

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

# COMUNE DI CASALFIUMANESE

<b>Sindaco</b>	Roberto Poli
<b>Segretario Comunale</b>	Giovanni Catenacci
<b>Dirigente di settore</b>	Alessandro Costa
<b>Adozione</b>	Delibera C.C.
<b>Controdeduzioni</b>	Delibera C.C.
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C.

## RUE

## RELAZIONE

### RESPONSABILE DI PROGETTO

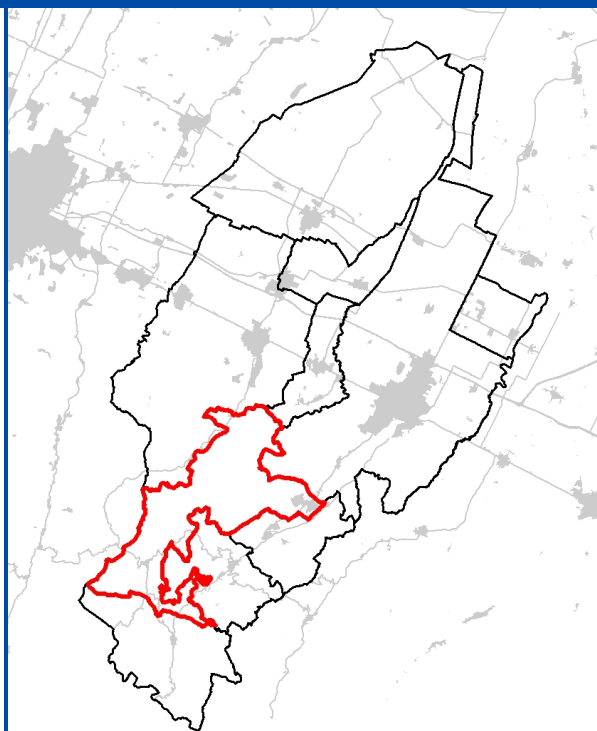
Arch. Ivano Serrantoni

### 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. 5



## 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, di 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, in applicazione della LR 31/2001, sulla 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 interenti 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.**

In tal senso il comune di Medicina, nell'attribuire diritti edificatori agli ambiti consolidati ed in particolare a quelli soggetti ad Intervento diretto convenzionato (IDC) ha assunto a riferimento i seguenti criteri:

- garantire quanto più possibile il mantenimento dei diritti acquisiti derivanti dalla previgente strumentazione urbanistica laddove non in evidente contrasto con l'interesse pubblico, utilizzando al contempo criteri di omogeneità territoriale;
- equiparare i diritti edificatori degli lotti vuoti ricompresi nel tessuto consolidato (ex zone E) con i valori minimi dei diritti assegnabili agli ambiti di trasformazione (ANS), in quanto ambiti periferici destinati ad avere bassa densità fondiaria;
- rivedere le previsioni insediative delle cosiddette aree bianche (aree con vincoli urbanistici decaduti) per attribuire loro un equo ristoro an-

che derivante dalle dotazioni territoriali richieste per garantire la sostenibilità dell'insediamento;

- calibrare le potenzialità edificatorie degli interventi oggetto di sostituzione edilizia sulla base dei volumi esistenti e della loro sostenibilità territoriale;
- riconoscere i diritti assegnati da accordi ex art. 18 sottoscritti o da piani particolareggiati approvati con una tempistica vincolata per la loro attuazione.

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 in sé 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 LR:

- **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 edilizi urbanistici e la disciplina attuativa dei centri e nuclei storici. In particolare per i centri storici il Comune di Medicina, ha voluto compiere un approfondimento sul tema della riqualificazione delle peculiarità dei centri storici in quanto l'Amministrazione non era dotata di uno specifico piano particolareggiato dei centri storici (si veda in particolare l'Allegato 1).

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 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 purchè 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 stesso.

Il RUE è composto da:

### **1. RELAZIONE**

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

Tavola 1a fogli 1-9 - "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale" (1:5.000)

Tavola 1b fogli 1-2 - "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale " (1:1.000)

Tavola 2 - "Disciplina particolareggiata dei centri e nuclei storici" (1:1.000)

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

#### **TOMO I** – Strumenti e procedure

ALLEGATO 1: Disciplina del contributo di costruzione

#### **TOMO II** - Requisiti tecnici e prestazionali

#### **TOMO III** – Disciplina urbanistica ed edilizia (Sezione intercomunale e Sezione comunale)

ALLEGATO 1: Edifici di interesse storico-culturale (Beni Culturali)

ALLEGATO 2: Disciplinare delle opere di urbanizzazione

### **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.