALITÀ INDICATE DALLA SCHEDA.
-  FASCIA DI RISPETTO 5 M INEDIFICABILE.
-  INGRESSO INDICATIVO ALL'AREA.
-  LOCALIZZAZIONE DELLO STANDARD PUBBLICO QUANTIFICABILE CON LE MODALITÀ INDICATE NELLA SCHEDA.

**LEGENDA**



## **SCHEDA N. 11 Area centrale Fognano**

### **Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

#### **Prescrizioni:**

- L'intervento è subordinato alla cessione gratuita e realizzazione dell'area pubblica come indicata in scheda.

L'attrezzatura dovrà estendersi su una superficie di 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.

- L'area di sedime dei fabbricati, da concentrarsi nell'ambito riservato alla proprietà e indicato nella scheda, dovrà riprendere le articolazioni volumetriche e di altezza tipiche dell'insediamento antico.

Il tema architettonico è quello dell'ampliamento denso, compatto, di un nucleo storico.

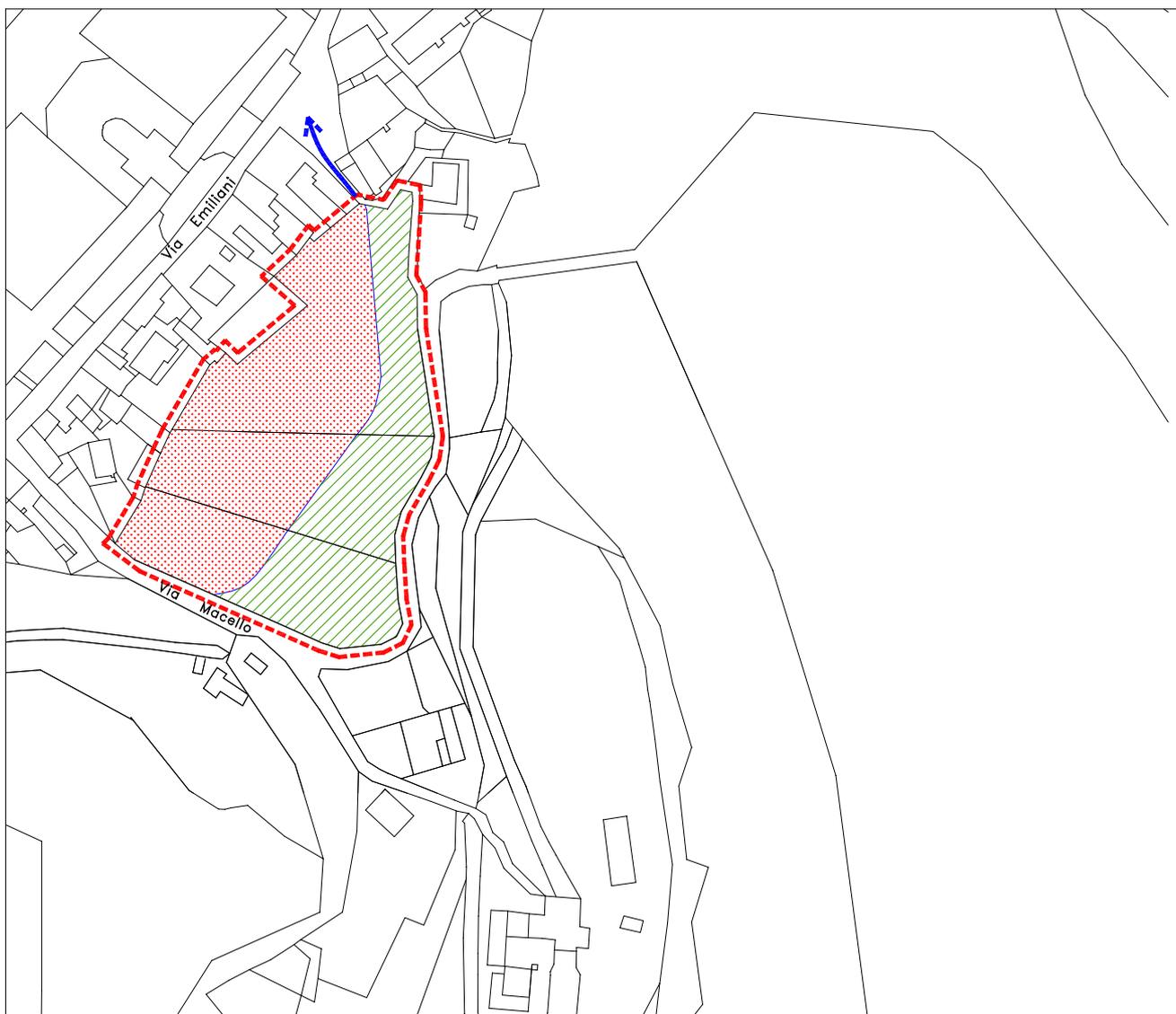
In particolare le recinzioni vanno realizzate con siepi o muri in sasso e gli edifici devono rispettare le tipologie tradizionali e quindi con finiture in pietra, coperti in legno, coppi, sagome regolari, balconi o oggetti in materiali tradizionali con esclusione di cemento.

- L'articolazione del percorso pedonale da pavimentare dovrà prevedere itinerari differenziati con slarghi, piazzette, strettoie e illuminazione tradizionale.
- Anche la viabilità interna dovrà evitare di riprendere i modelli della tradizionale strada di lottizzazione e potrà essere posta all'esterno dell'area riservata ai privati.
- L'altezza dovrà essere definita, al momento del Piano Particolareggiato, da uno studio delle sagome esistenti e di progetto, e tale studio di impatto visivo, ottenuto attraverso una elaborazione fotografica da allegare al P.P., dovrà garantire il risultato atteso dalla presente scheda.
- Gli incentivi di cui all'art. 25 (in analogia alla scheda n. 3) sono integrati dalle seguenti disposizioni:
  - vengano realizzate tutte le finiture esterne in legno, cornicione, finestre, porte;
  - nell'edificio dovranno essere previste parti in pietra che richiamino la tradizione locale, incorniciatura di porte, finestre, parti di muro ecc..

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

## SCHEDA N. 11 Area centrale Fognano



### LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  USCITA DEL PERCORSO PEDONALE NELLA PIAZZETTA.
-  AREA RISERVATA AI PRIVATI.
-  AREA PUBBLICA CON VERDE E PARCHEGGI DISPOSTI IN MODO NON REGOLARE.  
CON ESCLUSIONE DELL'ASFALTO.

## SCHEDA N. 12 Area Fognano

**Art. 11.3 - Zona mista residenziale pubblica e privata.** Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

**Modalità attuative:** Piano Particolareggiato di iniziativa privata. Il Piano è sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

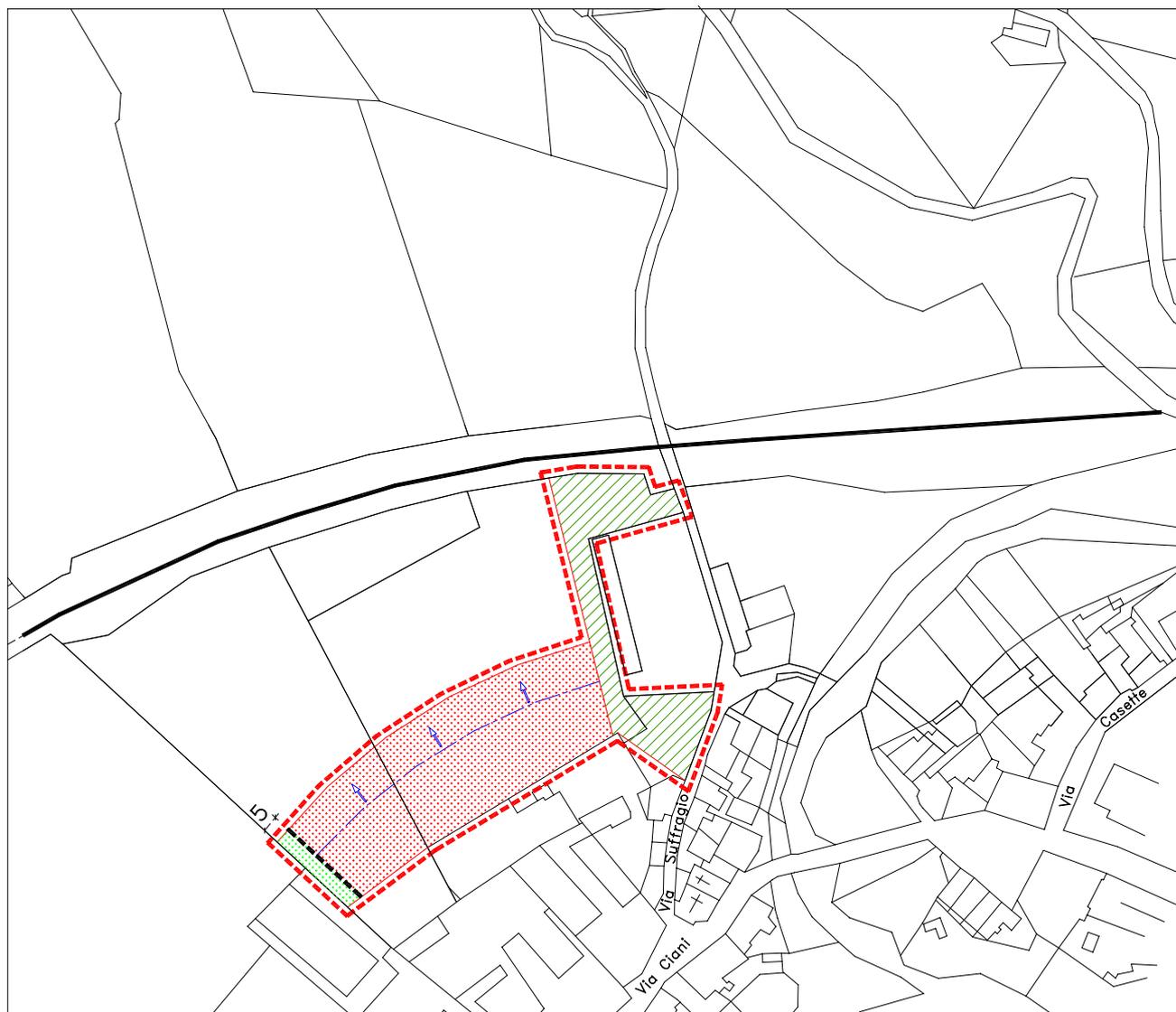
### Indicazioni per il progetto:

- L'area di sedime dei fabbricati da concentrarsi nell'ambito indicato nella scheda dovrà riprendere le articolazioni volumetriche e di altezza tipiche dell'insediamento antico;  
Il tema architettonico è quello dell'ampliamento denso, compatto, di un nucleo storico ed, in particolare, le recinzioni vanno realizzate con siepi o muri di sasso, gli edifici devono rispettare le tipologie tradizionali e quindi con finiture in pietra, sasso, coperti in legno, coppi, infissi in legno, sagome regolari ed articolate con esclusione di finiture di cemento;  
In sostanza è vietata la realizzazione di una classica lottizzazione a villette, in quanto l'edilizia compatta dovrà porsi come una articolata e variegata chiusura a monte del Centro Storico di Fognano.
- L'altezza dovrà essere desunta, al momento del Piano Particolareggiato, da uno studio delle sagome esistenti e di progetto e, nella fascia ad esse posta perimetralmente all'area, il colmo nel punto più alto non dovrà superare i 4 m.
- Le aree pubbliche di standard da cedere (oltre alla viabilità) riguardano:
  - l'ampliamento del parcheggio vicino alla ferrovia;
  - la realizzazione di percorsi pedonali in pietra, con slarghi, piazzette e strette;
  - il verde pubblico di contorno che abbia le caratteristiche di pertinenza con l'insediamento storico;Tali aree, indicate nella scheda, vanno cedute gratuitamente e realizzate nella misura pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;  
Il progetto deve porsi l'obiettivo di riqualificare tutta l'area pubblica esistente per integrarla con le nuove acquisizioni.
- L'area rimanente di proprietà dovrà assumere le caratteristiche di un parco privato densamente alberato.
- Gli incentivi di cui all'art. 25 (in analogia alla scheda n.3) sono integrati dalle seguenti disposizioni:
  - vengano realizzate tutte le finiture esterne in legno, cornicione, finestre, porte;
  - nell'edificio dovranno essere previste parti in pietra che richiamino la tradizione locale, incorniciatura di porte, finestre, parti di muro ecc..
- La viabilità di distribuzione dovrà essere conformata e pavimentata come fosse una strada del Centro Storico ed è pertanto vietata la realizzazione di una classica strada di lottizzazione;  
La viabilità può essere posta anche all'esterno del perimetro d'intervento.

### Prescrizioni di carattere geologico

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere un'analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art. 13 L. 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

## SCHEDA N. 12 Area Fognano



### LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ
-  AREA PREVALENTEMENTE A VERDE E PARCHEGGI
-  LIMITE DEI FABBRICATI DAL CONFINE.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI IL CUI COLMO NON DEVE SUPERARE I 4 MT.
-  AREA A VERDE PRIVATO.

**SCHEDA N. 13 Area Fognano Valle****Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

**Prescrizioni:**

- L'intervento è subordinato alla cessione e attrezzatura dell'area a verde;
- I parcheggi privati di uso pubblico sono quantificati in  $5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ ;
- Indice di fabbricabilità  $1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 13 Area Fognano Valle**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  AREA A VERDE PUBBLICO.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

## **SCHEDA N. 14 Area Villaggio Strada**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1 .

### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Concessione Edilizia Convenzionata sulle singole proprietà.

### **Prescrizioni:**

- Possibilità di edificare per ognuna delle sei proprietà presenti nell'area una superficie utile non superiore al 60 % di quella attuale.  
Tenendo conto che il proprietario contrassegnato col n.1 è soggetto ad una cessione aggiuntiva di aree pubbliche, la percentuale può arrivare al 70 %, aumentabile del 5 % per ogni 50 cm di ampliamento della larghezza base minima di m 2,50 del percorso. Il percorso dovrà essere ceduto in occasione della richiesta di Concessione Edilizia nell'area.
- Obbligo di cedere una fascia sul fronte strada di 1,50 m e un'area della larghezza di 2,50 m in piano ed in adiacenza con Villaggio Strada, per completare il collegamento viario con la frazione. Tale cessione dovrà avvenire senza effettuare il tombinamento del Rio.
- L'area dovrà mantenere le caratteristiche di insediamento a ville.
- Le nuove costruzioni, che dovranno riprendere le caratteristiche della villa in collina, di pregio, con finiture con sasso e legno, andranno ubicate nella zona indicata in scheda.  
I confini di proprietà vanno delimitati da siepi.
- Gli accessi, da caratterizzare con lunghi viali alberati ai bordi, saranno arretrati rispetto alla strada;
- Il fronte sulla Strada Statale va delimitato da siepi e scarpate inerbite.
- Le proprietà andranno piantumate con ulivi per formare il tipico paesaggio Brisighellese.
- Altezza massima m 7.

### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N.14 Area Villaggio Strada**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO SOGGETTO ALLE NORME DELLA PRESENTE SCHEDA.
-  AREA VERDE PRIVATO.
-  AREA IN CUI VA LOCALIZZATA LA NUOVA SUPERFICIE UTILE

## Modificata con Variante n.2

### SCHEDA N. 15 Area Curia

#### Art. 11.1.1 - Ambiti Urbani di trasformazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 7;

#### Modalità attuative:

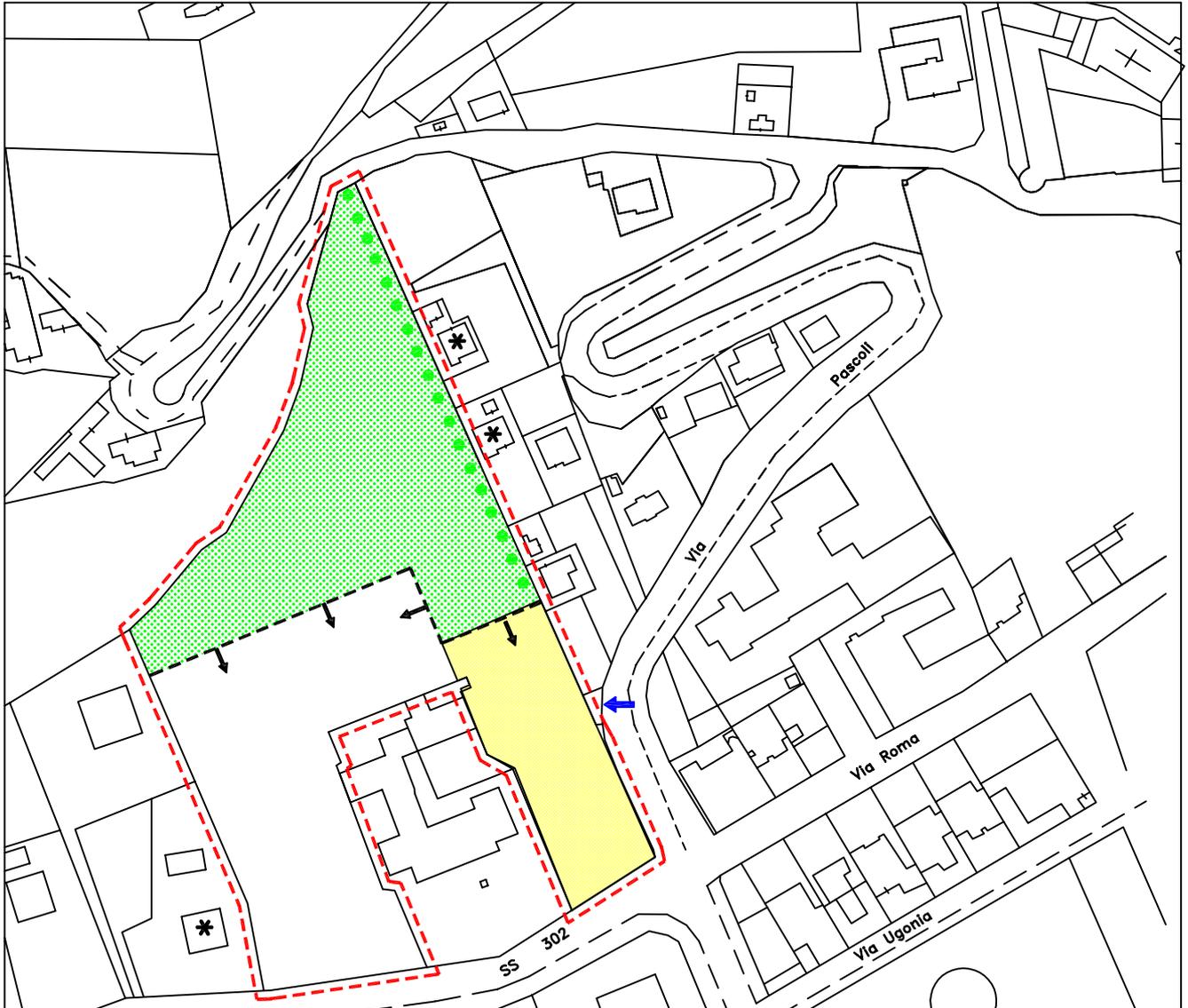
Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area perimetrata.

#### Prescrizioni:

- Possibilità di edificare quattro distinti edifici (di forma prevalentemente quadrata) aventi dimensioni massime in pianta di 140 m<sup>2</sup> ciascuno;
- Altezza massima m 7 e tetto a quattro falde (2 piani abitabili fuori terra);
- La possibilità edificatoria è subordinata all'obbligo di realizzare almeno 30 posti auto di uso pubblico, con consistenti schermature a verde per evitare la vista delle auto dalla viabilità pubblica(per posto auto si intende uno spazio minimo di 2,50 x 5,00 m) e di sistemare l'area in pendenza a piantagione di ulivi e percorsi pubblici;
- La tipologia edilizia dovrà riprendere, quanto a materiali, sagoma e cromatismi, quella degli edifici dei primi anni del secolo presenti nelle vicinanze e contrassegnati con asterisco (obbligo di realizzare coperto in coppi, tetti in legno e finiture in sasso); per i muri di sostegno o altri muretti è prescritto l'uso esclusivo di materiali naturali;
- Non si applicano gli incentivi di cui all'art. 25;
- Obbligo di realizzare recinzioni con metallo e siepi;
- Nell'area da impiantare ad ulivi, è vietata qualunque opera di urbanizzazione visibile ad eccezione di uno stradello pubblico di collegamento come indicato nella scheda.
- Nel progetto di trasformazione va prevista la laminazione delle acque meteoriche.
- E' prescritta una distanza minima di 10 m. fra le nuove costruzioni e gli edifici sottoposti a tutela.

Prescrizioni di carattere geologico	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio idraulico.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere richiesto il parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.
Per le parti di area compresa nella U.I.E. art. 12 del "Piano stralcio per il rischio idrogeologico"	Gli interventi ammessi sono vincolati alle prescrizioni del "Piano stralcio per il rischio idrogeologico" Titolo III – Assetto Idrogeologico – Art. 12 - Aree a rischio di frana" Zona 2 - corrispondente all'area di possibile evoluzione del dissesto.

**SCHEDA N. 15 Area Curia**



**LEGENDA**

-  AREA SOGGETTA AD INTERVENTO.
-  VERDE PRIVATO: AREA DA IMPIANTARE AD ULIVI.
-  ACCESSO AL PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO , MINIMO 30 POSTI AUTO.
-  LIMITE MASSIMO OLTRE IL QUALE È VIETATO COSTRUIRE.  
(ALLINEAMENTO CASE VICINE ).
-  MODELLI DI RIFERIMENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI.
-  STRADELLO PEDONALE DI COLLEGAMENTO PUBBLICO CON PIAZZOLA DI SOSTA
-  POSIZIONE INDICATIVA DELLE AREE A PARCHEGGIO (PRIVATO E DI USO PUBBLICO) E VERDE DI PERTINENZA

## **SCHEDA N. 16 Area Cimitero**

### **Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.**

Per quanto non disposto nella presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3 .

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

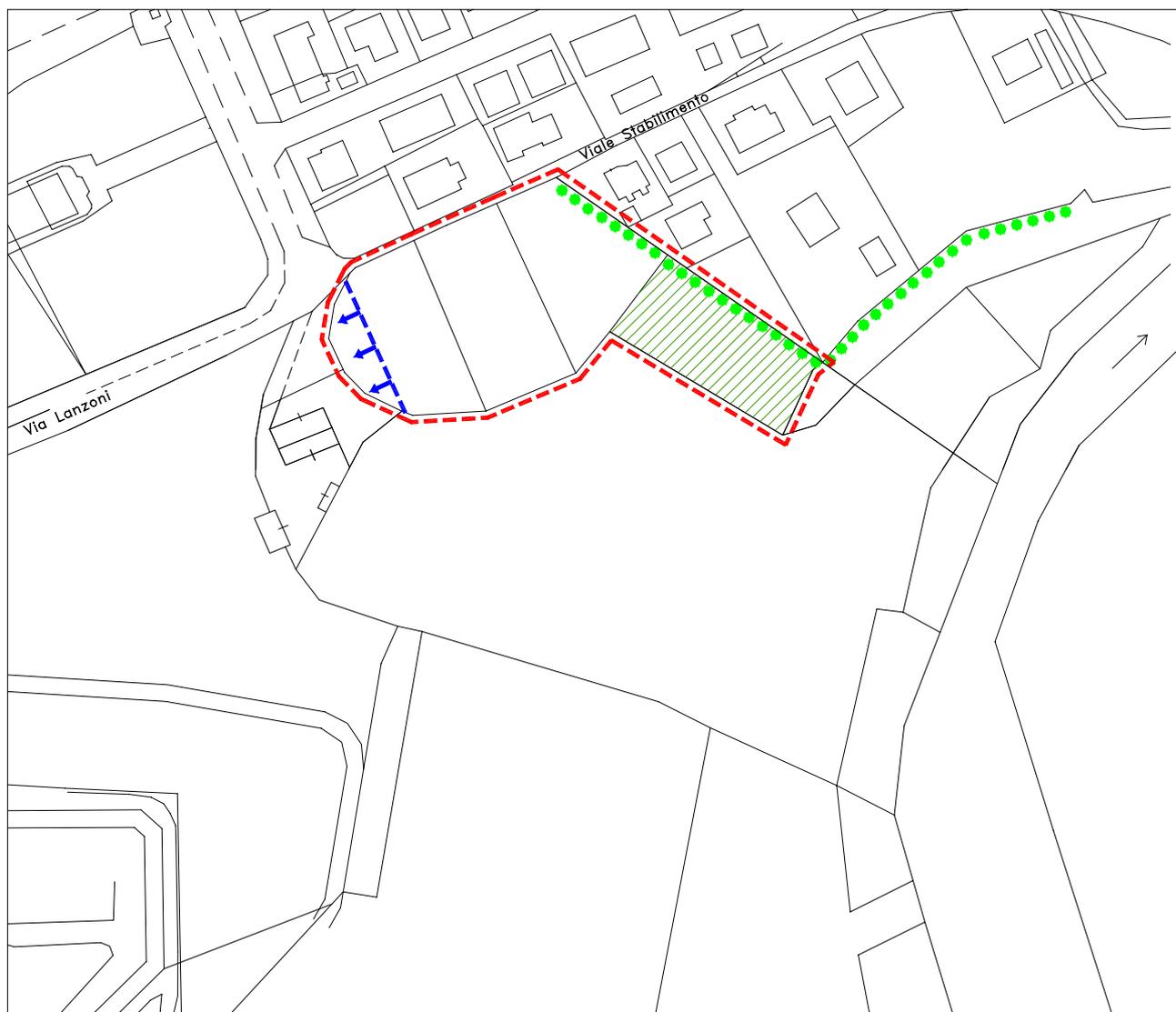
#### **Prescrizioni:**

- La possibilità edificatoria è subordinata alla cessione e attrezzatura di un'area pubblica pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.  
Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità massima edificatoria compresa di incentivi.
- Le recinzioni in metallo vanno integrate da siepi autoctone.
- Tenuto conto della orografia del terreno, l'altezza si ritiene assolta con la sola verifica di m 6,50 massimi, misurati sul fronte di Via Stabilimento.
- L'area pubblica che costituisce quindi lo standard urbanistico (le eventuali strade vanno cedute oltre ai 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>) deve assolvere alle seguenti funzioni:
  - 1) realizzazione di un'ampia zona a belvedere nell'area indicativamente evidenziata nell'elaborato;
  - 2) realizzazione di percorsi in piano (pedonali e ciclabili) della larghezza minima di mt. 2,50 da posizionare secondo quanto sommariamente indicato in scheda; tali percorsi possono correre anche all'esterno dell'area perimetrata.
- Le aree pubbliche devono essere cedute ed attrezzate perfettamente fruibili e prevalentemente in piano.
- Il retro delle case, con le aree di pertinenza, dovrà essere particolarmente curato (evitando muri di cemento, terrazzi a sbalzo, ecc.), in quanto costituisce una vista che dalla collina opposta si sovrappone ai tre colli.
- Le alberature e gli arbusti dovranno mitigare soprattutto l'impatto del retro degli edifici.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

## SCHEDA N. 16 Area Cimitero



### LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  PERCORSO DA ATTREZZARE CON: L'ILLUMINAZIONE, PANCHINE PAVIMENTAZIONI. ( PERCORSO INDICATIVO ).
-  SPAZIO A VERDE PUBBLICO DA ATTREZZARE A BELVEDERE.
-  AREA IN CUI SONO VIETATI INTERVENTI EDILIZI IVI COMPRESI MURETTI DI RECINZIONE O ALTRI ELEMENTI CHE IMPEDISCANO LA VEDUTA DELLA COLLINA OPPOSTA.

## **SCHEDA N. 17 Area Porta Gabolo**

### **Art. 11.3 - Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui agli artt. 11.3 e 9 (R).

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

#### **Prescrizioni:**

- Sul fronte strada (fronte parcheggio e fronte residenza) dovrà essere realizzato il muro di sostegno in sasso, per caratterizzare l'ingresso a Brisighella.
- Sul retro le recinzioni sono realizzate con siepe autoctone.
- La possibilità edificatoria è subordinata alla cessione gratuita e realizzazione di uno standard urbanistico minimo pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> per l'area soggetta all'art. 11.3 e 6 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> per l'area soggetta all'art. 9 (R).

Non sono richiesti altri standard pubblici sull'area.

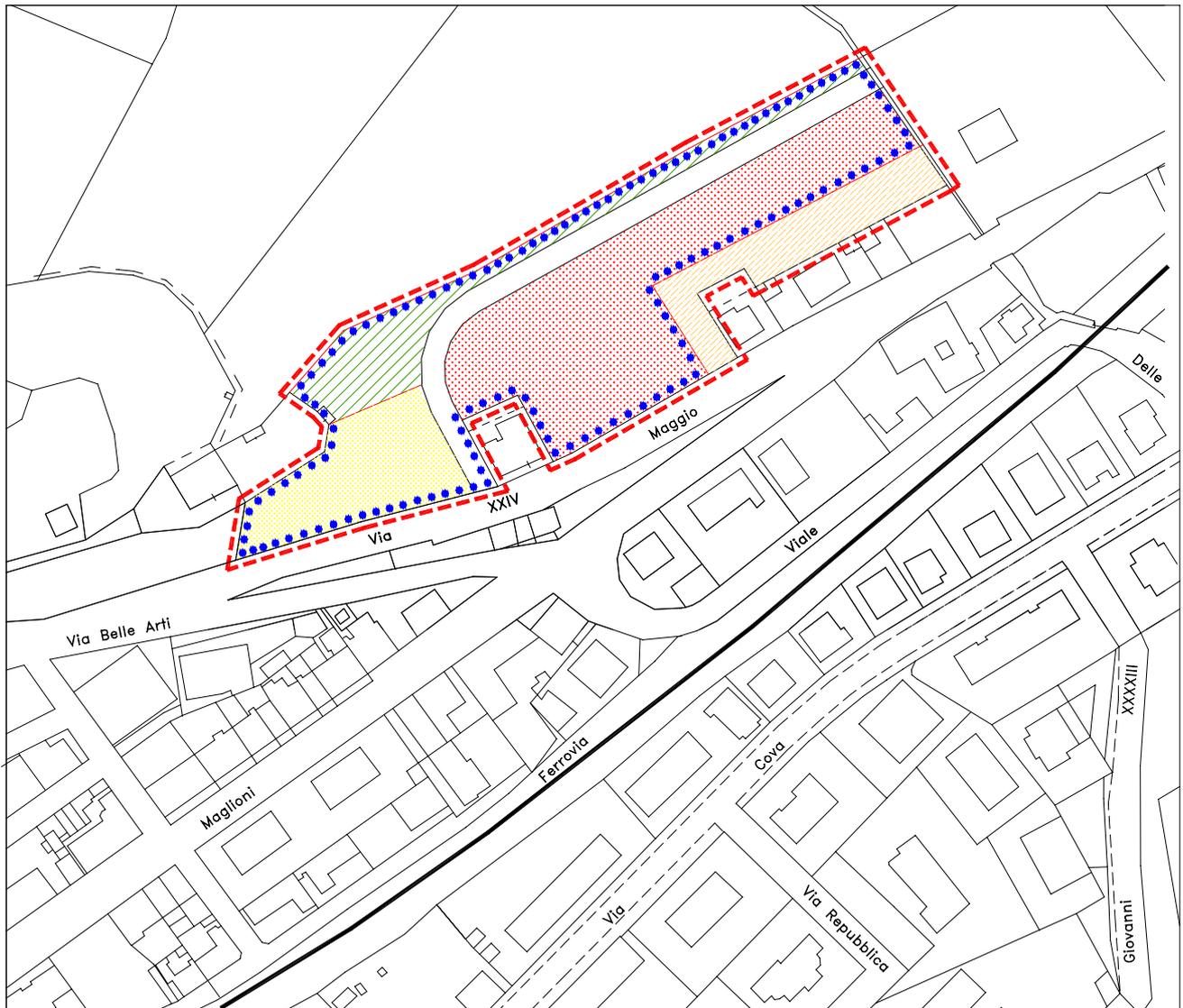
La viabilità e le relative pertinenze vanno cedute attrezzate oltre lo standard.

- Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità massima edificatoria compresa di incentivi.
- L'entità minima delle aree da cedere è quella indicata in scheda, da integrare eventualmente qualora in difetto fino a raggiungere i 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.  
Per raggiungere lo standard può essere ceduta un'area con andamento lineare a fianco del verde pubblico anche extra comparto;
- La viabilità dovrà essere alberata da ambo i lati;
- A fianco della viabilità, lato monte, dovrà essere realizzata una striscia di verde alberato con percorso all'interno.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

## SCHEDA N. 17 Area Porta Gabolo



### LEGENDA

-  PERIMETRO DI INTERVENTO CON PROGETTO UNITARIO.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI. ART. 11.3
-  AREA A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ ART. 9 (R)
-  VIABILITÀ INDICATIVA, ALBERATA DA DUE LATI.
-  AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO.
-  AREA DESTINATA A PARCHEGGI PERFETTAMENTE INTEGRATI CON LE ALBERATURE ESISTENTI E CON L'AMBITO STORICO LIMITROFO (PAVIMENTAZIONE PERMEABILE, ILLUMINAZIONE CON PALI IN GHISA)
-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ ART. 11.3

**SCHEDA N. 18 Area ingresso Brisighella**

**Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1 .

**Modalità attuative:**

Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto dello studio specifico di VALSAT.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di intervento diretto, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**Prescrizioni:**

- Destinazioni ammesse: una medio-piccola struttura di vendita alimentare (SV < 800 mq) per trasferimento.

Superficie realizzabile: max 1.600 mq Sul.

- H max: 6 metri (non si conteggia nel valore la fascia destinata ad ospitare le reti tecnologiche e impiantistiche fino ad un max di 50 cm. Escludere dal calcolo elementi di protezione, mitigazione ed eventuale vano ascensore).
- Tutti i parcheggi devono essere realizzati nell'ambito della scheda.
- La progettazione dell'area pubblica deve prevedere il collegamento viario (corrispondente all'asse di viabilità individuato nella scheda) in contiguità con la viabilità esistente, completa di pista ciclopedonale all'attuazione delle compensazioni e alla disposizione delle superfici di vendita (Cofra/esistente).
- Le dotazioni di pannelli fotovoltaici possono essere realizzati a distanza.

**Compensazione:**

Costituiscono opere di compensazione obbligatoria:

- La forestazione dell'area corrispondente al mapp. 550 (entro il perimetro del PRe-Parco), sulla base di un progetto completo dei necessari pareri/autorizzazioni.
- L'adeguamento della viabilità di accesso dalla via Brisighellese sulla base di un progetto completo dei necessari pareri/autorizzazioni.

**SCHEDA N. 18 Area ingresso Brisighella**



**LEGENDA**

 PERIMETRO DI SCHEDA (DEFINITO DAI CONFINI DI PROPRIETA').

 ASSE VIABILITÀ ALBERATO.

 AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO.

 AREA PUBBLICA.

**OPERE DI COMPENSAZIONE**

 AREA DA PIANTUMARE CON TECNICHE DI FORESTAZIONE.

 ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA'.

## **SCHEDE N. 19 e 20 Area comunale e Guangelo**

### **Art. 11.3 - Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Piano Particolareggiato.

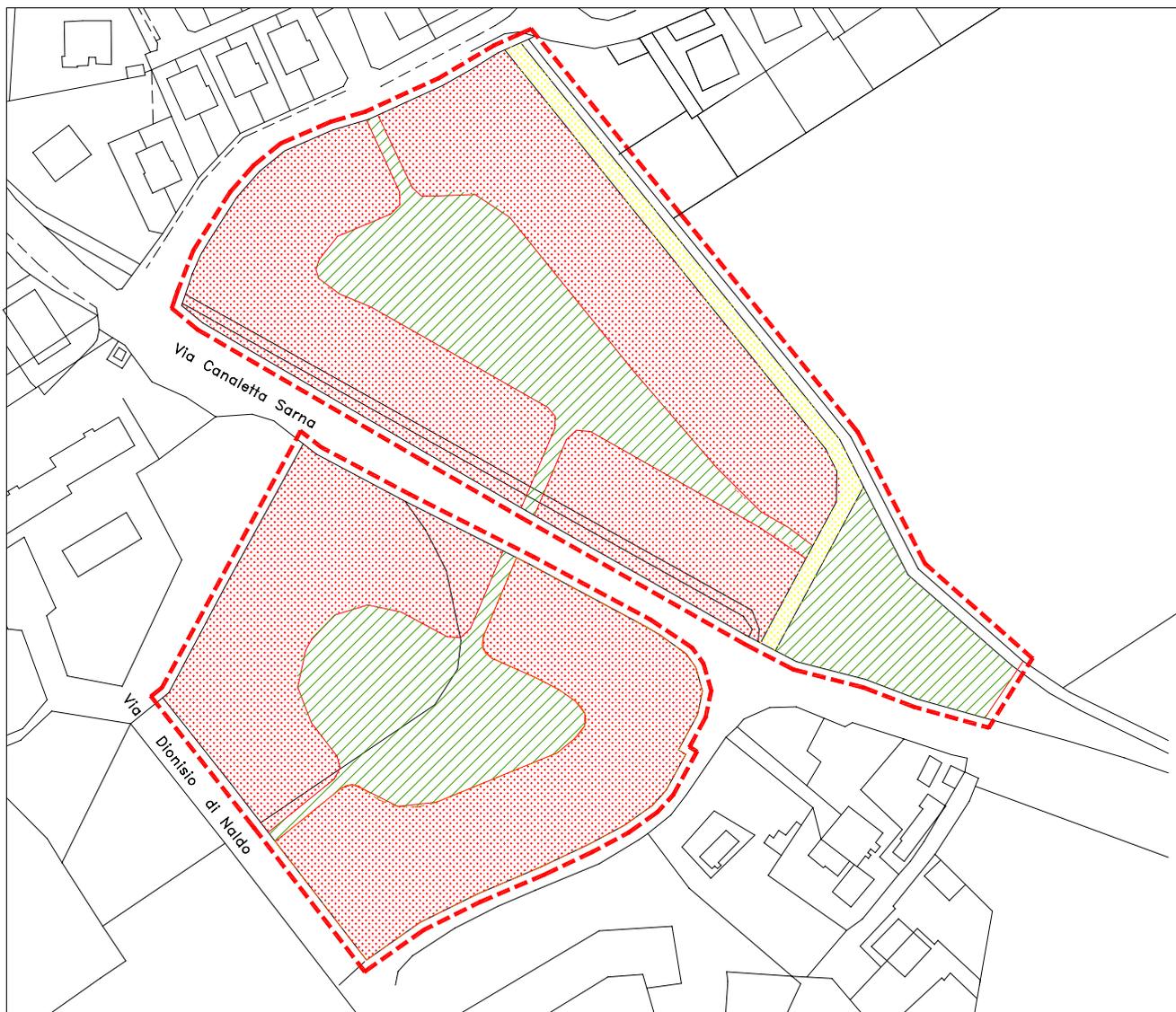
#### **Prescrizioni:**

- I parcheggi pubblici, nella misura di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, vanno realizzati al perimetro della viabilità pubblica.
- L'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione delle aree pubbliche come indicate nella presente scheda.
- Le strade perimetrali dovranno essere alberate.
- Tutte le aree dovranno aprirsi nello spazio pubblico interno (inaccessibile alle auto) da attrezzare con fontane, alberi, panche, piazzette, pavimentazione, ecc.;
- Altezze massime: 30 % dei fronti fino ad un max di 7,50 m, 40 % fino ad un max di 9,50 m, 30 % fino ad un max di 12 m;
- È sempre ammessa la costruzione sul fronte strada ed in confine.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDE N. 19 e 20 Area comunale e Guangelo**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI
-  AREA PUBBLICA.
-  VIABILITÀ INTERNA

**SCHEDA N. 21 Area Cavallina****Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1.

**Modalità attuative:**

Nell'rispetto delle direttive della presente scheda: Concessione Edilizia Convenzionata.

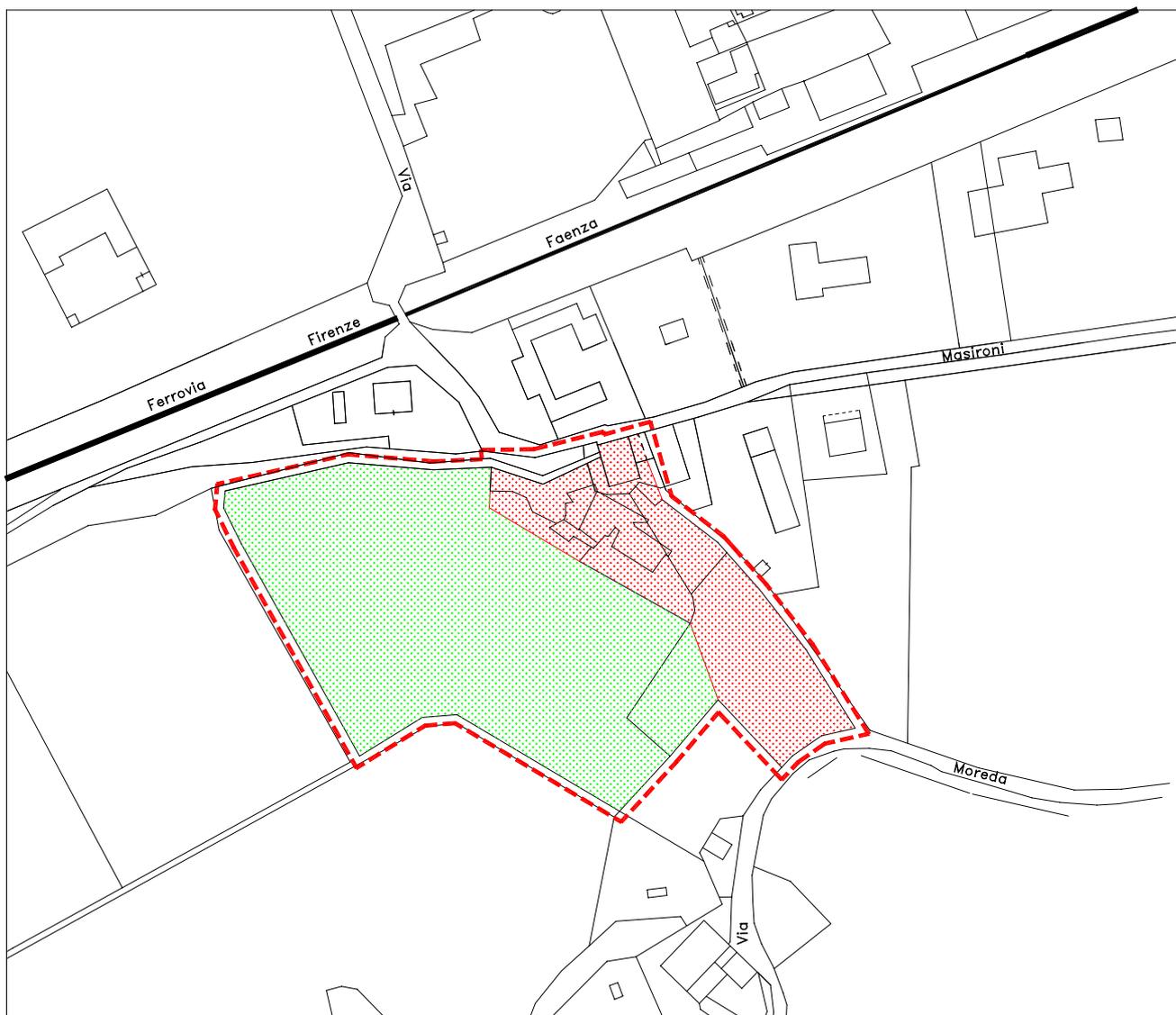
**Prescrizioni:**

- I parcheggi, nella misura stabilita dalle NTA, vanno realizzati all'interno dell'area di intervento;
- Il volume esistente può essere incrementato di 900 m<sup>3</sup> per edifici e strutture da collocare nell'area indicata in scheda; Tale quota può essere incrementata con gli incentivi di cui all'art. 25;
- Nell'area a verde di pertinenza possono trovare collocazione strutture ricettive / sportive scoperte;
- Il progetto deve porsi l'obiettivo di una forte integrazione con alberature di alto fusto.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 21 Area Cavallina**



**LEGENDA**

-  AREA SOGGETTA AD INTERVENTO.
-  AREA DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI.
-  AREA A VERDE DI PERTINENZA DEL COMPLESSO.

**SCHEDA N. 22 Area Cimitero monte****Art. 11.3 - Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia.

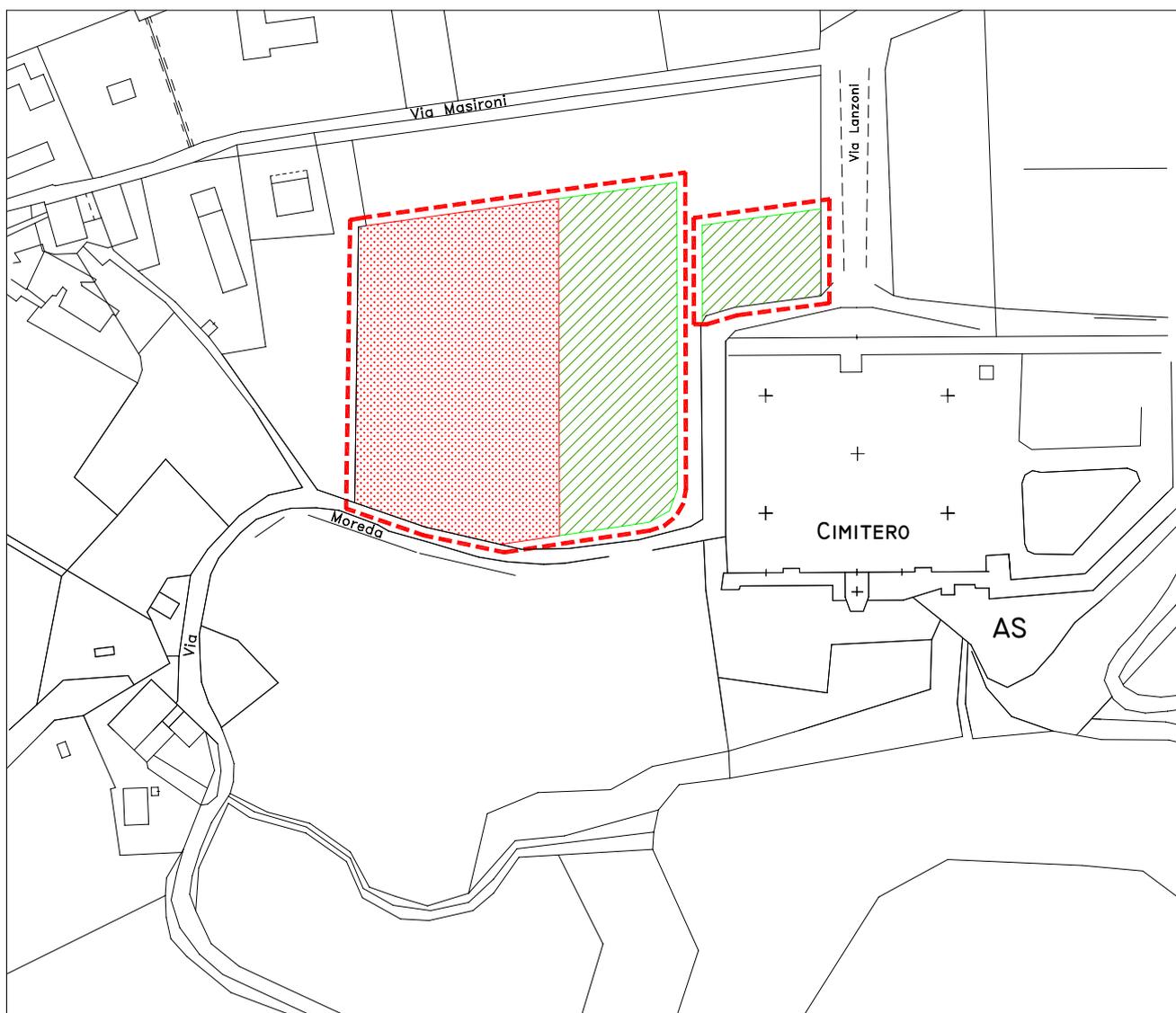
**Prescrizioni:**

- L'intervento è subordinato alla cessione gratuita delle aree pubbliche nella misura indicata in scheda e alla loro realizzazione fino al limite di 25 m<sup>2</sup>/ab.;
- Le strade perimetrali dovranno essere alberate.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 22 Area Cimitero monte**



**LEGENDA**

 PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.

 AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.

 AREA PUBBLICA A PARCHEGGI E VERDE.

## **SCHEDA N. 23 Area centrale**

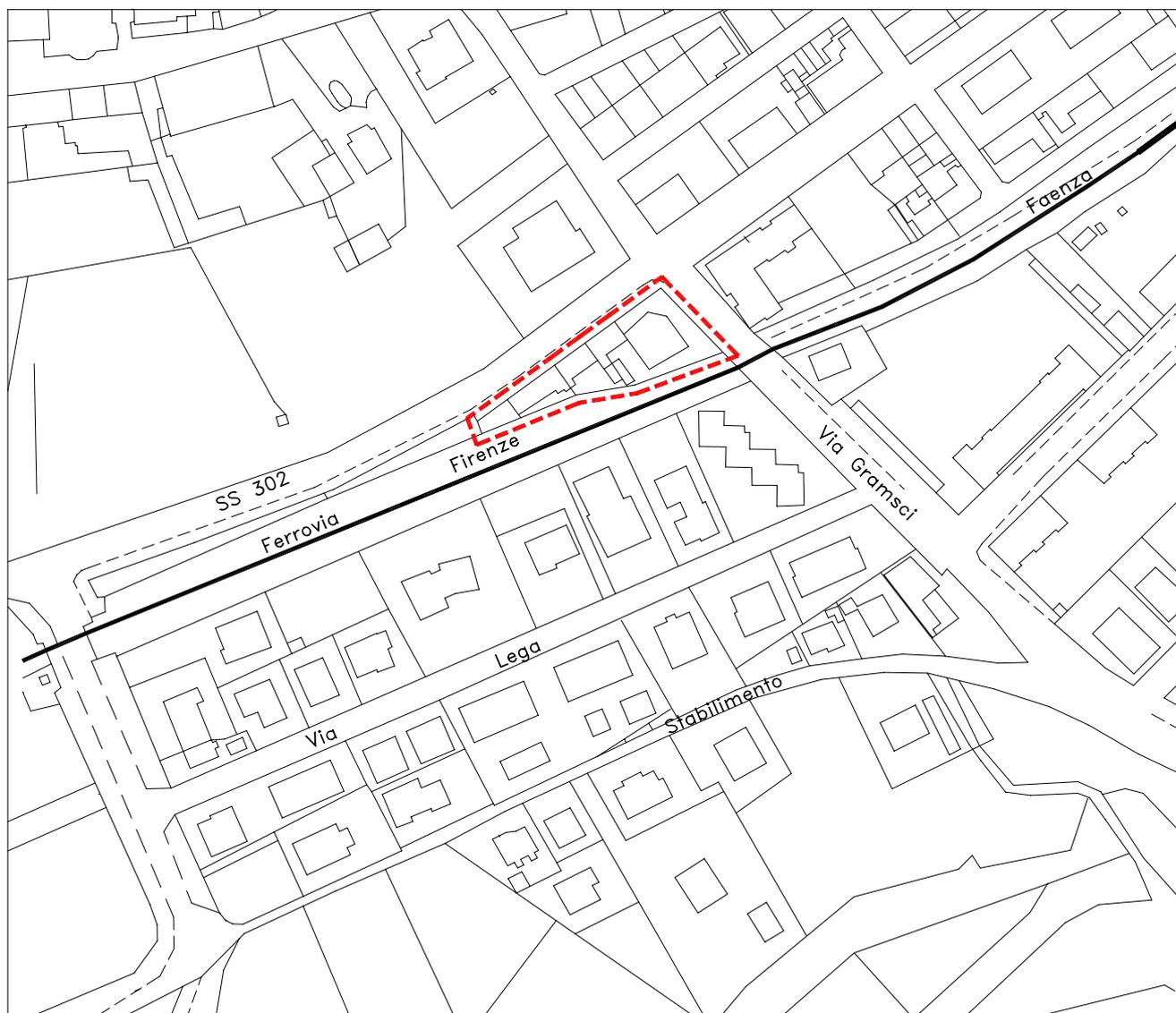
### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 9.

#### **Modalità attuative:**

- Qualora nelle singole proprietà sia già stato raggiunto l'indice di edificabilità delle zone dense è ammesso, in deroga, un ulteriore incremento di volumetria per completare parti mancanti, logge, porticati, permettendo inclinazioni del coperto in sintonia con l'edilizia tipica. Tale possibilità, che consente di riportare a volumi compatti e regolari questo importante edificio d'angolo, è concesso a condizione venga contestualmente effettuata una operazione di riqualificazione riferita alla singola proprietà, che a lavori ultimati dovrà essere in sintonia con l'edilizia tipica di Brisighella.

**SCHEDA N. 23 Area centrale**



**LEGENDA**



PERIMETRO A CUI SI APPLICANO LE REGOLE DELLA PRESENTE SCHEDA.

## **SCHEDA N. 24 Area Gufo**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1.

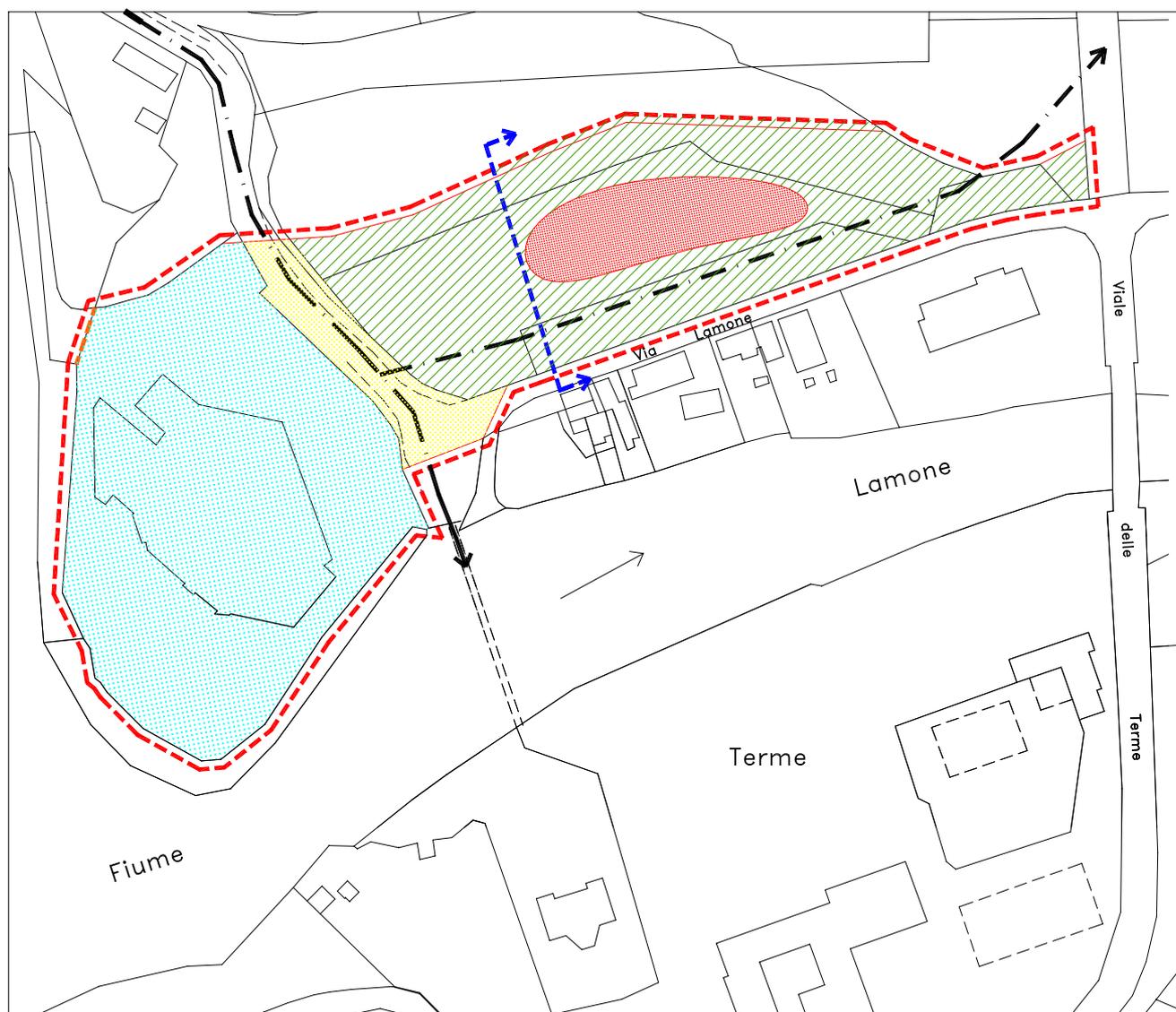
#### **Indicazioni progettuali:**

- Nel comparto è insediato un complesso comprendente una discoteca.  
Le aree libere, oltre a quelle di pertinenza del complesso sono essenziali per la garanzia dei parcheggi al servizio dell'attività.  
A garanzia del buon funzionamento del complesso, è consentita, nella situazione attuale un ampliamento della S.U. del 5 % per miglioramenti funzionali.
- Qualora venga proposta una dismissione totale o parziale della discoteca attraverso una diminuzione della capienza e con modifiche di destinazione d'uso che riducono, ai sensi delle **NdA**, la dotazione di parcheggi, è possibile localizzare all'interno della linea di scheda un volume di 5.000 m<sup>3</sup> a cui si applicano gli incentivi di cui all'art. 25.  
La superficie privata di pertinenza per tale volume massimo è pari a 2.000 m<sup>2</sup>.  
Tutte le aree eccedenti a quelle di pertinenza del complesso e dei fabbricati, vanno cedute al Comune.  
L'entità della edificazione, nella misura massima di cui sopra, deriva dal calcolo matematico dei parcheggi eseguito ai sensi delle **NdA**, avendo cura di calcolare gli spazi di deposito o di reale servizio secondo le quote della residenza.  
I parcheggi possono essere ricavati anche all'interno dell'area di pertinenza, in ampliamento di quelli esistenti.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagini di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N.24 Area Gufo**



**LEGENDA**

-  AREA INTERESSATA DELL'INTERVENTO.
-  LIMITE ENTRO IL QUALE LE COSTRUZIONI NON DEVONO ESTENDERSI PER GARANTIRE IL CONO OTTICO VERSO IL FIUME.
-  PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO.
-  AREA INDICATIVA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI (2000 mq)
-  AREA DA CEDERE GRATUITAMENTE.
-  AREA DI PERTINENZA DEL COMPLESSO COMPRENDEnte UNA DISCOTECA.
-  VIABILITÀ PUBBLICA.

## SCHEDA N. 25 Area Palazzo Cortecchia

### Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione urbanistica e riqualificazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area si applicano le norme di cui agli artt. 12 e 13.

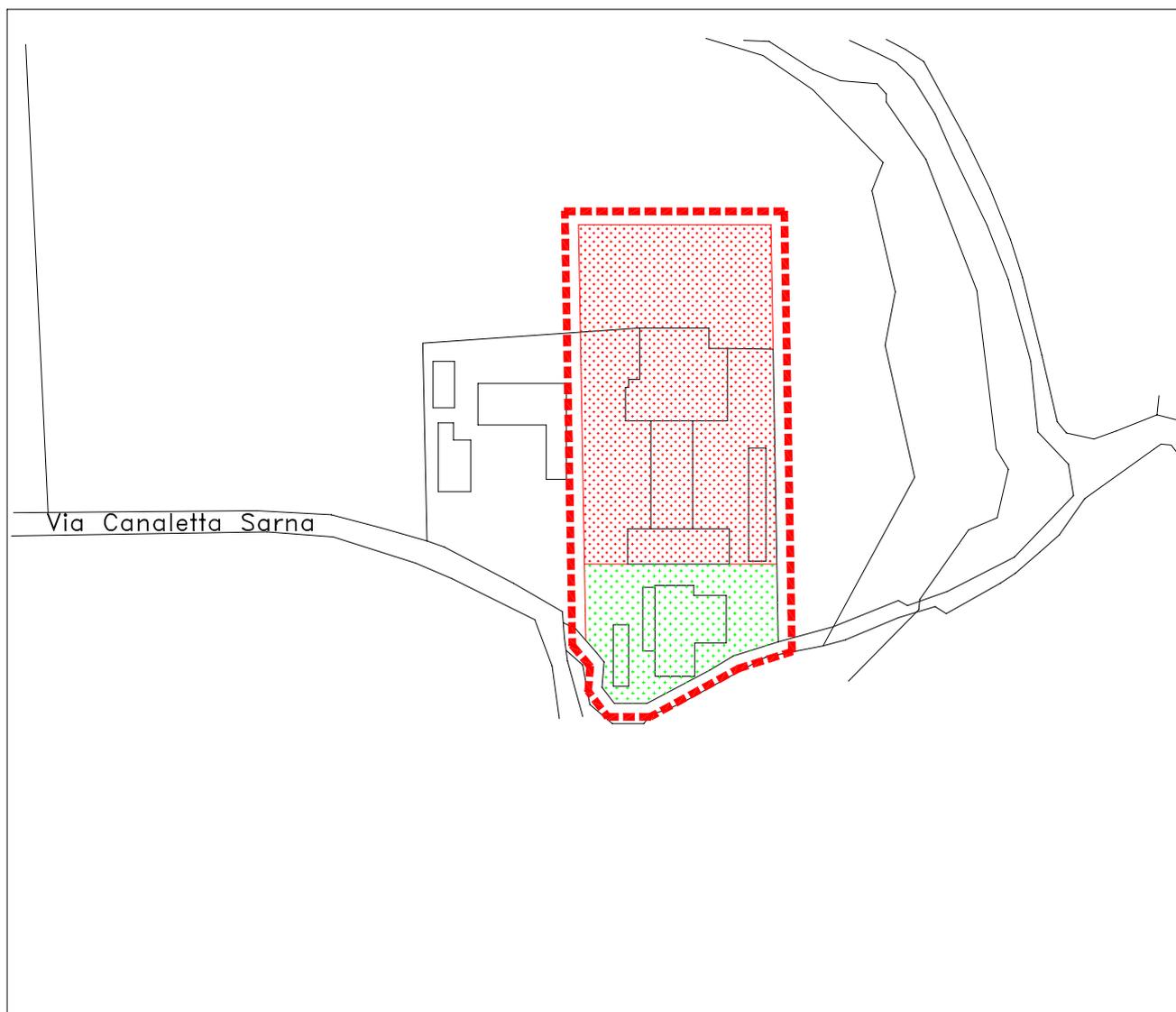
#### Indicazioni urbanistiche:

- L'area di riferimento, indicata nella scheda, è interessata da un evidente disordine urbanistico per quanto concerne i servizi agricoli, quindi, pur nella conferma delle norme agricole di cui agli artt. 12 e 13, si offre una possibilità al privato di riqualificare l'area di riferimento con l'obiettivo di riportare il tutto verso chiari connotati di grande centro rurale (e non di lottizzazione).
- Pertanto nell'area di riferimento si consentono interventi per gli edifici incongrui, fino alla demolizione e ricostruzione, a condizione che la consistenza del volume e della superficie coperta venga ridotta al 45 % della esistente (regolarmente costruita o condonata).  
Le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 11.2.1, oltre a quelle delle zone agricole, e l'intervento può essere effettuato anche a stralci.  
Qualora si utilizzino tali possibilità, dovrà essere redatto un apposito atto trascritto alla Conservatoria e concernente il "vincolo di inedificabilità" e da cui emerga, per quanto riguarda l'intero podere, in proprietà alla data del 31-12-1999, la impossibilità di costruire nuovi servizi agricoli. Parte del volume esistente nella scheda può essere trasferito nell'area di proprietà al 31-12-1999 per assolvere alle funzioni di servizi agricoli. Detti servizi vanno di norma accorpate alla edilizia esistente.
- L'intervento è subordinato al rispetto delle regole **V + R + T + D + A + B** dell'art. 25.
- All'esterno dell'area perimetrata dovrà permanere la funzione agricola, che non dovrà essere interessata da alcuna urbanizzazione (recinzioni, impianti, pavimentazioni, ecc.).

#### Prescrizioni di carattere geologico

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 25 Area Palazzo Cortecchia**



**LEGENDA**

-  AREA SOGGETTA AD INTERVENTO DI PROGETTAZIONE UNITARIA.
-  AREA IN CUI COLLOCARE IL 45 % DEL VOLUME CHE VIENE DEMOLITO.
-  AREA TOTALMENTE LIBERA DA COSTRUZIONI DA ATTREZZARE A VERDE PRIVATO

## Modificata con Variante n.5

### SCHEDA N. 26 Piazzetta di Villa Vezzano

#### Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1.

#### Modalità attuative:

Intervento edilizio diretto convenzionato.

#### Prescrizioni di carattere geologico

Falda idrica superficiale	In sede di intervento edilizio diretto convenzionato, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagini di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

#### Prescrizioni:

- Nella zona di concentrazione dell'edificato può essere costruito un edificio di mc 450, fatti salvi gli incentivi relativi all'art. 11.2.1 (art. 25 NdA del PRG).
- L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita dell'area contraddistinta come pubblica, in assolvimento delle quote di servizi pubblici, da attrezzare a verde e con parcheggi ad integrazione di quello pubblico esistente.
- L'edificazione può essere effettuata ad una distanza minima di 3 metri dal confine con l'area pubblica.
- Dovrà essere riqualificato e razionalizzato il parcheggio pubblico esistente (nuove alberature, aiuole, sistemazione dell'area per cassonetti, segnaletica, illuminazione, ecc.) Le opere sul parcheggio pubblico e sull'area verde da cedere potranno essere scomutate dall'onere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle norme sull'esecuzione di lavori pubblici.
- Deve essere individuato un corridoio da mantenere esclusivamente a prato per garantire un eventuale futuro collegamento carrabile con l'area retrostante la scheda.

**SCHEDA N. 26 Piazzetta di Villa Vezzano**



**LEGENDA**



AREA DI INTERVENTO.



AREA PUBBLICA ATTREZZATA DA RISERVARE A PARCHEGGI E VERDE.



AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO.



IPOTETICO CORRIDOIO DA MANTENERE A PRATO SENZA ALCUNA OPERA O ATTREZZATURA.

## **SCHEDA N. 27 Parcheggio Cimitero**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le seguenti norme:

- Area residenziale, art. 11.2.1;
- Area a verde privato, art. 7;
- Zone cimiteriali, art. 18.8.5;
- Servizi pubblici, art. 18.9.

### **Modalità attuative:**

Concessione Edilizia Convenzionata estesa all'intera area di proprietà.

In attesa della attuazione della scheda, negli edifici esistenti sono ammessi interventi di risanamento senza cambio di destinazione d'uso.

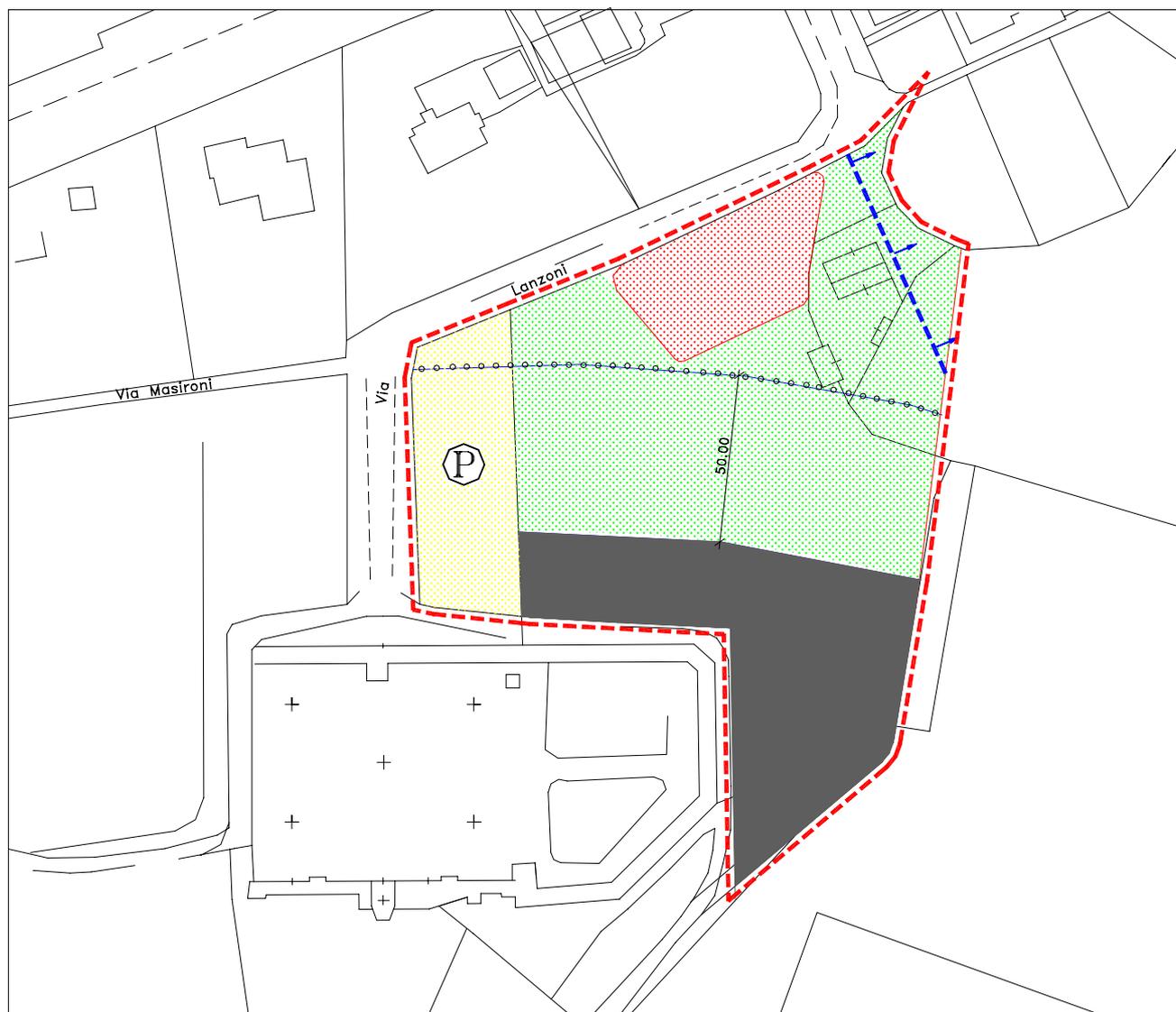
### **Indicazioni progettuali:**

- L'altezza massima degli edifici non può superare i 7 m.
- A prescindere dall'uso degli incentivi, dovrà essere attuata la disposizione di cui all'art. 25.3.6 (tetto in legno).
- L'ampliamento degli edifici nell'area a verde privato, dovrà avvenire nella parte non interessata dal cono visuale della viabilità perpendicolare alla proprietà.  
Nell'area di salvaguardia prospettica è vietata anche la realizzazione di recinzioni con muri ed ogni altro elemento che possa impedire la veduta del versante della collina.
- La Convenzione dovrà prevedere:
  - 1) la cessione gratuita dell'area indicata nella scheda come "Servizi pubblici" e la realizzazione delle relative opere a verde / parcheggio per una estensione pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>;
  - 2) la cessione gratuita di una fascia di 1 m, parallela alla viabilità;
  - 3) l'accettazione del permanere del verde pubblico nella Zona cimiteriale.

### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagini di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

## SCHEDA N. 27 Parcheggio Cimitero



### LEGENDA

-  AREA DI INTERVENTO.
-  AREA RESIDENZIALE. II.2.1
-  FUTURO AMPLIAMENTO DEL CIMITERO.
-  AREA A VERDE PRIVATO
-  AREA PUBBLICA A PARCHEGGIO ALBERATO.
-  AREA IN CUI SONO VIETATI INTEVENTI EDILIZI PER LA SALVAGUARDIA PROSPETTICA DELLA COLLINA.
-  DISTANZA DI RISPETTO AREA CIMITERIALE.

## **SCHEDA N. 28 Via Stabilimento**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1 .

### **Modalità attuative:**

Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

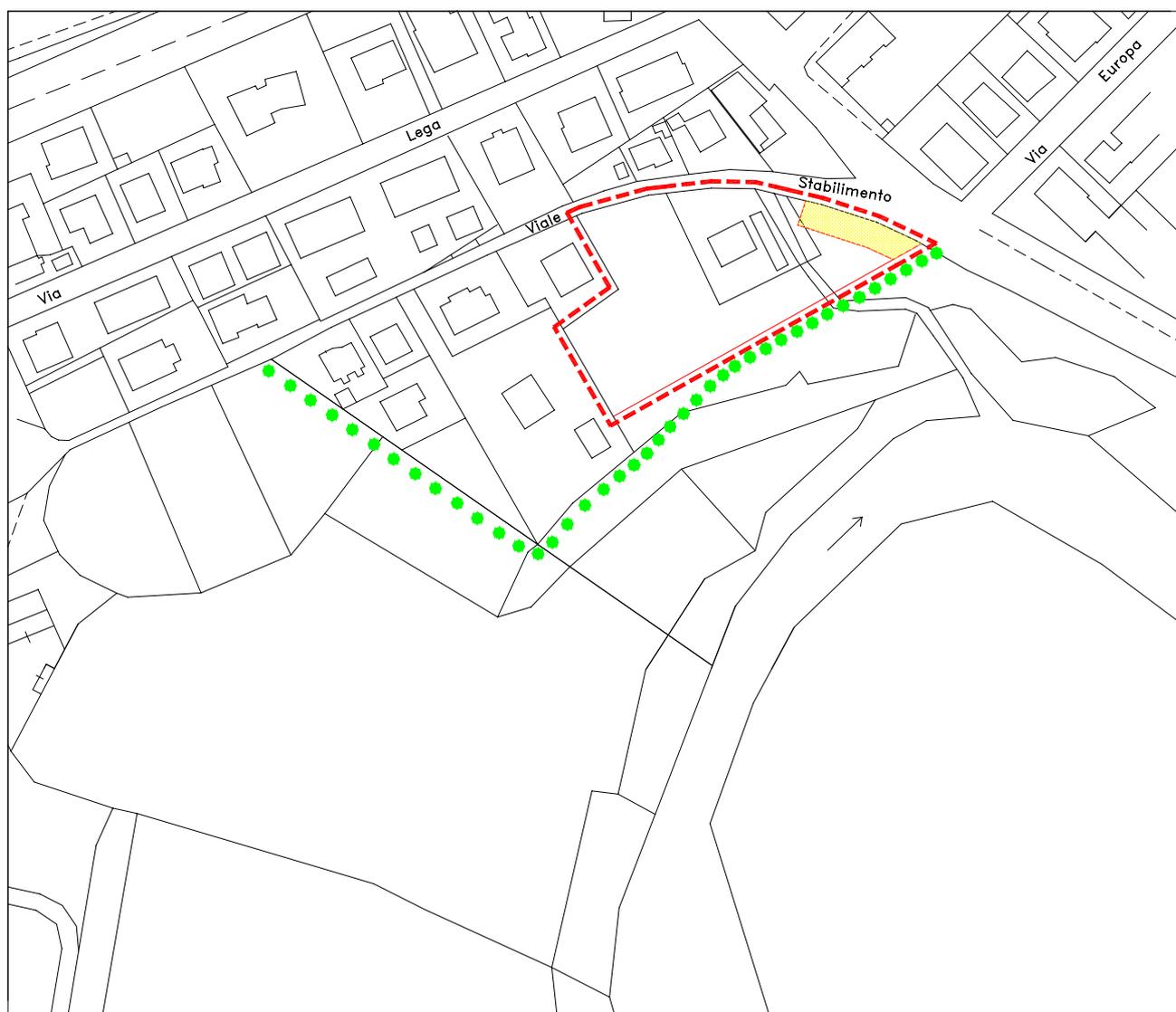
### **Prescrizioni:**

- In assenza del Progetto Unitario, negli edifici esistenti possono essere effettuati interventi fino al restauro e risanamento senza cambio di destinazione d'uso.
- Obbligo di cedere gratuitamente l'area destinata a parcheggio come indicato nella scheda ed anche il percorso ai limiti della proprietà, avente larghezza minima di m 2,50.
- Il privato attuatore dovrà attrezzare le aree pubbliche cedute, nella misura minima di 25 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup>.
- Obbligo di realizzare il coperto in cotto.
- La posizione del percorso, che è da considerarsi indicativa, può slittare anche all'esterno del perimetro, ai limiti della proprietà, in terreno pianeggiante.

### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 28 Via Stabilimento**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  PARCHEGGIO ALBERATO CON PROFONDITÀ MINIMA DI 8 M DAL FILO PROPRIETÀ.
-  POSIZIONE INDICATIVA DEL PERCORSO DI LARGHEZZA MINIMA IN PIANO DI 2.5 M.

**SCHEDA N. 29 Parco di Marzeno****Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche - private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario con Concessione Edilizia Convenzionata.

**Prescrizioni:**

- In attesa della trasformazione dell'area, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento senza cambio di destinazione d'uso.
- Le recinzioni vanno realizzate in metallo con siepi ed alberature.
- L'area a verde pubblico, che assolve l'obbligo della cessione di aree per servizi, va ceduta integralmente e gratuitamente.  
L'area pubblica così ceduta va attrezzata a verde nella misura di 25 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup>.
- Obbligo di realizzare il coperto in cotto.
- All'area residenziale si potrà accedere anche da aree pubbliche limitrofe.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 29 Parco di Marzeno**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ.
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.
-  VERDE PUBBLICO.

**SCHEDA N. 30 Ex OPIFICIO GESSO****Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non in contrasto con la presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 7.

**Modalità attuative:**

Concessione edilizia convenzionata previo presentazione di un progetto unitario propedeutico al fine di valutare nel suo complesso e nel suo contesto circostante l'intervento che si intende realizzare.

**Prescrizioni:**

- L'edificio presente nell'area è soggetto a restauro e risanamento conservativo come pure la corti di pertinenza che devono rimanere sostanzialmente nella configurazione visiva attuale (assenza di recinzioni in strada, pavimenti in gesso, assenza di ogni elemento di disturbo).
- Si prescrive che almeno il 50 % della superficie utile dell'immobile attuale venga destinata a funzioni di cui al punto b1 dell'art. 3 e/o ad esercizi pubblici.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 30 Ex OPIFICIO GESSO**



**LEGENDA**

 PERIMETRO DI INTERVENTO.

## **SCHEDA N. 31 Area Via Bicocca**

### **Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, sull'area si applicano le norme di cui agli artt. 16.1 e 16.2.

#### **Modalità attuative:**

Progetto Unitario e Concessione Edilizia diretta.

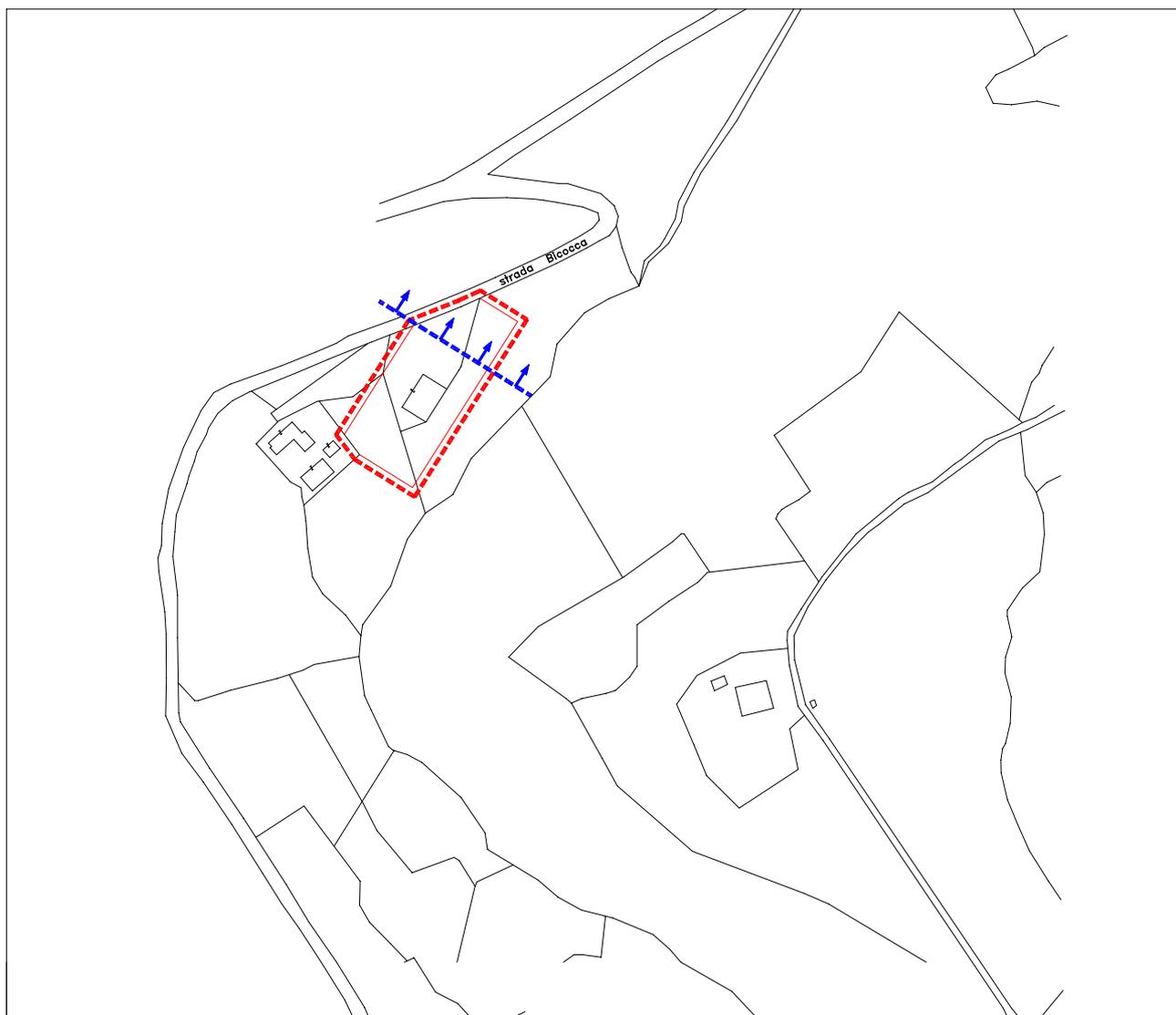
#### **Prescrizioni:**

- L'altezza minima dei nuovi edifici non può superare i 7 m.
- Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII (**V + R**) delle **NdA**.  
Senza ottemperare all'integrale rispetto delle due regole sopracitate, per ricondurre l'area ad un normale incremento paesaggistico, la zona non può essere oggetto di interventi di incentivo di **Sul**.
- I nuovi edifici dovranno essere costruiti nel rispetto dell'art. 12.2.
- I nuovi edifici dovranno rispettare la regola **T** (tetto in legno) dell'art. 25.3.6.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 31 Area Via Bicocca**



LEGENDA

-  Perimetro area interessata dall'intervento.
-  Limite oltre il quale non è consentito edificare.

## SCHEDA N. 32 “Parco Pubblico Via Roma”

### Art. 8 - Centro Storico.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 8.

#### Modalità attuative:

Concessione Edilizia autonoma per il **sub-comparto A**  
e Piano Particolareggiato per il **sub-comparto B**.

L'attuazione della scheda è soggetta al parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

#### Prescrizioni edilizie ed urbanistiche:

##### 1) sub-comparto A (La Casetta)

- Obbligo di eliminare le strutture precarie presenti nell'area ritagliata a fianco del Ristorante *La Casetta*.
- Possibilità di costruire un edificio (in sostituzione delle strutture precarie) di forma e materiali rigorosamente tradizionali, seguendo la sagoma indicativa evidenziata nell'elaborato grafico. La medesima superficie, seguendo forme rigorosamente tradizionali, previo parere vincolante della Soprintendenza, potrà essere diversamente dislocata all'interno dell'area, a condizione che non venga superata l'altezza del muro di cinta in sasso. Potranno essere realizzati spazi interrati a condizione che l'accesso avvenga dall'interno delle costruzioni e che la sommità del solaio di copertura (qualora l'interrato esca dalla sagoma) sia calcolata per riservare almeno 30 cm al sovrastante strato di terreno.
- Si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:
  - Coperto ad unica pendenza con partenza ad una quota più bassa dell'edificio principale, qualora non si attivi la procedura per la diversa dislocazione;
  - Struttura del coperto in legno, da lasciare a vista dalla sala interna, manto di copertura in coppi di recupero, lattonerie in rame, cornicione esterno in travicelli e tavelle;
  - Tutti gli infissi interni ed esterni in legno mordenzato scuro o verniciato; Porte esterne, finestre e vetrine, vanno dimensionate e rifinite con davanzali e inferriate seguendo rigorosamente le tipologie già esistenti nel Centro Storico;
  - Pareti esterne intonacate a calce e pavimenti interni in cotto.
- La costruzione di cui al punto precedente determina il divieto di occupare con ogni tipo di struttura precaria la rimanente area di pertinenza ad eccezione di sedie, tavoli ed ombrelloni in legno con telo di copertura beige;  
Un tipo di pavimentazione indicata, quanto a forma, materiali e finitura, è quella esistente in Piazza Marconi, o, in alternativa, in mattoni di cotto, con la precisazione che tali indicazioni valgono anche per i marciapiedi;  
Il 30 % dell'area esterna va lasciata a verde, con previsione di qualche alberatura di alto fusto. L'illuminazione dovrà valorizzare il muro in sasso a vista visibile dall'area di pertinenza.
- Tutta l'area di pertinenza dovrà essere contornata da un muro di cinta in sasso a vista, sia dalla parte interna che esterna, della stessa altezza di quello esistente;  
In questo muro potrà essere presente una sola apertura pedonale (dimensioni circa cm 90 x 220) chiusa con un portone in legno mordenzato scuro da porsi sul lato del parco, ed eseguita solo dopo che l'area a parco sarà stata trasferita al Comune.

## 2) sub-comparto B (Parco Pubblico)

- Qualunque intervento soggetto a Concessione Edilizia è subordinato a cessione gratuita dell'area a verde pubblico nello stato attuale indicata in scheda.
- L'immobile esistente contraddistinto con la lettera **A** è soggetto a "Restauro e risanamento conservativo Tipo A" ed alle norme di cui all'art. 8 delle **NdA** (Centro Storico);  
Al fine di favorire il restauro della facciata posta nel retro, è prevista la demolizione del corpo di fabbrica addossato secondo le indicazioni grafiche planimetriche.
- L'immobile esistente contraddistinto con la lettera **B**, può essere demolito al fine di realizzare un edificio perfettamente compatibile con l'edilizia storica di Brisighella e delle dimensioni indicate nella planimetria. Le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 8.2.1 delle **NdA**.  
Possono essere ricavati piani interrati tanto all'interno che all'esterno della sagoma in pianta dell'edificio. Nel caso in cui l'intervento fuoriesca dalla sagoma, la sommità del solaio di copertura deve essere interrata di almeno 30 cm per consentire un soprastante strato di terreno vegetale. Nella costruzione si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:
  - Coperto a quattro acque, con pendenza massima del 35 %, sorretto da struttura in legno da lasciare a vista degli ambienti abitativi interni;
  - Un eventuale scivolo per accedere ai vani interrati dovrà essere realizzato sul retro dell'edificio e la sua vista dovrà essere preclusa da qualunque punto del giardino pubblico; non sono ammessi altri scivoli nell'area di pertinenza dei fabbricati **A**, **B** e **C**;
  - L'altezza massima, misurata alla gronda con riferimento al marciapiede, non dovrà eccedere i m 8,60;
  - L'edificio dovrà essere di forma e materiali rigorosamente tradizionali, con divieto di balconi esterni ed obbligo di cornicioni in legno e tavelle, infissi interni ed esterni e vetrine in legno verniciato, lattonerie in rame, pareti esterne intonacate a calce;
  - Qualora venga realizzata una facciata particolarmente importante e modellata sulle tipologie già presenti nel Centro Storico, sarà consentito, al piano nobile, un terrazzo centrale, con sagoma e struttura decorativa analoga a quelle presenti in dette tipologie;
  - Ogni pavimentazione dell'area di pertinenza va realizzata (compreso l'eventuale scivolo) in pietra alberese, mattoni in cotto o grigliato in PVC per il prato; il 30 % dell'area di pertinenza va lasciato a verde ed alberato con piante autoctone;
  - le finiture dell'edificio, quali soglie, bancali, ecc., vanno realizzate in pietra grigia a forte spessore (es.: alberese).
- Può essere edificato a filo strada il volume identificato in pianta con la lettera **C**, con funzioni di cui all'art. 8.2.1 delle **NdA**.
  - La parte alta dell'edificio (max 8,60 m in gronda, misurati dalla strada) non dovrà andare oltre l'attuale risega del muro di cinta ed il nuovo edificio dovrà essere realizzato (ad eccezione del balcone esterno) con i medesimi criteri e materiali di cui al corpo **B**.
  - La distanza dell'edificio **C** rispetto al confinante **A**, sarà pari solo sul fronte a m 4,50;
  - Il corpo di fabbrica prospiciente Via Roma dovrà essere porticato al piano terra con terrazzo soprastante seguendo tipologie che già trovano riscontro nel Centro Storico di Brisighella; Questo corpo di fabbrica dovrà congiungersi al fabbricato **A** al fine di raggiungere l'obiettivo della continuità della cortina edilizia.  
Il portico dovrà essere aperto, oltre che sul fronte, anche sul fianco e dovrà essere pavimentato in pietra grigia, mentre il pavimento del terrazzo dovrà essere realizzato in cotto.  
Sia sotto al portico, che nel fianco fronte parco, le aperture al piano terra saranno a vetrina, in quanto, negli ambienti prospicienti questi due lati, sono vietate le funzioni residenziali e di servizio alla residenza, garage, magazzini, commercio all'ingrosso.  
Porte, vetrine e finestre possono essere aperte anche negli altri due lati del fabbricato.

- Il muro di cinta di divisione dell'area privata dal parco pubblico, verrà realizzato con alto zoccolo di mattoni a vista (circa 1 m) ed importante cancellata alla toscana, della stessa altezza del muro esistente in sasso.

Nell'area privata dovrà essere messa a dimora una siepe autoctona per impedire alla vista le automobili, dal parco pubblico.

- Oltre le vetrine del corpo **C**, che si possono aprire nel parco, è consentita nel muro di cinta di divisione la realizzazione di una apertura (circa 90 cm) per accedere al parco pubblico dall'area di pertinenza.

- I parcheggi privati di uso pubblico, ricavati in superficie all'interno dell'area di pertinenza, saranno assoggettati, attraverso apposita convenzione, ad un uso a favore del Comune in situazioni da disciplinare.

- Il corpo **D** dovrà essere ricostruito a filo strada con dimensioni massime m 10,80 x 11,60 (di fronte) ed all'interno della sagoma, con accesso dall'interno può essere realizzato un piano interrato.

Le funzioni ammesse sono quelle dell'art. 8.2.1 delle **NdA**.

- L'edificio dovrà essere edificato con i medesimi criteri e materiali di cui al corpo **B**, ad eccezione del tetto che sarà a due falde con pendenza massima del 35 %.

- L'altezza massima alla gronda non dovrà eccedere i m 5,20 misurati dalla strada.

- Al piano terra dell'edificio è obbligatoria una destinazione di commercio al dettaglio o esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

- Gli ambienti al piano terra saranno a vetrina e si potranno aprire anche nel parco pubblico.

- Le pavimentazioni interne dei locali visibili da vetrina, saranno realizzate in materiali quali pietra grigia o cotto, con esclusione di marmi, ceramiche, ecc..

Tale disposizione vale anche per il fabbricato **C**.

- Nessuna opera di urbanizzazione, ivi compresi i marciapiedi, dovrà essere realizzata nell'area al parco pubblico.

È ammessa una finitura di 50 cm max in pietra a contorno del fabbricato.

- Dovrà essere demolito il muro di mattoni a vista in Via Roma, realizzando al suo posto un muro di cinta analogo a quello citato in precedenza.

- Sono previsti due accessi pedonali delle dimensioni di cm 90 x 220 circa, da posizionare in Piazzetta IV Novembre.

Su Via Roma e su Via Ugonia, sono previsti due accessi carrabili (ad uso esclusivo della manutenzione del parco) aventi larghezza massima di m 3. Il cancello su Via Roma seguirà il disegno della cancellata, mentre quello su Via Ugonia avrà la forma estetica e la dimensione di quello già esistente nel medesimo lato. Questa ultima apertura può essere realizzata anche precedentemente alla attuazione della scheda.

- All'interno del parco sono previsti percorsi pedonali aventi larghezza massima di m 1,50 ed esclusivamente in gesso tagliato.

L'illuminazione, discreta, si dovrà porre l'obiettivo di valorizzare il muro di sasso interno.

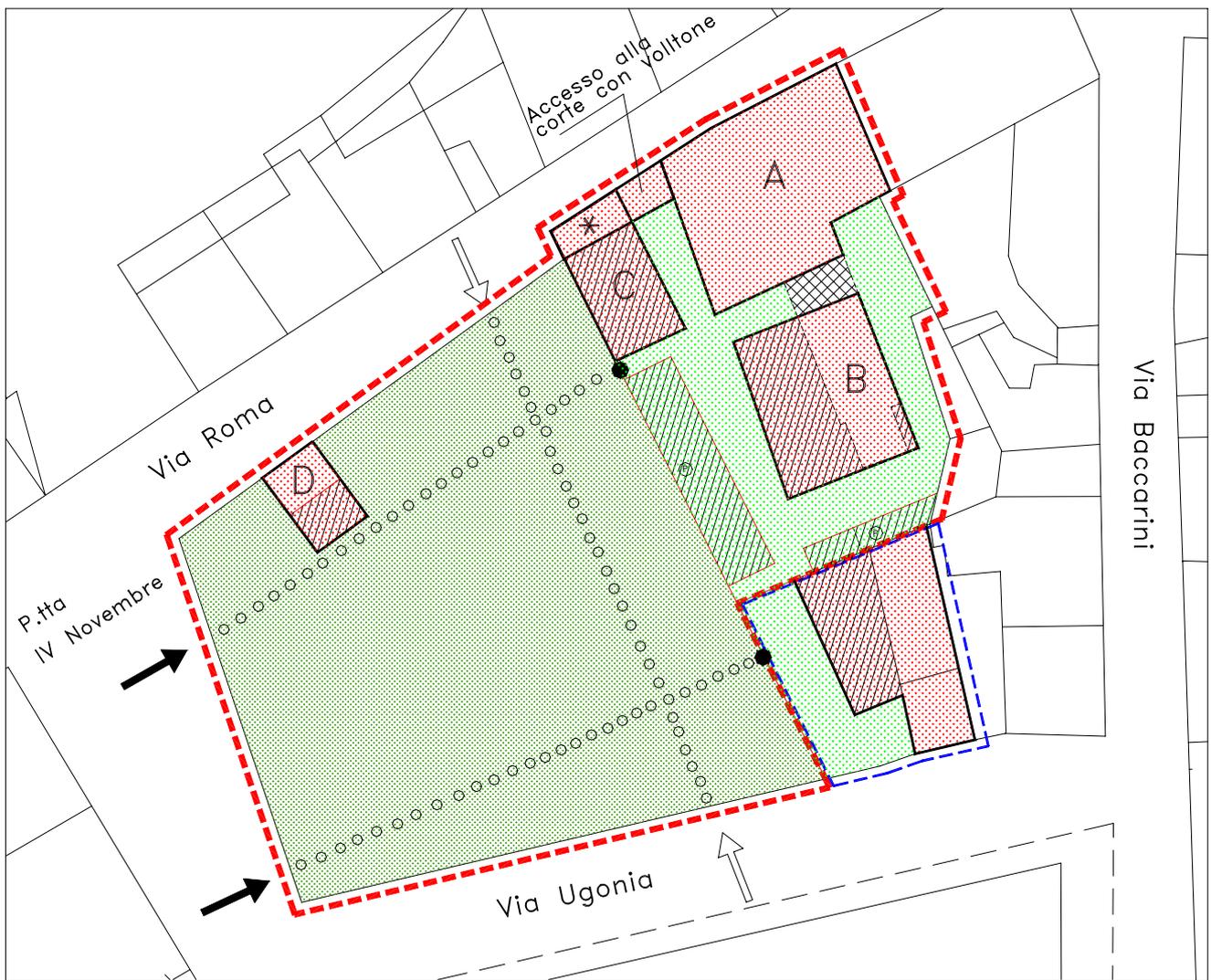
- Gli oneri di urbanizzazione primaria sono assolti con la cessione dell'area e la esecuzione dei lavori riguardanti il parco, indicati nella presente scheda, con esclusione dei percorsi e dell'illuminazione.

- Tutte le alberature di pregio, presenti all'interno dell'area, dovranno essere rigorosamente mantenute.

Le nuove essenze, da mettere a dimora nell'area privata, vanno scelte fra quelle già presenti nel parco.

L'elaborato grafico costituisce un riferimento progettuale da approfondire con il progetto di dettaglio.

**SCHEDA N. 32 "Parco Pubblico Via Roma"**



- |   |   |                |
|---|---|----------------|
|  | PERIMETRO D'INTERVENTO COMPARTO A   | <b>LEGENDA</b> |
|  | PERIMETRO D'INTERVENTO COMPARTO B   |                |
|  | CONFIGURAZIONE DELL'EDIFICIO NELLA FORMA FINALE.  |                |
|  | SUPERFICIE AGGIUNTA   |                |
|  | SUPERFICIE RIMOSSA  |                |
|  | AREE ESTERNE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI, DA PAVIMENTARE IN MATERIALI TRADIZIONALI E DA RISERVARE A VERDE. |                |
|  | NUOVO PARCO PUBBLICO CEDUTO GRATUITAMENTE.  |                |
|  | POSIZIONE INDICATIVA DEI PARCHEGGI.   |                |
|  | POSIZIONE INDICATIVA ACCESSO AL PARCO DI LARGHEZZA 3 M  |                |
|  | POSIZIONE INDICATIVA ACCESSO AL PARCO DI LARGHEZZA 0,9 M  |                |
|  | POSIZIONE INDICATIVA DEI NUOVI PERCORSI PEDONALI DI LARGHEZZA 1,50 M DA PAVIMENTARE IN GESSO.               |                |
|  | ACCESSI PEDONALI NEL MURO DI CINTA DEL PARCO PUBBLICO.  |                |
|  | CORPO AD UN PIANO CON PORTICATO AL PIANO TERRA E ACCESSO ALL'AREA DI PERTINENZA                             |                |

## **SCHEDA N. 33 Cantina Sociale**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 7.

#### **Prescrizioni:**

- L'area può essere interessata esclusivamente da costruzioni sotterranee e conseguentemente è vietato intaccare la superficie della collina.
- La superficie della collina non dovrà essere interessata in alcun modo da opere superficiali, depositi temporanei od altro elemento che possa comprometterne la fruizione visiva da qualunque distanza.
- Le opere da effettuare in sotterraneo, dovranno essere rifinite (nelle parti frontali visibili e nei percorsi esterni) in sasso, pietra naturale, legno, mentre, a lavori ultimati, il paesaggio collinare soprastante si dovrà presentare con le pendenze originali e piantumazione di ulivi.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.



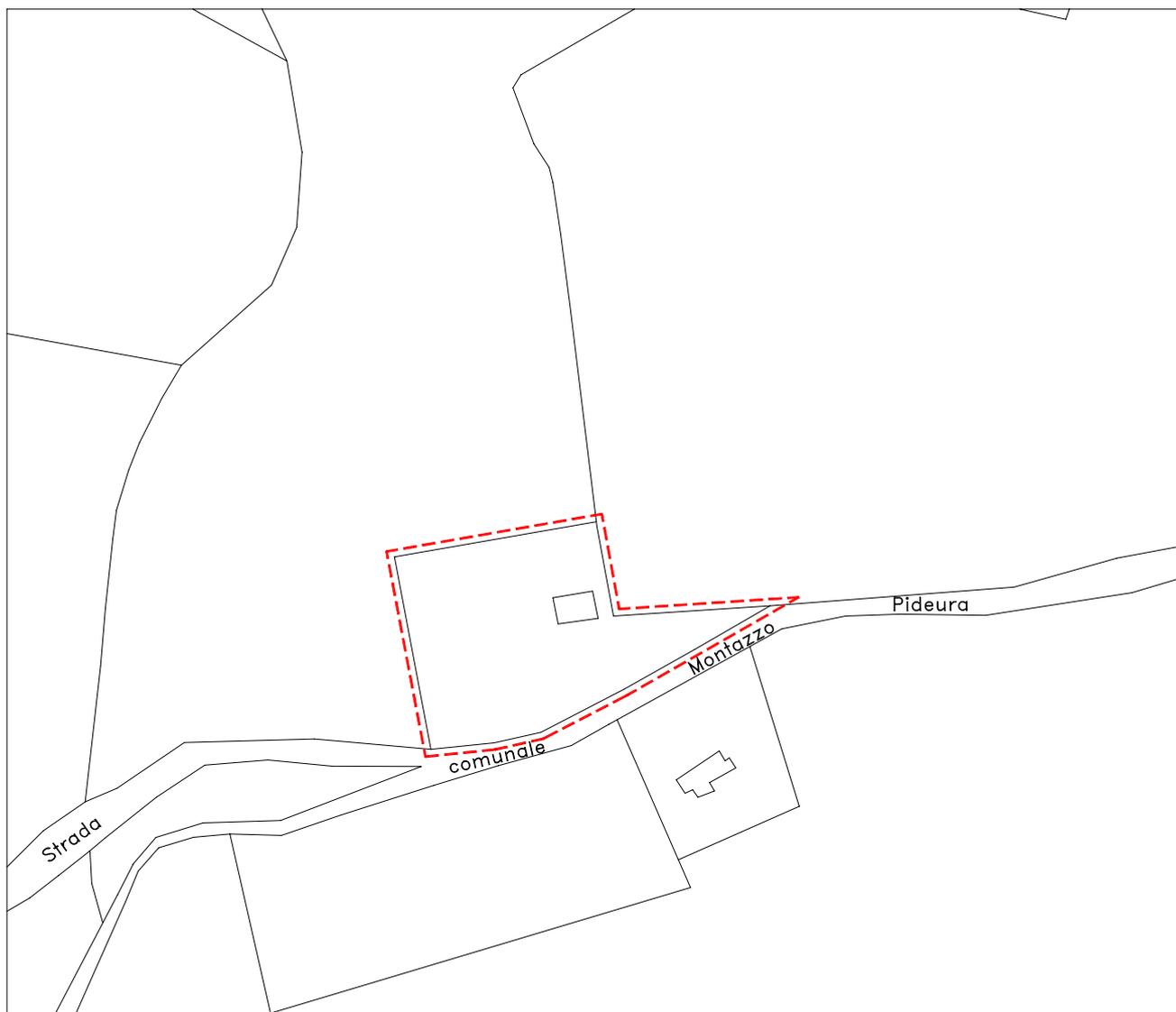
## **SCHEDA N. 34 Area extraurbana Pideura**

### **Prescrizioni:**

È consentito costruire una abitazione rurale con **Sul** massima di 250 m<sup>2</sup> comprese le parti a servizio, alle seguenti condizioni:

- L'atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 12.4 delle **NdA**, dovrà prevedere il vincolo di asservimento e di inedificabilità sull'intero fondo;
- La nuova casa dovrà essere collocata nelle immediate vicinanze del servizio esistente, impostata senza significativi movimenti di terreno.  
Dovrà essere mantenuto un unico accesso per la casa ed il servizio.  
La posizione dovrà essere attentamente valutata in relazione alle visuali panoramiche.
- La tipologia della casa dovrà essere improntata alla massima semplicità, nel rigoroso rispetto dell'art. 12.2, senza ambienti interrati.  
La casa dovrà svilupparsi al massimo su due piani, con altezze medie interne di m 2,70; il primo piano sarà con soffitto in legno a vista, in modo da ridurre il più possibile l'altezza in gronda dell'edificio; eventuali balconi non dovranno essere a sbalzo, ma ricavati in loggia entro il volume della casa; il tetto dovrà essere a semplici falde coperte in coppi, prive di qualsiasi elemento quali terrazzi, abbaini, ecc.; ogni particolare dovrà essere attentamente progettato, anche nei materiali (cornicioni e infissi in legno, lattoneria in rame, soglie e banchine in pietra, camini tradizionali, ecc.).
- La costruzione della casa dovrà essere subordinata all'intervento di riqualificazione del servizio esistente per quanto riguarda i particolari architettonici e le finiture: le pareti dovranno essere intonacate e tinteggiate con colore appropriato, oppure rivestite in mattoni, in modo da eliminare completamente l'"effetto prefabbricato", i cornicioni dovranno essere rifatti in legno, le lattonerie in rame, le finestre dovranno essere ridisegnate di forma tradizionale con infissi in ferro o legno, i portoni dovranno essere in legno scorrevoli dalla parte interna, dovrà essere eliminata la tettoia sul lato del fabbricato come anche il piazzale liciato a cemento dalla parte opposta.
- Il progetto dovrà essere esteso agli spazi aperti con riferimento all'intera azienda, al fine di ampliare significativamente le zone alberate: in particolare dovranno essere piantati filari di alberi autoctoni lungo tutti i fronti stradali che interessano l'azienda - nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice della Strada -, come pure dovrà essere alberato da entrambi i lati il vialetto d'accesso all'abitazione.  
Nella corte della casa non sono ammesse superfici impermeabili, ad eccezione del marciapiede ed eventualmente del vialetto d'accesso strettamente necessari, da realizzarsi in mattoni o altri materiali naturali tradizionali.  
Non dovranno inoltre essere realizzati muretti esterni di nessun tipo.
- Ferme restando le suddette condizioni, dovranno comunque essere verificate con completezza le regole di progettazioni **A + T + V** di cui all'art. 25, oltre a tutte le altre norme di tutela ambientale e paesaggistica previste dal **PRG**.

**SCHEDA N. 34 Area extraurbana Pideura**



**LEGENDA**

 PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO.

## **SCHEDA N. 35 Area rio Ponte Nono**

### **Art. 11.1.1 - Ambiti urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1.

#### **Modalità attuative:**

Intervento edilizio diretto.

#### **Prescrizioni:**

- Il nuovo fabbricato potrà essere posizionato sul confine di proprietà e/o di zonizzazione e dovrà essere costruito con materiali tradizionali (muri in sasso, copertura in coppi, tetto in legno, infissi in legno, ecc.) .
- L'edificio dovrà rispettare le seguenti dimensioni:
- 100 m<sup>2</sup> di **Sul**;
- H massima 2,60 m .
- Qualsiasi trasformazione sull'area di intervento dovrà prevedere l'eliminazione di tutte le strutture precarie esistenti.

**SCHEDA N. 35 Area rio Ponte Nono.**



**LEGENDA**



AREA SOGGETTA AD INTERVENTO.



UBICAZIONE NUOVO FABBRICATO PER AUTORIMESSA E SERVIZI PER L'ABITAZIONE.



AREA A VERDE PRIVATO DA IMPIANTARE AD ULIVI ED ALTRE ALBERATURE AUTOCTONE.

**SCHEDA N. 36 Tiro a volo (Montefortino)****Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione urbanistica e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda nell'area perimetrata si applicano le norme dell'art. 7 "Aree a verde privato".

**Modalità attuative:**

Nel rispetto di quanto riportato nella presente scheda: Progetto Unitario con atto unilaterale d'obbligo.

**Funzioni:**

- abitativa (massimo un alloggio);
- attività ricreative e sportive;
- esercizi pubblici;
- servizi e depositi per le varie attività.

**Indici particolari di zona:**

- Sul massima 500 m<sup>2</sup> di cui almeno 40 m<sup>2</sup> dovranno essere messi a disposizione dell'Amministrazione comunale per servizi pubblici (ufficio, ambulatorio, ecc.);
- H massima 6,50 m ;
- Le quote di parcheggio dovranno essere quantificate e realizzate in relazione a quanto richiesto dall'art. 5.8.

**Prescrizioni:**

Qualsiasi trasformazione sull'area di intervento dovrà prevedere l'eliminazione di tutte le strutture precarie esistenti.

Ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria dovrà essere supportata da una relazione geologica, da approvarsi dal competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo, che valuterà i rischi di inondazione.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 36 Tiro a volo (Montefortino)**



**LEGENDA**

 PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO.

**SCHEDA N. 37 Poggio di sopra e Poggio di sotto****Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione urbanistica e riqualificazione.****Indicazioni urbanistiche:**

- Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si applicano le norme dell'art. 6 relativamente agli edifici di valore tipologico esistenti, e quelle dell'art. 7 per tutta la restante area in proprietà.
- Nell'area indicata potrà essere ricostruito un fabbricato di due piani fuori terra con dimensioni in pianta non superiori a 150 m<sup>2</sup> e volume non eccedente 800 m<sup>3</sup>.
- All'interno dell'area di intervento sono consentite le funzioni di cui all'art. 12 punto 9 lettera a).

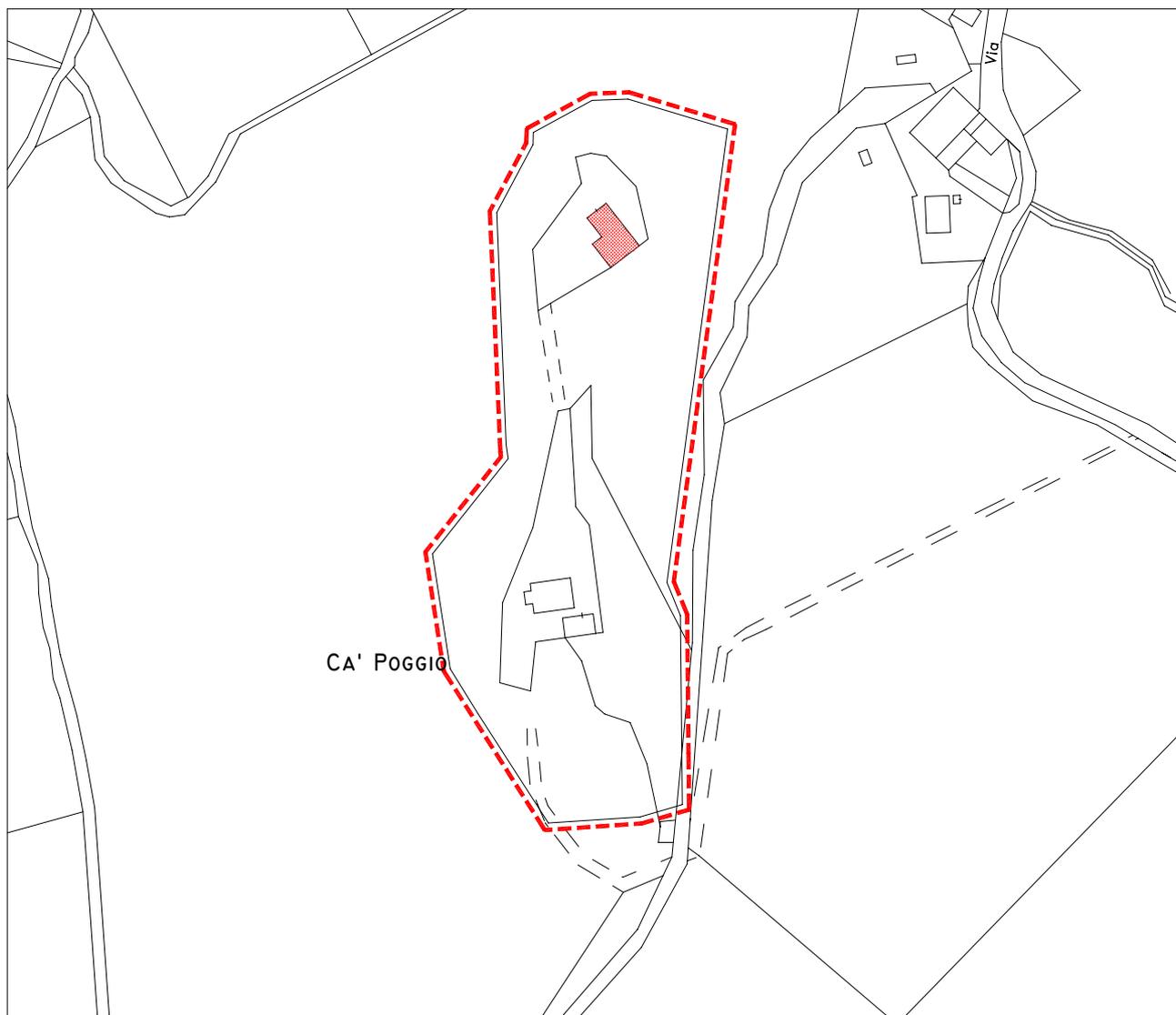
**Modalità attuative:**

Intervento edilizio diretto che per quanto riguarda l'intervento di ricostruzione dovrà essere supportato da una relazione geologica, da sottoporre all'approvazione del competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo, stante la vicinanza con in Fiume Lamone.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 37 Poggio di sopra e Poggio di Sotto**



**LEGENDA**

 PERIMETRO AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO.

 AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO DA RICOSTRUIRE.

## **SCHEDA N. 38 Ingresso a Brisighella 1**

### **Art. 11.3 Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: progetto unitario e concessione edilizia convenzionata.

#### **Prescrizioni:**

- La possibilità edificatoria è subordinata alla cessione gratuita e realizzazione di uno standard urbanistico minimo pari a 25 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>3</sup> da destinare a verde e a parcheggio. La viabilità con le relative pertinenze va ceduta attrezzata oltre lo standard.
- Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità massima edificatoria compresa di incentivi:
- L'entità minima delle aree da cedere è quella indicata in scheda da integrare fino a raggiungere i 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>. Per raggiungere lo standard può essere ceduta un'area omogenea a fianco del verde pubblico anche extracomparto.
- La viabilità dovrà essere di sezione simile a quella della vicina lottizzazione, ma alberata da ambo i lati.
- Tutte le recinzioni sono realizzate con siepi autoctone e i coperti (che devono seguire le pendenze della collina) saranno in cotto.
- A fianco della viabilità, lato monte, dovrà essere realizzata una striscia di verde alberato, come percorso all'interno.
- I parcheggi alberati dovranno essere dimensionati all'interno dello standard da cedere nella misura minima di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 38 Ingresso a Brisighella 1**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO DI INTERVENTO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ ART. II.3
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI
-  NUOVA VIABILITÀ ALBERATA DAI DUE LATI.
-  AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO.
-  AREA DESTINATA A VERDE PRIVATO.
-  PREDISPOSIZIONE PASSAGGIO DEL RIO.

## **SCHEDA N. 39 Ingresso a Brisighella 2 - Area distributore**

### **Art. 11.3 - Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

### **Prescrizioni:**

- La possibilità edificatoria è subordinata alla cessione gratuita e realizzazione di uno standard urbanistico minimo pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> da destinare a verde e a parcheggio. La viabilità con le relative pertinenze va ceduta attrezzata oltre lo standard.
- Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità massima edificatoria compresa di incentivi.
- L'entità minima delle aree da cedere è quella indicata in scheda da integrare fino a raggiungere i 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.
- Dovrà essere garantito il collegamento pubblico fra le schede n.17 e n.38, da realizzarsi con almeno un percorso ciclabile di larghezza minima 2,50 m all'interno dell'area verde.
- Tutte le recinzioni sono realizzate con siepi autoctone e i coperti (che devono seguire le pendenze della collina) saranno in cotto.
- A fianco della viabilità, lato monte, dovrà essere realizzata una striscia di verde alberato, come percorso all'interno.
- I parcheggi alberati dovranno essere dimensionati all'interno dello standard da cedere nella misura minima di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.

### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 39 Ingresso a Brisighella 2 - Area distributore**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO DI INTERVENTO CON PROGETTO UNITARIO.
-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ. ART. 11.3
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI. ART. 11.3
-  COLLEGAMENTO PUBBLICO
-  AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO.
-  AREA DESTINATA A VERDE PRIVATO.
-  AREA A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ ART. 9 R
- D** DISTRIBUTORE ESISTENTE.
-  PREDISPOSIZIONE PASSAGGIO DEL RIO.

## **SCHEDA N. 40 Ingresso a Brisighella 3**

### **Art. 11.3 - Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

#### **Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e Concessione Edilizia Convenzionata.

#### **Prescrizioni:**

- La possibilità edificatoria è subordinata alla cessione gratuita e realizzazione di uno standard urbanistico minimo pari a 25 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>3</sup> da destinare a verde e a parcheggio. La viabilità con le relative pertinenze va ceduta attrezzata oltre lo standard.
- Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità massima edificatoria compresa di incentivi.
- L'entità minima delle aree da cedere è quella indicata in scheda da integrare fino a raggiungere i 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.
- Dovrà essere garantito il collegamento pubblico fra le schede n.17 e n.38, da realizzarsi con almeno un percorso ciclabile di larghezza minima 2,50 m all'interno dell'area verde.
- Tutte le recinzioni sono realizzate con siepi autoctone e i coperti (che devono seguire le pendenze della collina) saranno in cotto.
- A fianco della viabilità, lato monte, dovrà essere realizzata una striscia di verde alberato, come percorso all'interno.
- I parcheggi alberati dovranno essere dimensionati all'interno dello standard da cedere nella misura minima di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>.

#### **Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 40 Ingresso a Brisighella 3**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITÀ ART. 11.3
-  AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI.
-  COLLEGAMENTO PUBBLICO
-  AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO.
-  AREA DESTINATA A VERDE PRIVATO.

**SCHEDA N. 41 Area extraurbana Canaletta Sarna****Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 10 (prevalentemente produttive).

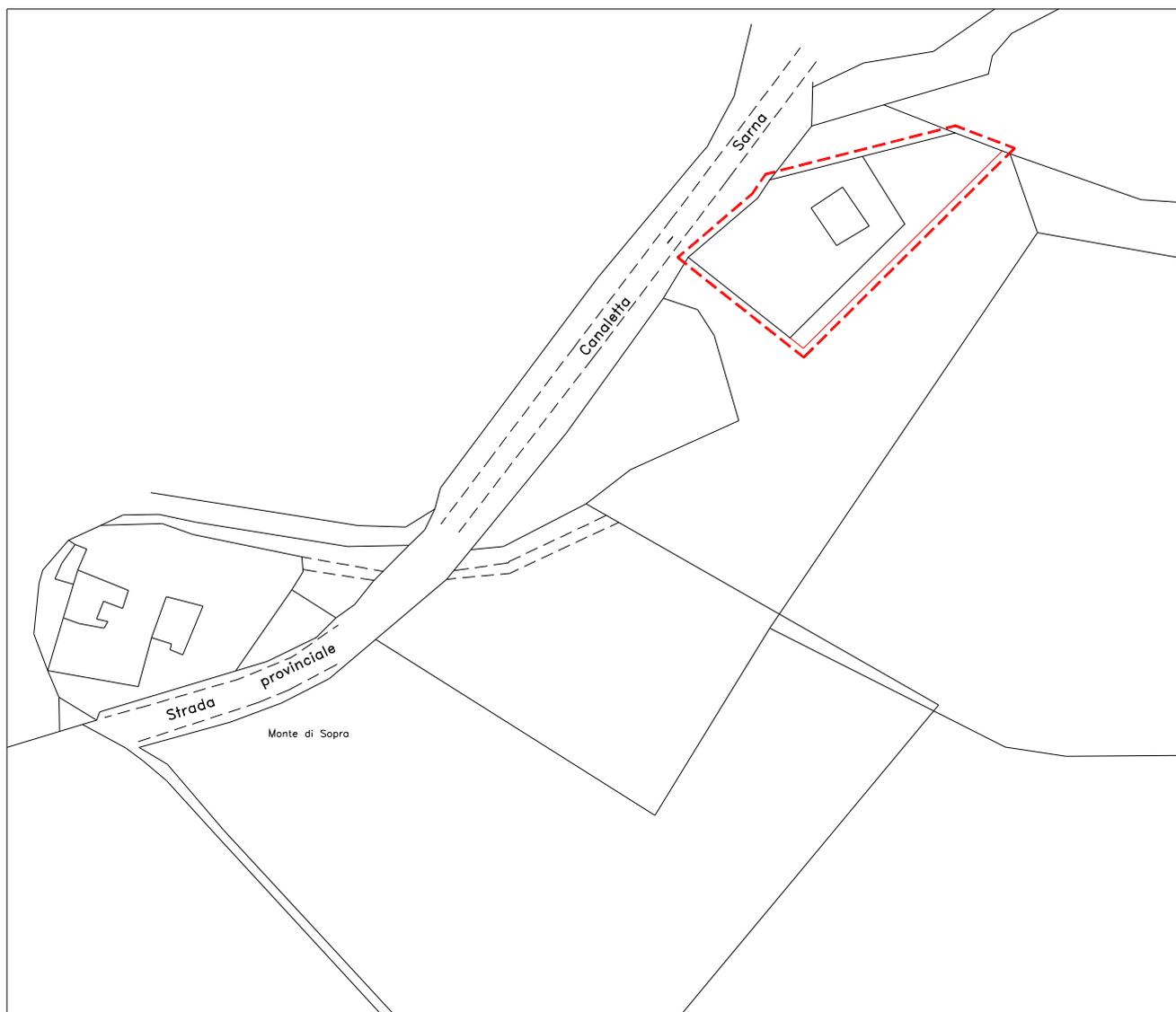
**Prescrizioni edilizie:**

- L'edificio esistente può essere ampliato con una volumetria massima di 500 m<sup>3</sup>.
- L'ampliamento dovrà essere effettuato nel rigoroso rispetto delle tipologie rurali in riferimento all'art. 12.2 (coperti in laterizio, cornicioni in legno, divieto di realizzare strutture prefabbricate e coperti in piano, infissi in legno, tetto in legno, ecc.).
- L'altezza non dovrà eccedere da quella dell'edificio esistente.
- Al fine di migliorare con alberature interventi di riordino l'ambito in cui è previsto l'intervento, si prevede contestualmente il rispetto delle regole **V + R** dell'art. 25.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 41 Area extraurbana Canaletta Sarna**



**LEGENDA**



PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO.

**SCHEDA N. 42 – Proprietà LEGA**

**Art. 11.1.1 – Ambiti Urbani di trasformazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 8.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda e delle prescrizioni contenute del Decreto del Ministero Beni e Attività Culturali n. 1394 del 2.10.2077 e relativa relazione tecnico-scientifica: Progetto Unitario e Permesso di Costruire Convenzionato.

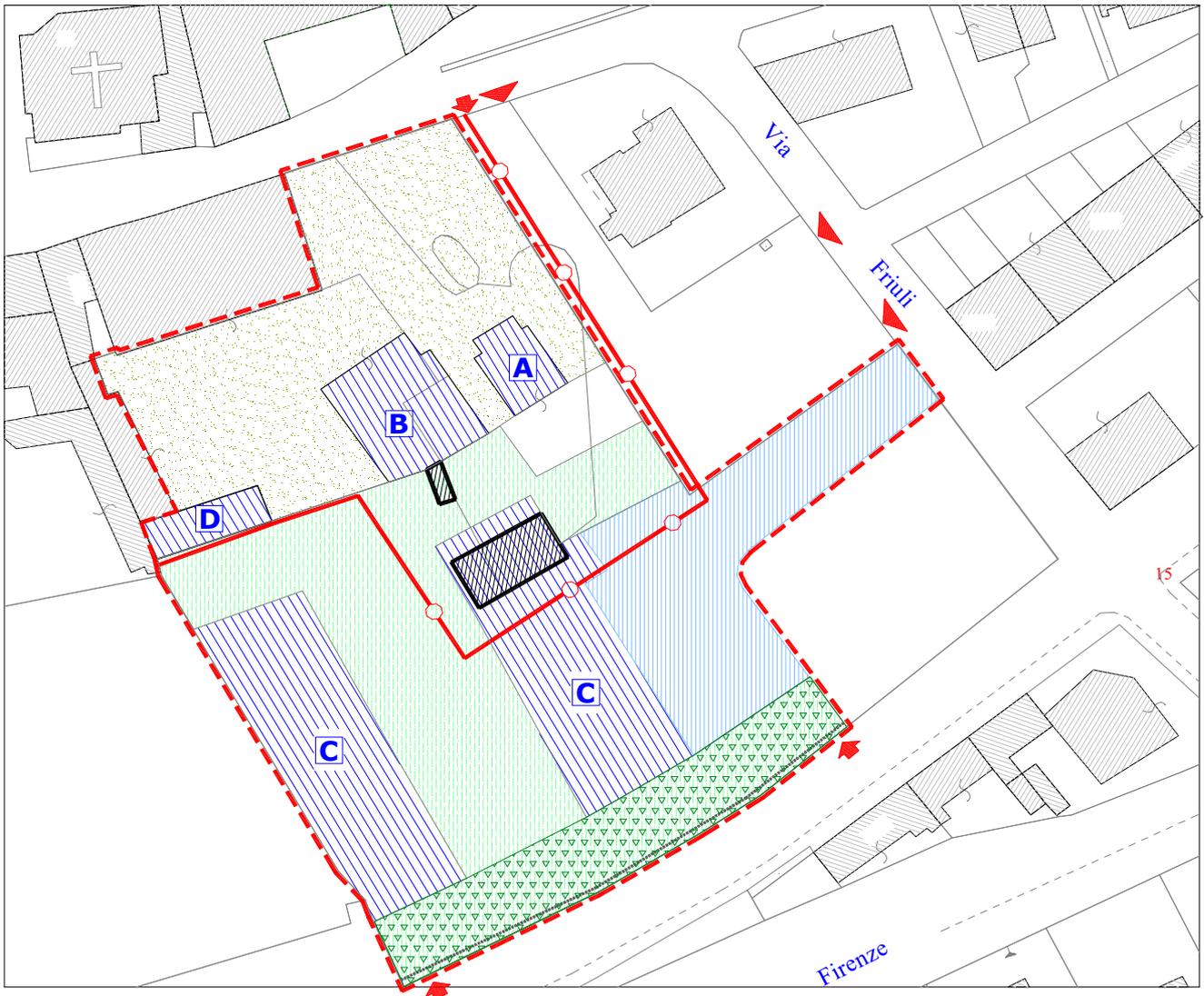
**Prescrizioni:**

- Individuazione di area destinata a parcheggio pubblico da cedere di 1000 mq. (con capacità di circa 45 posti auto), piantumato con alberi di tipo autoctono in continuità col parcheggio esistente;
- Realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il marciapiede di via Maglioni, via Fossa e via Friuli;
- Accesso carrabile in via XXIV Maggio e in via Friuli;
- Possibilità di edificare all'interno dell'area identificata con la lettera "C" edifici da adibire ad appartamenti, negozi e strutture ricettive per una quantità complessiva pari a 3600 mc.;
- La tipologia della nuova edificazione, dovrà riprendere quanto a materiali, sagoma e impostazione planimetrica quella dell'ampliamento di un nucleo storico. In particolare le recinzioni andranno realizzate con siepi e muretti in sasso; gli edifici dovranno rispettare la semplicità planimetrica con tetti con pendenza non superiore al 30%, il rispetto dei materiali della tradizione della tradizione. Anche la viabilità interna dovrà evitare di riprendere i modelli della strada di lottizzazione, creando spazi e scorci propri della realtà del nostro Centro Storico anche per quanto concerne la scelta dei materiali delle pavimentazioni che dovranno essere in cotto o pietra;
- Possibilità di realizzare eventuali garage seminterrati;
- Recupero degli edifici esistenti contraddistinti dalle lettere "A", "B", "D";
- Realizzazione di area verde da cedere attrezzata con percorso pedonale per portatori di handicap e scaletta adiacente all'ufficio postale, che collegano il marciapiede di via Maglioni e il Parco Diletti pari a 700 mq.;
- Realizzazione di muro in mattoni faccia a vista come continuità a quello sul confine della proprietà Diletti;
- Altezza delle fronti massima consentita  $\leq 7.00$  ml. e comunque non superiore al limite imposto da una linea ideale inclinata del 30% che parte dal limite di max ingombro sul lato della via Maglioni ad una altezza di 4.00 ml. della quota attuale del terreno;
- La Convenzione dovrà prevedere, oltre a quanto stabilito dalla convenzione tipo, anche i seguenti punti:
  - la cessione gratuita al Comune di Brisighella dell'area di 1000 mq. per il parcheggio obbligatoria per il rilascio del Permesso di Costruire;
  - la cessione gratuita al Comune di Brisighella dell'area verde di 700 mq. completa delle opere sopra citate (muro e percorsi pedonali) entro il termine di validità del Permesso di Costruire previo collaudo e verifica da parte dell'ufficio competente;
- Nel caso di incompatibilità tra le prescrizioni, quelle espresse dalla Soprintendenza sono da intendersi prevalenti su quelle della presente scheda.

## Modificata con Variante n.5

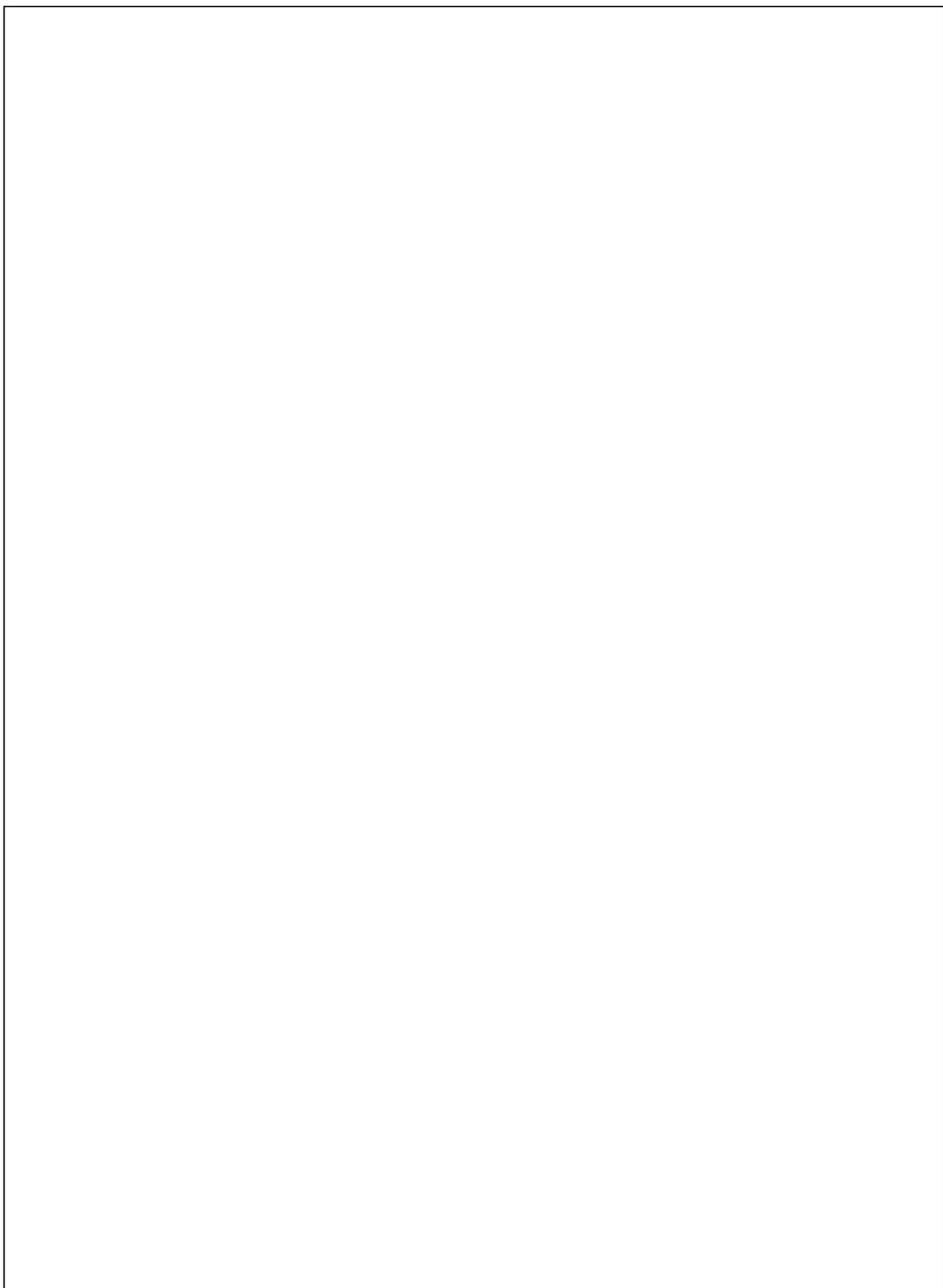
<b>Prescrizioni di carattere geologico</b>	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEMA N. 42 – Proprietà LEGA**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO SCHEDA NORMATIVA
-  AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI DA PAVIMENTARE CON MATERIALI TRADIZIONALI E DA RISERVARE A VERDE
-  EDIFICI PER CUI È AMMESSA LA DEMOLIZIONE.
-  AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO.
-  AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO (SUP. 1.000 MQ.)
-  CASA COLONICA DA SOTTOPORRE A RISANAMENTO CONSERVATIVO
-  EDIFICI DA RISTRUTTURARE CON FUNZIONI RESIDENZIALI
-  DELIMITAZIONE AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE A DUE PIANI FUORI TERRA - PER APPARTAMENTI, STRUTTURE RICREATIVE E COMMERCIO CON GARAGES SEMINTERRATI
-  EDIFICI DA RISTRUTTURARE CON FUNZIONI RESIDENZIALI
-  ACCESSI CARRAI AI PARCHEGGI PUBBLICI
-  COLLEGAMENTO PEDONALE CON VIA MAGLIONI
-  MURO DI CONTENIMENTO IN PROSECUZIONE DI QUELLO ESISTENTE SU VIA MAGLIONI
-  PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
-  AREA A PARCO UNITARIO SENZA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONI E FRAMMENTAZIONI ANCHE PER GIARDINETTI PRIVATI



**SCHEDA N. 43 Area Borgo Fregnano**

**Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 12 (Zone agricole).

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Progetto Unitario e successivi Permessi di costruire.

**Direttive:**

- Al fine di potenziare le finalità turistiche e agrituristiche della azienda si consente il recupero funzionale e ricettivo di tutti gli edifici esistenti anche con aumento delle superfici utili all'interno degli stessi;
- E' consentito un ampliamento esterno degli edifici esistenti, pari ad un massimo del 5% del volume esistente con interventi edilizi compatibili con l'ambito rurale e con le caratteristiche del borgo.
- Oltre a quanto sopra concesso, può essere realizzata una superficie massima di 200 mq. da destinare a servizi dell'azienda agrituristica/turistica in un'unica costruzione e mediante sistemi costruttivi perfettamente compatibili con l'architettura del borgo.
- Qualunque ampliamento di SUL o di volume determina il vincolo di inedificabilità dell'area esterna alla scheda in proprietà alla data del 31.12.04.
- Qualunque progetto deve tener conto dell'art. 24.1.4 "Tutela del sistema collinare, crinali, viabilità storica e panoramica".

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio idraulico. .
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente appro-fondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. .
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 43 Area Borgo Fregnano**



LEGENDA



PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO.

**SCHEDA N. 44 Area Vicolo Casette**

**Art. 11.3 - Zone miste residenziali pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3 .

**Modalità attuative:**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto della presente scheda.

**Prescrizioni:**

- L'intervento è subordinato alla cessione gratuita e realizzazione della totalità delle aree pubbliche come indicate nella presente scheda anche se in eccesso rispetto all'art. 11.3.2.a delle NTA.
- Vanno mantenuti gli alberi di alto fusto, di pregio, esistenti nell'area.
- Gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per la caratterizzazione della piazza in fondo a Via C. Galamini e della stessa strada.
- Gli edifici vanno realizzati con i requisiti della Bioarchitettura.
- Nel progetto va prevista la laminazione delle acque meteoriche.

<b>Prescrizioni di carattere geologico</b>	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio idraulico.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere un'analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.
Per le parti di area compresa nella U.I.E. art. 12 del "Piano stralcio per il rischio idrogeologico"	Gli interventi ammessi sono vincolati alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per il Rischio Idrogeologico, Titolo III - Assetto Idrogeologico - Art. 12 "Aree a rischio di frana" Zona 2 (corrispondente all'area di possibile evoluzione del dissesto) .

**SCHEDA N. 44 Area Vicolo Casette**



LEGENDA



PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE DI EDIFICABILITA'



AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA'



PERCORSO PUBBLICO INSERITO IN AREA A VERDE PUBBLICO DI LARGHEZZA COMPRESA FRA 2.50 E 3.00 MT



AREA A VERDE PRIVATO PERMEABILE



AREA IN CUI COLLOCARE GLI EDIFICI NEL RISPETTO DELLE ALBERATURE ESISTENTI

**SCHEDA N. 45 Area Località Scavignano**

**Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art.12.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Permesso di costruire.

**Prescrizioni:**

All'interno del volume del fabbricato contrassegnato con la lettera A, può essere localizzata una funzione produttiva anche con un incremento della SU, a condizione che:

- I fabbricati A-B-C- rimangano della consistenza attuale;
- L'area venga riqualificata attraverso un intervento di sistemazione a verde con alberi ed arbusti che limitino l'impatto ambientale, come da ubicazione della presente scheda;
- Ai fabbricati B eC vengono assegnate le funzioni residenziali con relative pertinenze;
- Eventuali piccoli depositi nell'area esterna, da prevedere esclusivamente sul retro degli edifici non devono essere visibili dalla viabilità principale;
- E' vietato un nuovo accesso dalla viabilità principale.

**SCHEDA N. 45 Area Località Scavignano**



LEGENDA



PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO



AREA PRIVATA A VERDE DI FILTRO  
DENSAMENTE PIANTUMATA



AREA DA ADIBIRE A DEPOSITO ALL'APERTO



INGRESSI ALL'AREA SOGGETTA A TRASFORMAZIONE

**SCHEDA N. 46 Area Molino San Zeno**

**Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.2.2.

**Modalità attuative:**

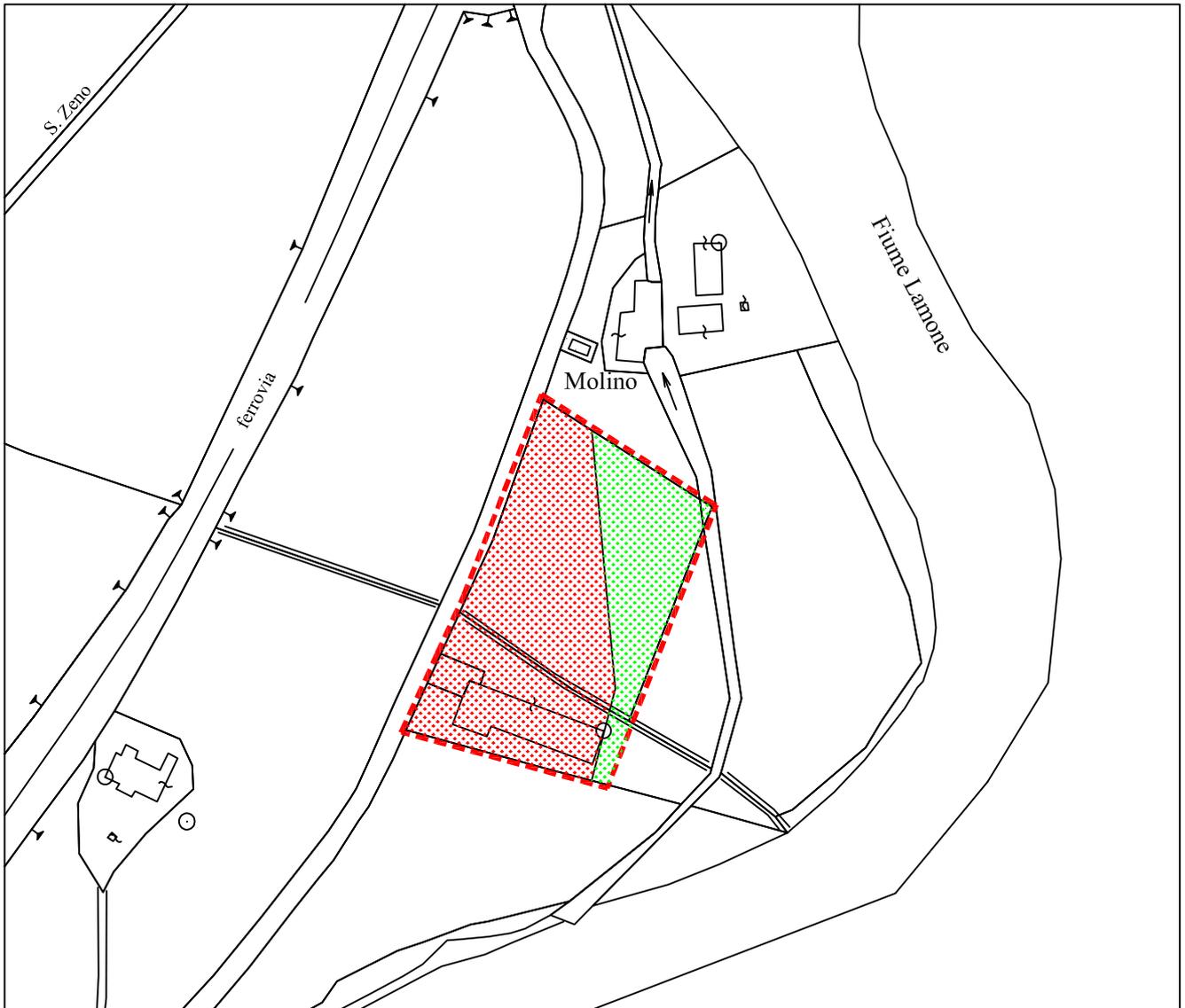
Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Permesso di costruire.

**Prescrizioni:**

- Altezza massima edifici mt. 7.00.
- L'architettura degli edifici dovrà essere coerente con l'art. 12.2.
- Il progetto dovrà contenere la laminazione delle acque meteoriche.
- La relazione geologico/tecnica dovrà prevedere le tipologie di intervento e le conseguenti tecniche per garantire la fattibilità dell'intervento.

<b>Prescrizioni di carattere geologico</b>	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Dovrà essere chiesto parere vincolante per la edificabilità dell'area al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente appro-fondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 46 Area Molino San Zeno**



LEGENDA



PERIMETRO A CUI APPLICARE L'INDICE



AREA IN CUI LOCALIZZARE GLI EDIFICI IN CONFORMITA' ALLO STUDIO GEOLOGICO



AREE PERMEABILI A VERDE

**SCHEDA N. 47 Area Via Faentina**

**Art. 11 - Zone urbane di trasformazione .**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 10.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Permesso di costruire.

**Incentivo per la riqualificazione dell'ingresso a Brisighella.**

E' consentita, previo l'espletamento della procedura stabilita dall'art. 17 comma 11 del PTCP, la realizzazione di un ulteriore volume abitativo pertinente alla attività, pari ad un massimo di Mc. 900 (avente altezza max di 7 Mt.) da posizionare in accorpamento dell'edificio esistente, all'interno dell'area di proprietà, anche se all'esterno della destinazione produttiva.

L'utilizzo di tale possibilità è subordinato alla sistemazione a verde, con rimozione delle strutture incongrue di tutto l'ambito di proprietà che costituisce l'ingresso al centro urbano.

L'utilizzo di questo incentivo è subordinato alla redazione di una indagine geologica per garantire l'assoluta compatibilità del nuovo edificio con l'area disciplinata dall'art. 17.2.B del PTCP.

<b>Prescrizioni di carattere geologico</b>	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio idraulico.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente appro-fondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 47 Area Via Faentina**



LEGENDA

-  PERIMETRO A CUI APPLICARE GLI INDICI DELLA ZONA URBANA CONSOLIDATA PRODUTTIVA MISTA (ART. 10)
-  AREA PRIVATA A VERDE DA RIQUALIFICARE PREVIA DEMOLIZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI, REALIZZAZIONE DI VERDE ALBERATO ELIMINANDO MANUFATTI CHE LIMITINO LA PERMEABILITA' DEI SUOLI
-  EVENTUALE NUOVO VOLUME RESIDENZIALE ANCHE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO
-  FASCIA DI RISPETTO ALLA VIABILITA'

**SCHEMA N. 48 Area Vivaio Dalmonte**

**Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 12 e art. 15.3.B.

**Modalità attuative:**

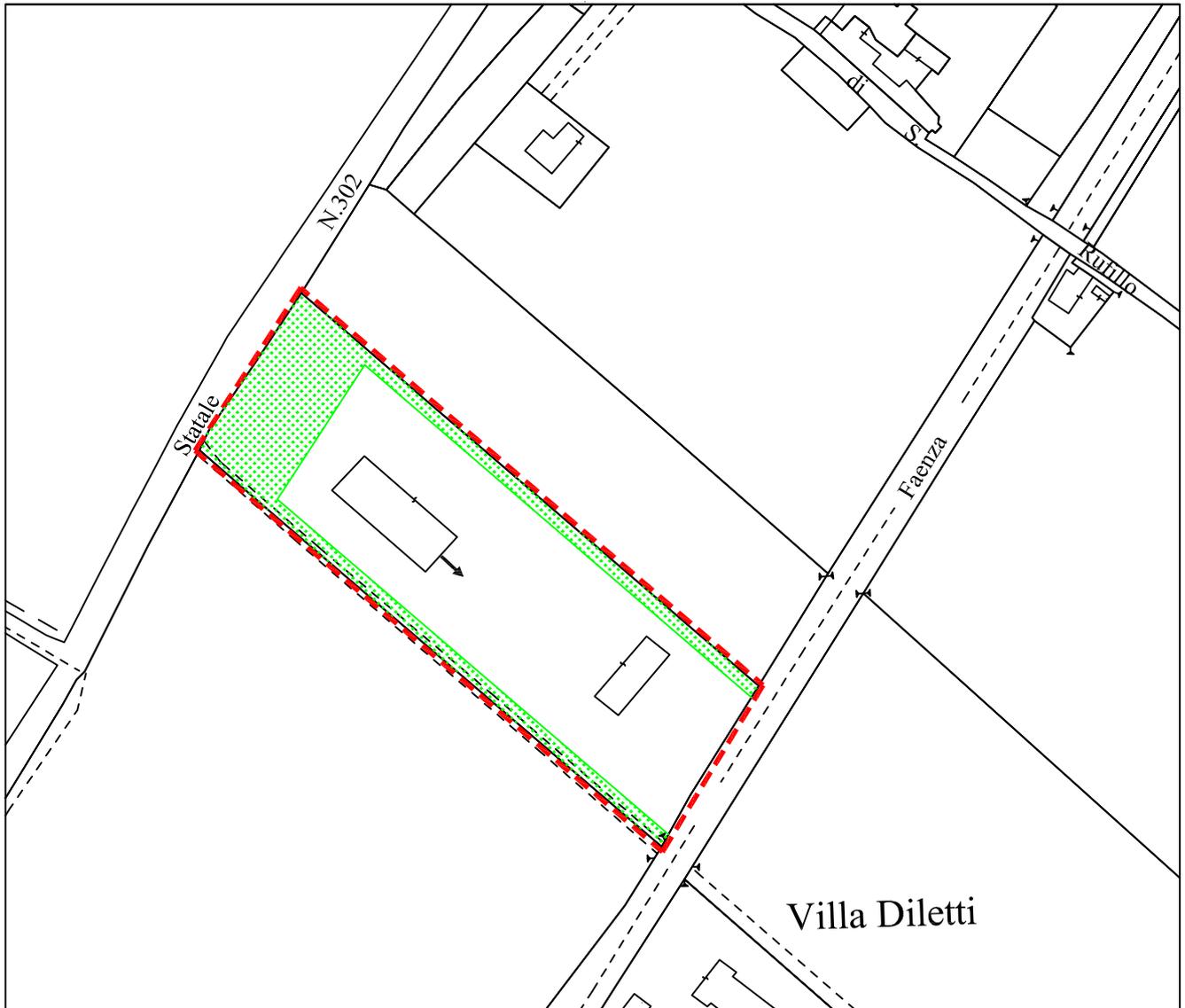
Nel rispetto della presente scheda: Permesso di Costruire.

**Direttive:**

- E' consentito ampliare l'attività esistente, mantenendo le finalità agricolo/vivaistiche sul retro dell'edificio esistente nella misura minima del 50% della SUL esistente.
- L'edificio non dovrà eccedere come altezza quello già esistente e dovrà essere realizzato con tipologie, finiture e forma delle aperture in maniera tale da essere dichiaratamente connesso con la zona agricola e con la zona di tutela in cui è collocato.
- L'ampliamento della SUL pari al 50% di quella esistente è consentito a condizione venga programmato nel dettaglio la messa in opera di alberature di alto fusto, secondo un progetto paesaggistico, al fine di rendere compatibile questo grande edificio con il territorio circostante. L'agibilità del complesso è rilasciata alla verifica del requisito di compatibilità paesaggistica di cui al presente punto.
- L'ampliamento della SUL comporta il relativo vincolo alla inedificabilità dei terreni agricoli pertinenti all'insediamento.

<b>Prescrizioni di carattere geologico</b>	
Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio idraulico.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere un'analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/1974.
Indagine di stabilità	In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.

**SCHEDA N. 48 Area Vivaio Dalmonte**



LEGENDA

-  AREA SOGGETTA ALL'INTERVENTO
-  AMPLIAMENTO SUL RETRO DELL'EDIFICIO ESISTENTE
-  SPAZI DA ARRICCHIRE CON ALBERATURE AD ALTO FUSTO PER GARANTIRE LA COMPATIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO

**SCHEDA N. 49 Area Il Molinone****Art. 11.3 – Zone residenziali miste pubbliche e private.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art. 11.3.

**Modalità attuative:**

Nel rispetto delle direttive della presente scheda: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la zona 2 e Permesso di Costruire per la zona 1.

**Prescrizioni:**

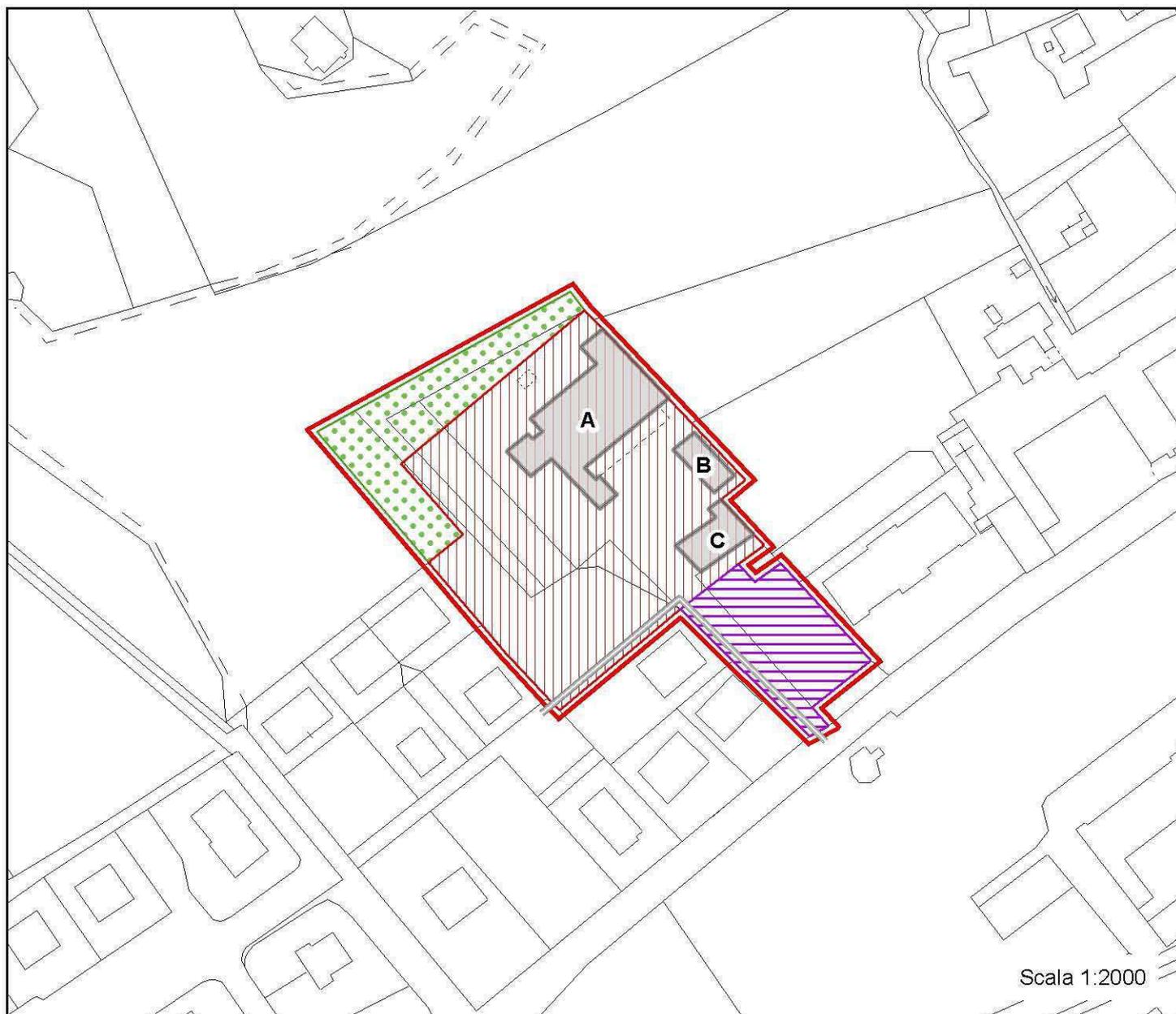
- Dovrà essere prevista la cessione anticipata della zona 1 a scomputo dello standard da destinare a verde legato al Piano Particolareggiato da utilizzarsi per la realizzazione dell'ampliamento della adiacente struttura assistenziale.
- Dovrà essere prevista la cessione gratuita e realizzazione di uno standard urbanistico minimo pari a 25 mq. / 100 mc. da destinare a verde e a parcheggio calcolato in riferimento alla potenzialità edificatoria massima. La viabilità con le relative pertinenze va ceduta attrezzata oltre lo standard.
- Per la quantificazione del volume si tiene conto della capacità massima edificatoria compresa di incentivi
- I fabbricati contraddistinti con le lettere **B** e **C** potranno essere mantenuti e/o spostati: la volumetria dei fabbricati concorrerà alla definizione del volume complessivo insieme a quanto indicato al punto precedente.
- Dovrà esser previsto lo spostamento dell'attuale linea elettrica lungo il tracciato della nuova strada di lottizzazione.
- La viabilità dovrà essere di sezione simile a quella della vicina lottizzazione e dovrà prevedere lungo il tracciato parcheggi alberati che dovranno essere dimensionati all'interno dello standard da cedere nella misura minima di 5 mq. / 100 mc.
- Tutte le recinzioni sono realizzate con siepi autoctone e i coperti saranno in cotto e dovranno seguire l'andamento naturale della collina. Non sarà possibile modificare l'andamento naturale del terreno. Dovrà essere prevista l'applicazione dell'incentivo (R) per i fabbricati mantenuti.
- I parcheggi alberati dovranno essere dimensionati all'interno dello standard da cedere nella misura minima di 5 mq. / 100 mc. il più possibile previsti lungo la viabilità.

**Prescrizioni di carattere geologico**

Falda idrica superficiale	In sede di progetto attuativo, deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale della zona, in particolare recependo le indicazioni fornite dalla Relazione Geologica Tecnica. Tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione.
Rischio idraulico	Il progetto di trasformazione deve contenere ogni valutazione ed indagine atte a mitigare il rischio di esondazione o allagamento. Per gli interventi ubicati in prossimità degli alvei fluviali, o in aree potenzialmente coinvolgibili, dovrà essere chiesto idoneo parere al Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.
Rischio sismico	In sede di progetto di trasformazione dell'area occorre redigere una analisi formale del rischio di amplificazione sismica locale, particolarmente approfondita, nel rispetto delle normative nazionali e regionali. Dovrà essere chiesto il parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/1974.

Indagine di stabilità

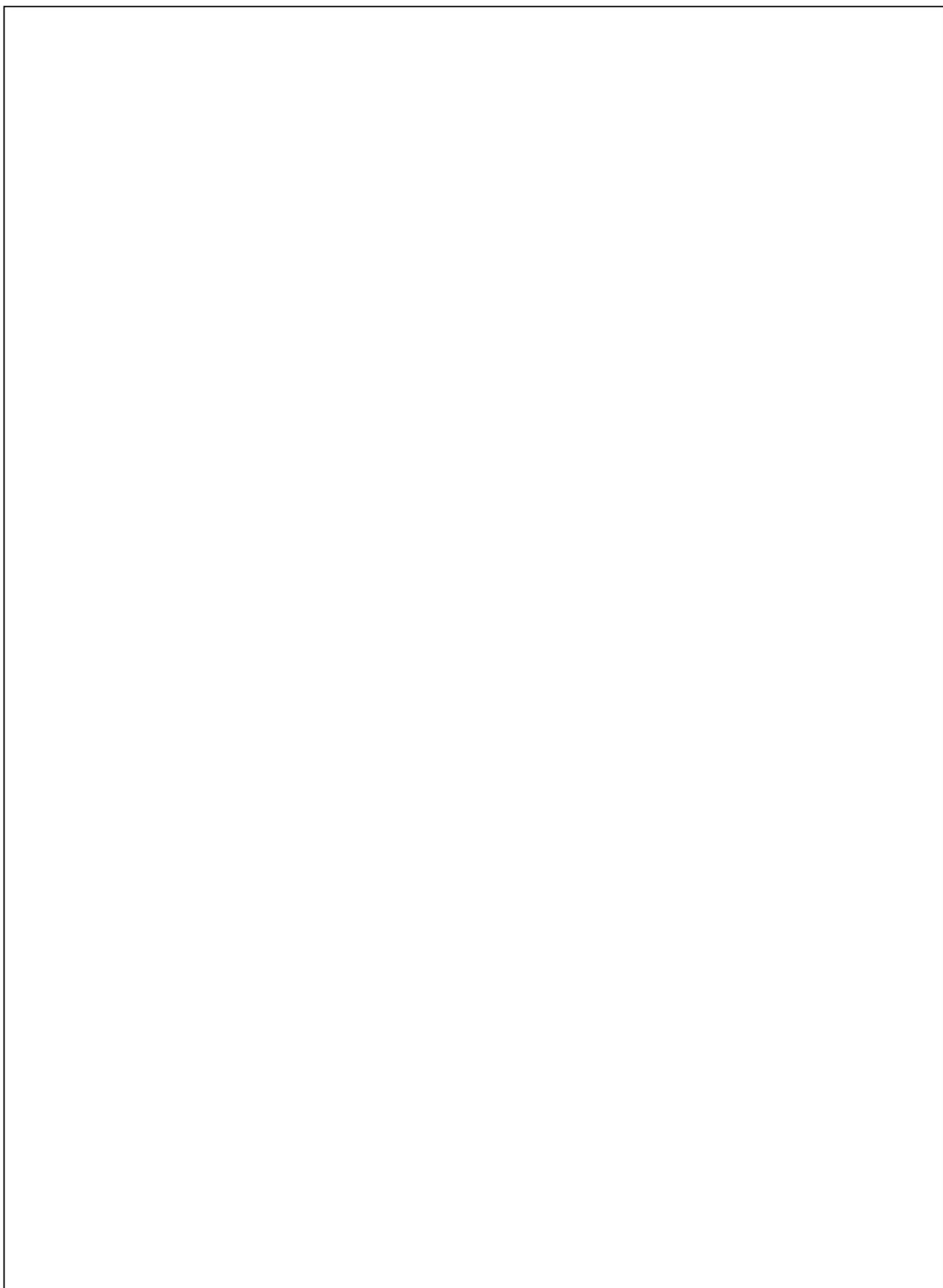
In sede di progetto, le indagini geognostiche devono essere approfondite anche per definire le modalità tecniche di intervento ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione.



Scala 1:2000

## Legenda

-  Area interessata dall'intervento
-  Verde privato
-  Zone F - Art. 18.8.1, Servizi Pubblici (0,8 mc / mq)
-  Zona C - Art. 11.3, Zone miste residenziali pubbliche-private  
Zona in cui posizionare gli edifici residenziali (0,65 mc/mq) + incentivi + standard
-  Edifici:  
A: demolire  
B: residenziale, mantenere  
C: uffici, convertire a residenziale
-  Viabilità (rappresentazione indicativa), da realizzarsi secondo le specifiche della delibera



**SCHEDA N. 50 Area di via Calbane (Villa Vezzano)**

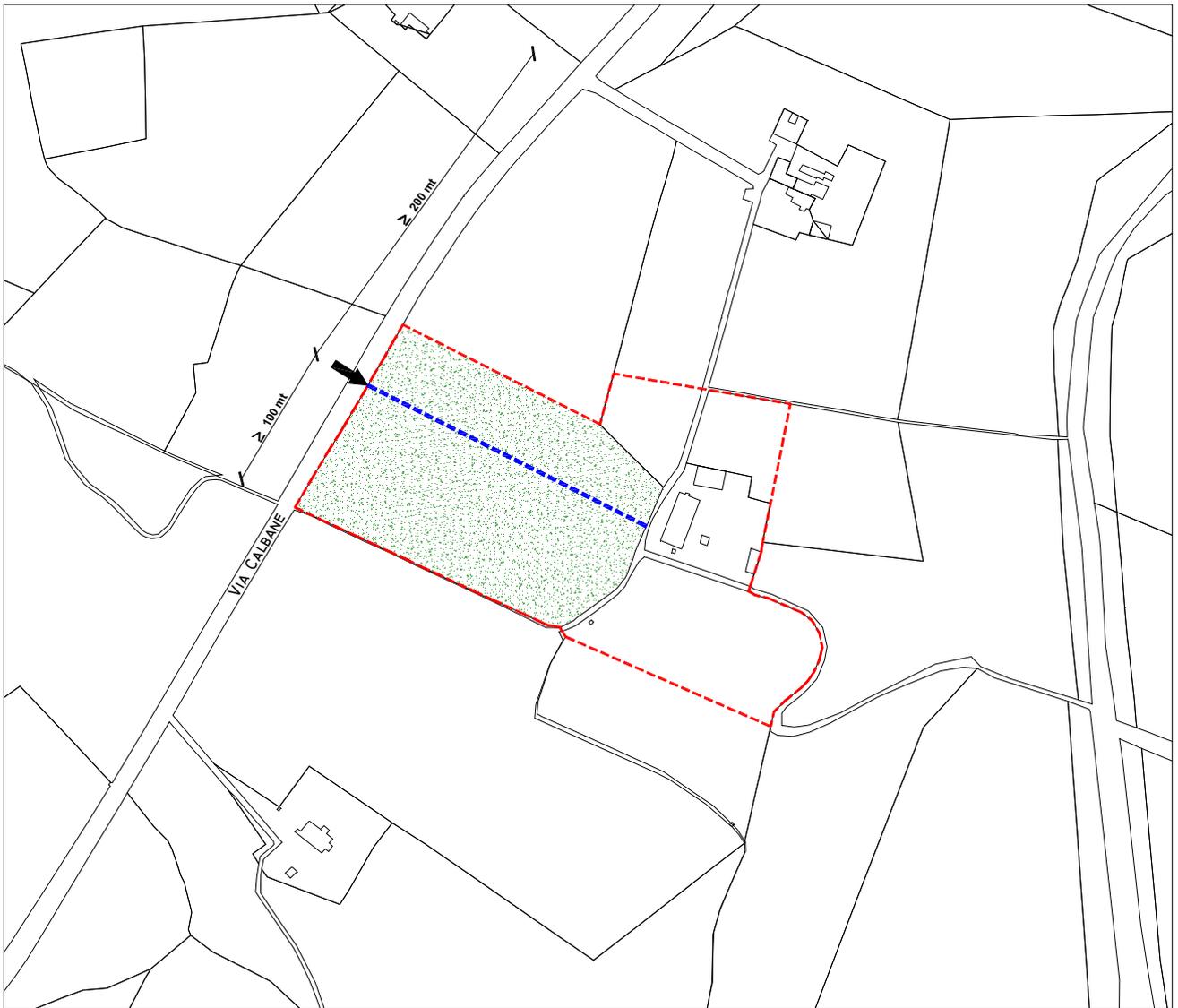
**Art. 17 - Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione.**

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, nell'area perimetrata si applicano le norme di cui all'art.15.3.b.

**Prescrizioni:**

- Le caratteristiche dell'accesso lungo la via provinciale Calbane saranno definite seguendo le prescrizioni indicate nel parere della Provincia e di ogni altro ente competente.
- Entro il perimetro della scheda e fino alla scadenza del Permesso di Costruire n.17 del 18.03.2008 e successiva proroga potranno essere realizzati gli interventi previsti nel Permesso stesso.
- La struttura di ingresso dovrà essere inserita nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali, per la strada, stabilizzati, materiali naturali montati a secco e simili, evitando superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc., fatto salvo l'area in fregio alla strada provinciale.
- Il viale dovrà essere alberato da ambo i lati con appropriate specie autoctone d'alto fusto e dovrà essere caratterizzato, all'ingresso, da due alberi di testata a larga chioma.
- Le aree adiacenti al viale dovranno essere mantenute a verde con colture di tipo tradizionale.

**SCHEDA N. 50 Area di via Calbane (Villa Vezzano)**



**LEGENDA**

-  PERIMETRO DELLA SCHEDA
-  VIALE ALBERATO SU ENTRAMBI I LATI
-  NUOVO ACCESSO SU VIA CALBANE
-  AREA DA MANTENERE A VERDE CON COLTURE DI TIPO TRADIZIONALI