

**BORGHO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •  
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

## COMUNE DI DOZZA

<b>Sindaco</b>	Antonio Borghi
<b>Segretario Comunale</b>	Luigi Daga
<b>Dirigente di settore</b>	Susanna Bettini
<b>Adozione</b>	Delibera C.C.
<b>Controdeduzioni</b>	Delibera C.C.
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C.

# RUE

## RELAZIONE

### RESPONSABILE DI PROGETTO

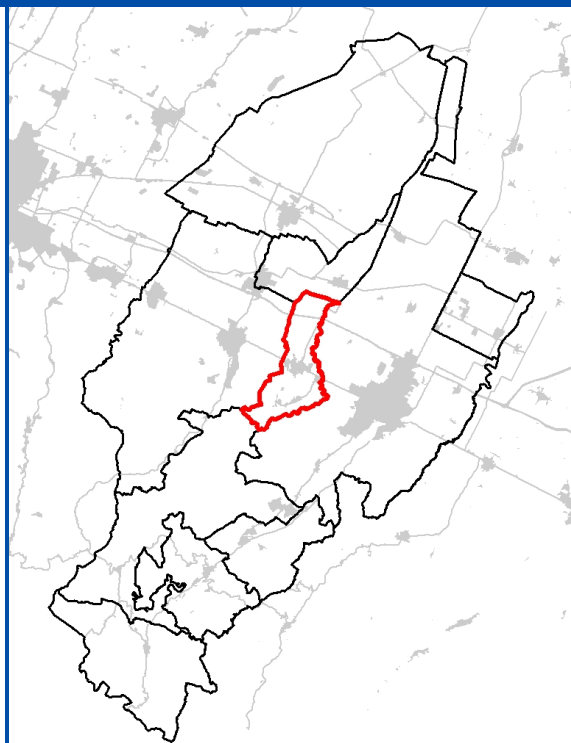
Arch. Ivano Serrantoni

### UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Ivano Serrantoni  
Dott.ssa Raffaella Baroni  
Dott. Lorenzo Diani

### CONSULENTI DI PROGETTO

Arch. Franco Capra  
Arch. Piergiorgio Mongioj  
Arch. Mario Piccinini



# GRUPPO DI LAVORO RUE

## COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.12.2012

Geom. Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*  
Arch. Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*  
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*  
Arch. Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*  
Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*  
Ing. Andrea Tommasoli, *Comune di Fontanelice*  
Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*  
Ing. Giulia Angelelli, *Comune di Medicina*  
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

## COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*  
Arch. Davide Antonio Pasquale Carluccio, *Ufficio di Piano Federato*  
Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*  
Roberto Cenni, *Comune di Imola*  
Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Saverio Orselli, *Comune di Imola*  
Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*  
Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*  
Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*  
Arch. Serena Simone, *Ufficio di Piano Federato*  
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*  
Arch. Francesca Tomba, *Ufficio di Piano Federato*  
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*  
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*  
Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*  
Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

## CONTRIBUTI SPECIALISTICI

### **Analisi della potenzialità archeologica:**

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro  
Dott. Giacomo Orofino

### **Classificazione acustica:**

AIRIS:

### **ValSAT:**

GEA Progetti:  
A++ associati - Progetti Sostenibili

### **Geologia e Morfologia:**

Studio Quintili e associati:

### **Sismica:**

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

## **Si ringrazia per la collaborazione:**

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi  
AREA BLU  
ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese  
AUSL di Imola – Dipartimento di Salute Pubblica (UOC Igiene e Sanità Pubblica; UOC Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)  
Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia - Romagna

## INDICE

CAPO 1 – <b>PREMESSA</b> .....	Pag. 1
CAPO 2 – <b>PROCEDURE E AZIONI DEL RUE</b> .....	Pag. 4



## **CAPO 1**

### **PREMESSA**

Come già accennato nella relazione illustrativa del PSC, il RUE costituisce lo strumento urbanistico più pervasivo dal punto di vista della configurazione e dell'attuazione delle trasformazioni urbanistico - edilizie.

Il RUE, i cui contenuti generali sono definiti dalla LR 20/2000 all'art. 29, contiene infatti:

- la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso negli ambiti consolidati compresi i centri storici e nel territorio rurale;
- le norme attinenti le attività di costruzione, trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Per i 10 Comuni del Nuovo Circondario Imolese, l'obiettivo dell'elaborazione di tale strumento urbanistico in forma associata ha inoltre fornito l'occasione per uniformare i criteri e i parametri con cui definire sia le diverse aree che compongono il territorio sia le modalità, le procedure, i requisiti e gli interventi ammessi dallo stesso RUE consentendo un'omogenea leggibilità della strumentazione urbanistica ed edilizia per tutti i 10 Comuni del NCI.

A tal fine è stato demandato all'Ufficio di Piano Federato, già costituito per l'elaborazione del PSC, l'insieme delle operazioni per la formazione del RUE. Dopo una prima fase di allestimento complessivo della struttura normativa e cartografica, si è provveduto a coinvolgere anche tutti i Dirigenti degli Uffici Tecnici dei Comuni i quali, a loro volta, hanno coinvolto anche altre figure del proprio settore. Oltre ad una vera condivisione delle scelte e dei contenuti elaborati, si è ottenuta in tal modo un'approfondita conoscenza interpersonale (prima assente) che rende possibile un'omogenea e collettiva gestione della nuova fase di pianificazione, oltre a un arricchimento professionale di tutte le figure coinvolte.

Il RUE costituisce pertanto il testo unico delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione delle disposizioni e delle azioni operative finalizzate alle nuove urbanizzazioni o alla riqualificazione delle aree dismesse o comunque disponibili all'interno del consolidato. Queste aree e tipologie di intervento sono soggette al POC qualora questi siano caratterizzati da un'importante estensione o comportino una modificazione profonda degli ambiti urbanizzabili o

trasformabili; per esse lo strumento operativo (POC) stabilisce contenuti disciplinari e convenzionali, l'articolazione temporale e l'efficacia attuativa degli interventi. Il RUE definisce ed integra in forma organica:

- le norme urbanistiche delle VG ai PRG previgenti, adeguandoli alle disposizioni della LR 20/2000;
- le norme edilizie del Regolamento edilizio previgente;
- le norme procedurali relative alla disciplina dell'attività edilizia attraverso un "testo unico" dei percorsi tecnici amministrativi da applicarsi al processo edilizio;
- le eventuali norme relative all'applicazione di specifici Piani di Settore (es. sono integrate la "Classificazione Acustica" e la "Microzonazione Sismica");
- le norme igienico-sanitarie attinenti la materia edilizia, rinviando le restanti norme igienico-sanitarie all'approvazione di uno specifico regolamento di igiene congiuntamente all'approvazione del RUE, in accordo e in collaborazione anche con l'ASL di Imola;
- i requisiti tecnico-prestazionali delle opere edilizie, elaborati anche sulla base di un protocollo d'intesa con la Regione Emilia-Romagna del 27.07.2011 finalizzato anche alla loro sperimentazione ed efficacia.

Il RUE si costituisce quindi come un testo complesso ma di grande utilità in quanto, oltre all'unificazione di tipo intercomunale, da una parte impone la messa in coerenza di una pluralità di norme e regolamenti che troppo spesso non lo sono per impostazione e datazione, dall'altra consente una più agevole e compiuta consultazione e applicazione e, anche, un più semplice e coerente aggiornamento.

Il RUE può essere considerato, quindi, il progetto della città e del territorio esistenti dei quali definisce l'assetto, e contiene le modalità e la disciplina di tutti gli interventi diffusi relativi a:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici;
- le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati;
- gli interventi sul patrimonio esistente nei minori ambiti da riqualificare;
- le trasformazioni nel territorio rurale;
- gli interventi negli ambiti per attività produttive esistenti.

Riassumendo, il RUE regola tre fondamentali aspetti i cui principali contenuti sono:

1. **definizione dei parametri edilizi e urbanistici:** costituisce la disciplina generale delle modalità attuative urbanistiche ed edilizie e gli aspetti igienico sanitari, che non cambiano di norma nel breve periodo e sono parametri atti al dialogo tra soggetti ed Enti diversi (es. definizione di Superficie Utile, definizione di Superficie Accessoria, definizione delle categorie di Intervento Edilizio, etc.);
2. **fiscalità locale:** definisce gli oneri di urbanizzazione, le monetizzazioni delle dotazioni territoriali e il contributo sul costo di costruzione;
3. **urbanistica:** regola l'attuazione di quelle parti del territorio non soggette a trasformazioni urbanistiche sostanziali (che sono invece materia di disciplina da parte del POC) e che quindi possono essere immediatamente attuate tramite Intervento Edilizio Diretto o, in casi specifici, con Intervento Edilizio Convenzionato.

Gli interventi di tipo diretto sono di norma le modalità di attuazione degli interventi diffusi negli ambiti storici, nella città consolidata, nel territorio rurale e nelle aree produttive esistenti. Il RUE dispone dei diritti edificatori relativi al patrimonio edilizio esistente.

Le norme del RUE si applicano al territorio di tutti i Comuni del Nuovo Circondario Imolese e sono valide a tempo indeterminato; servono a chiarire i termini urbanistici ed attuativi del PSC e i termini edilizi e le caratteristiche tipologiche ed igieniche degli interventi edilizi.

È opportuno che il RUE, per i suoi aspetti regolamentari e di fiscalità locale e per garantire continuità interpretativa ed omogeneità attuativa, mantenga un ruolo di "quadro di riferimento" costante nel tempo e sia modificato solo per motivi di carattere generale.

La definizione di "Regolamento" non deve indurre a considerare il RUE di costituzione unicamente normativa; infatti nella più recente sperimentazione comunale gli interventi sull'assetto urbanistico e funzionale degli ambiti esistenti e consolidati si avvalgono di una rappresentazione cartografica per meglio individuare e disciplinare la Superficie Fondiaria, le Destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici e le superfici e le opere per dotazioni di urbanizzazione sia di tipo primario che secondario. In definitiva, il RUE si presenta come un vero e proprio Piano, e il suo compito è di tradurre sia con norme che con elaborati grafici le direttive strutturali del PSC in relazione agli oggetti della propria competenza. Questo compito progettuale deve comunque esprimersi all'interno dei limiti degli elaborati normativi e cartografici del PSC.

## **CAPO 2**

### **PROCEDURE E AZIONI DEL RUE**

La procedura di approvazione del RUE, la cui prima adozione è posta dalla LR 6/2009 contestuale a quella del PSC, risulta articolata nelle seguenti fasi:

- ciascun Consiglio Comunale adotta il RUE in relazione al proprio territorio;
- sono successivamente disponibili 60 giorni per le Osservazioni che chiunque può porre;
- in analogo periodo di tempo, possono pervenire al Comune le eventuali riserve dell'Amministrazione Provinciale;
- il Consiglio Comunale decide, infine, sulle Osservazioni e sulle riserve e approva il RUE.

Includendo in sé stesso norme di carattere regolamentare e norme di carattere urbanistico, la LR 20/2000 prevede che il RUE segua iter diversificati per l'approvazione delle successive Varianti: mantiene la procedura sopra esposta per quelle varianti che riprendono aspetti di tipo territoriale e urbanistico, mentre conferisce alla potestà comunale l'approvazione delle variazioni di tipo regolamentare (possibile in un tempo di 2/3 mesi). Ciò consente un continuo e agile aggiornamento di questo strumento alle esigenze che possono emergere nel tempo, specialmente in campo regolamentare.

La particolare situazione creatasi dopo la Conferenza di Pianificazione (che ha esaminato e sottoposto a una prima revisione il Documento Preliminare) ha costretto l'Ufficio di Piano Federato a procedere ad un ulteriore aggiornamento degli elementi relativi ai fabbisogni generali alla luce della profonda crisi economica e sociale subentrata. Questo passaggio ha consentito alle Amministrazioni e ai soggetti interessati che hanno partecipato alla Conferenza di Pianificazione di verificare la coerenza tra le varie componenti del RUE con le rispettive del PSC. Gli aspetti regolamentari specifici del RUE, es. igienico-sanitari e ambientali, demandano la loro verifica pubblica alle fasi partecipative della formazione della norma stessa e, in un secondo tempo, alle osservazioni.

Il RUE esplica le sue azioni principali di tipo urbanistico su ambiti e mediante interventi che gli sono specificatamente assegnati dalla Legge Regionale:

- nel territorio rurale il RUE stabilisce la disciplina per le attività agricole, con riferimento ai Sistemi e alle direttive di vincolo, di tutela e valorizzazione e alle unità e agli ambiti di paesaggio definiti dal PSC; prescrive le tipologie e le regole per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;



l'articolazione delle zone agricole sulla base della valutazione di carattere fisico-morfologico, geologico e paesaggistico-ambientale consente la diversificazione tra diversi tipi di aree che possono essere interessate da attività di trasformazione, di servizio e complementarietà alle attività agricole peculiari per ciascuna area;

- negli ambiti consolidati il RUE approfondisce la classificazione del PSC, individuando le densità urbane in riferimento a quelle preesistenti, le aree da destinare a verde privato per mantenere e migliorare la qualità ambientale del sistema insediativo, così come individua gli eventuali lotti inedificati che devono essere assoggettati a specifica normativa;
- nel sistema delle dotazioni territoriali (quantificato nel PSC con riferimento al Quadro Conoscitivo e ai suoi aggiornamenti) il RUE interviene attraverso la specificazione delle diverse destinazioni delle dotazioni sia come attrezzature che come spazi d'uso pubblico e collettivo; il RUE non ne determina comunque le scadenze di realizzazione e le eventuali onerosità.

Specificità di tipo urbanistico, edilizio, igienico-sanitario, di idoneità sismica, di presenza di corti o superfetazioni, trasferite sulla cartografia informatizzata del SIT del NCI, hanno consentito l'individuazione di sub-ambiti nel territorio consolidato caratterizzati da omogenei obiettivi edilizi, urbanistici e ambientali; per ognuno di essi, sia prevalentemente residenziali (ACS\_AUC) che prevalentemente produttivi (ASP), il RUE detta gli usi e gli interventi ammissibili, i parametri e le prescrizioni verificati con la norma della VG al PRG previgente anche al fine di garantire i diritti acquisiti dai soggetti sul territorio laddove non in evidente contrasto con l'interesse pubblico; pertanto, il RUE ha salvaguardato nella misura del possibile i parametri e i diritti previgenti. In particolare per il Comune di Imola, la cui VG al PRG misurava con la SET (Superficie Edilizia Totale) i parametri e i diritti edificatori, si è convertito tale indice in un valore di Su (Superficie Utile) comune alle altre Amministrazioni, pur mantenendone la sostanzialità rispetto alle attese dei privati e senza danno per le finalità pubbliche.

Il RUE deve intendersi conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità tra le disposizioni del RUE e quelle del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. All'atto della sua adozione, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'interno territorio di ciascuno dei Comuni del NCI, pur nel regime di salvaguardia (art. 12 LR 20/2000) con le norme della VG al PRG

previgente che comporta la coesistenza delle due norme con la prevalenza di quella più restrittiva e che termina all'approvazione del RUE.

Le disposizioni del RUE valgono anche per gli interventi disciplinati dal POC (in quanto applicabili) ferma restando, ovviamente, la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nelle fattispecie della propria competenza. Le concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire rilasciati o le denunce di inizio attività e simili per opere edilizie presentate, anche se in contrasto con le prescrizioni del RUE mantengono la loro validità purché i lavori siano già iniziati alla data di approvazione del RUE stesso e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo relativo.

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) relativi a tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione sono disposti dal PSC e materia di POC. Le disposizioni del RUE riguardano gli interventi ammessi negli ambiti urbanizzabili solo in assenza di determinazioni previste dal POC. A seguito dell'approvazione del RUE sono abrogate tutte le previgenti disposizioni urbanistiche emanate dal Comune e quelle regolamentari che siano state riformulate all'interno delle NTA del RUE.

Il RUE è composto da:

#### **1. RELAZIONE**

#### **2. TAVOLE DI RUE**

- Tav. 1a fogli da 1 a 3 - "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale" (scala 1:5.000);
- Tav. 1b fogli da 1 a 2 - "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale" (scala 1:2.000);
- Tav. 2 - "Disciplina particolareggiata dei centri e nuclei storici" (scala 1:1.000);

#### **3. NORME TECNICHE ATTUATIVE** costituite da:

- TOMO I - "Strumenti e procedure", intercomunale, comprendente anche:
  - Allegato 1: "Disciplina del contributo di costruzione e sanzioni", comunale;
- TOMO II - "Requisiti tecnici e prestazionali", intercomunale";
- TOMO III - Disciplina urbanistica ed edilizia - sezione intercomunale e sezione comunale comprendente anche:
  - Allegato 1: "Edifici d'interesse storico", comunale;
  - Allegato 2: "Disciplinare delle opere di urbanizzazione", intercomunale;
  - Allegato 3: "Regolamento di polizia rurale", intercomunale;

#### **4. VALSAT (RAPPORTO AMBIENTALE)**

Nella sezione comunale del Tomo III è riportato l'elenco degli elaborati specifici di ogni Comune e i relativi allegati. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici del RUE a scale diverse fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.

Nel caso di non corrispondenze tra gli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le presenti norme.

Per gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (CTR – Carta Tecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

## IL TERRITORIO, TOSCANELLA E L'ASSE "VIA EMILIA"

L'importante pregressa esperienza di pianificazione, sia di tipo comunale che di tipo comprensoriale, ha consolidato sul territorio del Comune un assetto complessivamente positivo e ricco di dotazioni. L'attuale fase di pianificazione assume, pertanto, tale base come elemento fondante della nuova pianificazione, che assegna alla frazione di Toscanella il ruolo di ambito di maggior valenza urbana mentre al centro di Dozza assegna il ruolo di borgo storico da preservare e valorizzare sotto il profilo storico, culturale e ambientale. L'attuale fase di pianificazione punta al superamento della imperante crisi di sistema mediante soluzioni tecniche, urbanistiche e politico-gestionali adeguate ai nuovi modelli di sviluppo individuati strategicamente nel PSC federato del Nuovo Circondario Imolese (sostenibilità, innovazione, recupero, sicurezza, energia, valorizzazione dei tessuti urbani esistenti, etc.). Tra gli obiettivi strategici da perseguire in questo quadro è stata individuata la necessità di salvaguardare l'asse infrastrutturale della via Emilia da una tendenziale urbanizzazione lineare attraverso un sistema di interventi che ne aumenti l'impermeabilità verso nuovi accessi, i quali peraltro dovranno essere progressivamente ridotti o affievoliti del loro carico veicolare. La trama viaria di Toscanella presenta alcuni nodi caratterizzati da discontinuità sia Est-Ovest che Nord-Sud, per i quali la nuova pianificazione propone risposte coerenti e una fattibilità assicurata attraverso forme perequative contenute sia nel POC che nel RUE, le quali hanno come obiettivo, tra gli altri, la connessione del tessuto urbano esistente e degli elementi urbani di maggior rilievo insediativo e funzionale con il principale corridoio delle dotazioni territoriali, attestato ai margini del Rio Sabbioso.

Nella redazione del RUE si può considerare il PRG previgente come una premessa irrinunciabile anche per alcune sue parti non pienamente realizzate ma già configurate quali idonee ai nuovi obiettivi; delle sue scelte e determinazioni si sono quindi confermate, sostanzialmente, sia tutte le zone di completamento come quelle di espansione nella loro disposizione cartografica, ma anche come quantificazione e qualificazione normative, specificando ed esplicitando eventuali non fondamentali eccezioni. Anche la normativa relativa alle zone agricole, uniformata a livello intercomunale, è stata redatta a partire da quella preesistente nei previgenti PRG di Dozza e di Castel San Pietro Terme (che già allora era stata formulata in analoghi termini), senza introdurre, pertanto, accentuate discontinuità ma favorendo aperture per quanto riguarda gli usi e le possibilità di ampliamento soprattutto in ordine alle necessità di valorizzare gli operatori agricoli.

## RAPPORTI TRA TERRITORIO URBANIZZATO E POC

L'ordinamento riformato della nuova pianificazione regionale distingue, come sopra si è accennato, il ruolo del RUE (deputato a regolare il territorio urbanizzato e il territorio agricolo) da quello del POC che si occupa di realizzare, di quinquennio in quinquennio della sua validità (e per questo detto anche Piano del Sindaco), gli ambiti di eventuale nuova realizzazione, quelli che richiedono complesse operazioni di riqualificazione urbanistica (come le AR) e le dotazioni tecnologiche e sociali di spettanza pubblica o collegate a importanti apporti perequativi a carico dei principali interventi privati. In complessi urbani come Toscanella le due competenze, sotto la precisa regia del PSC, devono concorrere comunque alla realizzazione di un obiettivo comune: il ridisegno complessivo del nucleo urbano, mentre si riqualifica e, se del caso, mentre cresce nelle aree e nella struttura che la sua pianificazione complessiva prevede. Quindi RUE come programma di interventi puntuali e di rinnovo edilizio, POC come agenda e programma di interventi più significativi e/o innovativi. Di seguito si riportano quindi alcune considerazioni che riguardano questo intreccio fruttuoso di ruoli, distinguendo vari tipi di operazioni e di conseguimenti che sono propri dei POC, ma che devono armonizzarsi e relazionarsi con gli interventi propri del RUE.

### **AMBITO CENTRO STORICO (ACS) DI DOZZA**

Il centro storico di Dozza costituisce un borgo antico da valorizzare e preservare. Il RUE assicura una sostanziale conferma del Piano Particolareggiato del Centro Storico previgente e in particolare:

- Conferma l'individuazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) come momenti elementari per gli interventi stessi sugli edifici e le aree scoperte.
- Conferma le modalità di intervento, con particolare attenzione alla loro nuova trascrizione (a seconda delle nuove definizioni imposte dalla legislazione nazionale e regionale) con l'intento di favorire gli interventi senza compromettere i valori presenti.
- Assume una rappresentazione cartografica che pur migliorando nella leggibilità e nella interpretazione degli interventi ammessi si propone quantitativamente e qualitativamente ridotta e semplificata.
- Propone nuove opportunità di utilizzazione e destinazioni d'uso offrendo una maggiore possibilità di realizzare cambi d'uso (rimane comunque la limitazione per negozi e per pubblici esercizi di non potersi trasformare in residenze o autorimesse.

- Le norme di decoro e relative all'uso dei materiali sono state uniformate a livello circondariale nella sezione intercomunale del RUE, tenendo conto, nella sezione comunale, delle specificità locali e, in particolare, di quelle di Dozza, classificata come uno dei "Borghi più belli di Italia".

### **TERRITORIO URBANIZZATO DA RIQUALIFICARE (AR)**

Rappresenta un intervento strategico nella riorganizzazione complessiva del tessuto esistente del centro abitato.

- Costituisce un'irrinunciabile opportunità per la riqualificazione e la bonifica di un'area centrale della frazione di Toscanella, attualmente occupata da una attività produttiva in fase di dismissione (CEDIR), attraverso la realizzazione di nuovi fabbricati in parte residenziali ed in parte specialistici di tipo terziarie e/o commerciale con relative dotazioni territoriali, anche a supporto del tessuto urbano confinante di vecchio impianto e carente.
- Assicura una ricucitura stradale, architettonica e funzionale con il tessuto urbano esistente attraverso una previsione di continuità con i percorsi viari e ciclabili esistenti.
- Rappresenta una disponibilità di modernizzazione e arricchimento del nucleo urbano senza dispendio di territorio destinato alle produzioni agricole.

### **LE DOTAZIONI TERRITORIALI (DN)**

- La nuova pianificazione prevede il consolidamento e ampliamento delle dotazioni territoriali, al fine di assicurare adeguati servizi al tessuto urbano esistente e di progetto.
- In particolare le nuove dotazioni vengono concentrate nel rafforzamento e nella valorizzazione del corridoio di "verde" e di servizi pubblici lungo il Rio Sabbioso, sul quale, anche oggi, si concentrano importanti dotazioni (scuole, impianti sportivi, parchi urbani, nuovo centro civico comunale prospiciente la nuova piazza, etc.).
- L'estensione della cospicua rete delle piste ciclabili esistenti prevede il loro collegamento alla futura fermata stazione ferroviaria, oltre alla interazione tra le aree residenziali e quelle destinate al "verde" e/o agli altri servizi pubblici esistenti e in progetto.

### **LE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI (DEA)**

- Il PSC assegna il valore ambientale di DEA, alle porzioni di territorio, in gran parte di proprietà privata, che per loro caratteristiche morfologiche, vegetazio-

nali e di relazione funzionale con i tessuti urbani assumono rilevanza in ordine alla qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

- Il RUE e il POC, secondo le diverse competenze dei due strumenti, concorrono all'individuazione e successiva realizzazione di ampie zone DEA lungo le principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto e lungo le aste fluviali in prossimità dei nuclei abitati sia nel Capoluogo che nella frazione di Toscanella.
- In particolare nella frazione di Toscanella, le DEA assicurano la formazione dei due ampi corridoi ecologici e di fruizione ambientale a delimitazione est e ovest della frazione stessa, perpendicolarmente alla via Emilia.

#### **TERRITORIO URBANIZZATO DI VECCHIO IMPIANTO (AUC)**

- Il Piano preserva (a meno di motivate eccezioni) gli indici ed i contenuti urbanistici che il PRG previgente stabiliva per le stesse zone, trascrivendoli nel lessico e nelle formulazioni previsti dal RUE in conformità ai dettati del PSC;
- Favorisce la rigenerazione dei fabbricati non condominiali (villette, unità edilizie mono-bifamiliari, schiere, etc.) mediante incentivi percentuali di ampliamento una tantum;
- Prescrive adattamenti delle dotazioni per migliorare la funzionalità del tessuto urbano mediante l'incentivazione (anche con concessioni volumetriche) di zone soggette a Intervento Diretto Convenzionato (IDC), la cui Convenzione preveda cessione al demanio pubblico di aree con la realizzazione, o meno, di parcheggi / viabilità / piste ciclabili / verde pubblico, etc.
- Ammette l'integrazione di nuove funzioni per una rigenerazione dei tessuti edilizi sempre attraverso Interventi Diretti Convenzionati.
- Prevede l'incremento delle aree indicate nel PRG previgente come Vp (verde privato) indicandole negli strumenti attuali come DEA.

#### **TERRITORIO URBANIZZATO DI IMPIANTO RECENTE (AUC)**

- Conferma le aree già dotate di Piani Particolareggiati e le aree soggette ad Intervento Diretto Convenzionato; il nuovo piano le identifica quali zone urbanizzate "AUC" con capacità edificatoria pari a quella prevista dal PRG previgente.

#### **AMBITI PRODUTTIVI, TERZIARI E COMMERCIALI (ASP)**

- Il RUE integra, nelle aree di vecchio impianto, alcune funzioni (ad es. il commercio) a complemento degli attuali usi ammessi, per generare una maggiore polifunzionalità degli insediamenti esistenti;

- Adegua alle caratteristiche e ai limiti imposti dal POIC le possibilità d'intervento per l'area commerciale integrata di livello inferiore della zona sud-ovest della frazione di Toscanella (zona Mercatone).
- Incrementa le zone soggette ad Intervento Diretto Convenzionato (IDC) per conseguire elementi perequativi in grado di operare la manutenzione e l'incremento delle dotazioni territoriali del tessuto urbano di vecchio impianto risultante carente .

## **TERRITORIO RURALE**

- La nuova pianificazione circondariale ha conseguito la unificazione intercomunale della normativa relativa al territorio agricolo in continuità con le determinazioni del PRG vigente, ammettendo maggiori aperture nelle destinazioni d'uso e per gli ampliamenti edilizi.
- Il piano privilegia le azioni produttive e gli incrementi di reddito che l'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) può praticare e conseguire anche con adeguati interventi edili e diversificazione delle destinazioni d'uso.
- Le destinazioni d'uso vengono pertanto classificate ed ammesse in un'ottica di multifunzionalità.
- Alle aziende agricole vengono assegnate capacità edificatorie residenziali entro un limite massimo per ciascuna azienda, liberalizzando il recupero degli edifici classificati come Beni Culturali (BC).
- Vengono ampliati e resi flessibili gli indici fondiari per le funzioni agricole, demandando al PRA di assicurare la coerenza degli interventi ai reali usi agricoli.
- La pianificazione favorisce il recupero degli edifici esistenti anche per soggetti non IAP, ammettendo funzioni integrative compatibili con il territorio rurale.
- Si prevedono possibilità di ampliamento degli agriturismo.
- Il Piano favorisce la rigenerazione dei fabbricati residenziali mediante incentivi di ampliamento una tantum in percentuale variabile tra il 20% o e il 35% in conformità al miglioramento sismico e all'aumento delle classi energetiche.



## **SCHEDE DI RUE PER AMBITI SPECIFICI (N1, N2, N3, N4)**

- Il RUE stabilisce specifiche norme per consolidare e ampliare preesistenze residenziali (AUC) attraverso specifiche Schede di RUE che, come già ricordato, evidenziano pubblicamente incentivi e richieste perequative per la sostenibilità degli interventi mediante Convenzione (IDC).
- Prevede, inoltre, specifiche Schede per pubblici esercizi esistenti e compatibili con la zona rurale quali il ristorante in via Valsellustra (AMBITO **N4**), e le attività di ristorazione e di servizio presso il laghetto per attività sportiva in confine con Castel San Pietro (AMBITO **N3**) in continuità con quanto previsto dal PRG vigente.
- Sono previste specifiche norme per la struttura recettiva in via Monticino vicino all'agriturismo "Rondinella" normate da una scheda di RUE (ambito **N1**) con incremento della Su pari a 2.000 mq.
- Sono previste specifiche norme per una attività di clinica veterinaria al fine di implementare le attività ad essa connesse previste in un ambito normato da una apposita scheda di RUE (ambito **N2**) assegnando una Su complessiva per tali attività pari a 700 mq (comprese quelle esistenti).