

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

COMUNE DI CASTEL GUELFO

Sindaco	Cristina Carpeggiani
Segretario Comunale	Simonetta D'Amore
Responsabile del Servizio	Alessandro Costa
Adozione	Delibera C.C.
Controdeduzioni	Delibera C.C.
Approvazione	Delibera C.C.

RUE

RELAZIONE

RESPONSABILE DI PROGETTO

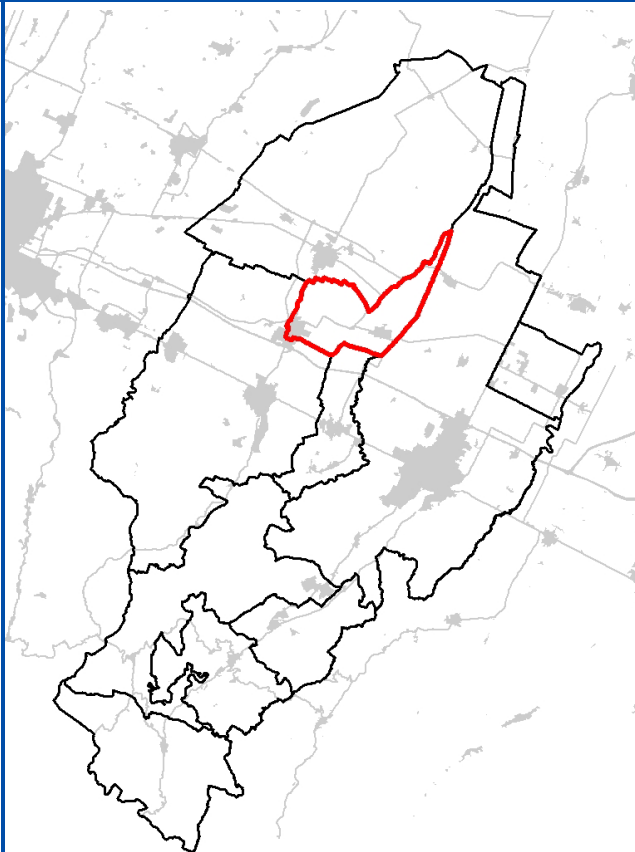
Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO

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



GRUPPO DI LAVORO RUE

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.07.2016

Arch. Alessandro Costa, *Ufficio Tecnico Associato Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Fontanelice*
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*
Arch. Angelo Premi, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*
Arch. Michele Zanelli, *Comune di Imola*
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*
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*
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*
Ing. Rachele Bria, *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 Imola – Dipartimento Salute Pubblica (UOC: Igiene e Sanità Pubblica - Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)
Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia - Romagna

INDICE

CAPO 1 – PREMESSA	Pag. 1
CAPO 2 – PROCEDURE E AZIONI DEL RUE	Pag. 3

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 a 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, in accordo e in collaborazione con l'ASL di Imola;

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 e altri parametri di natura urbanistica ed edilizia);
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 il 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 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 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 specificamente 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. Con questa operazione e con altre minori analoghe si è conseguita una omogeneità normativa tra tutti i 10 Comuni del NCI tale da consentire di tradurre tali norme in una sezione intercomunale che ne assicura in grandissima parte l'univocità dei termini e delle procedure. Caratteri specifici relativi alle diversità del patrimonio storico, dei caratteri geomorfologici del territorio e di particolari consuetudini sono demandati in termini espliciti ad una idonea sezione comunale.

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'intero 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 PSC e, contestualmente, 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 (ANS, ASP_N, D_N, DS_N) e di riqualificazione (AR) 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 non siano state ricomprese all'interno delle NTA del RUE.

Il RUE è composto da:

1. **RELAZIONE**
2. **TAVOLE DI RUE:**
 - Tavola 1a - fogli 1 - 4 “CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE” scala 1:5.000
 - Tavola 1b - fogli 1 - 3 “CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE” scala 1:2.000
 - Tavola 2 “DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO” scala 1:1.000
3. **NORME TECNICHE ATTUATIVE** costituite da:
 - TOMO I “STRUMENTI E PROCEDURE” comprendente anche:
 - ALL. 1 DISCIPLINA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI
 - TOMO II “REGOLAMENTO DI IGIENE”
 - TOMO III “DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA” – Sez. intercomunale e sez. comunale comprendente anche:
 - ALL. 1 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO
 - ALL. 2 - DISCIPLINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
4. **VALSAT DI RUE (RAPPORTO AMBIENTALE) – RELAZIONE**

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 norme del RUE, prevalgono i contenuti e le prescrizioni delle NTA.

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, IL CAPOLUOGO E L'AREA "SAN CARLO"

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 sviluppa tale base come elemento fondante della nuova pianificazione, che assegna al capoluogo il ruolo di ambito di maggior valenza urbana e residenziale, che include inoltre l'importante centro storico e l'organico accrescimento del borgo settecentesco, da preservare e valorizzare sotto il profilo storico, culturale e ambientale.

L'attuale fase di pianificazione punta al superamento della perdurante 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 valorizzare gli assi infrastrutturali ortogonali alla via Emilia e alla via San Vitale, che per il Comune di Castel Guelfo costituiscono elementi cardine della sua primaria struttura. Il Comune presenta, infatti, lungo due di tali assi gli elementi più importanti del proprio assetto: il capoluogo sull'asse di potenziale sviluppo e ordinamento della residenzialità Dozza-Toscanella-Sesto Imolese (in Comune di Imola) e gran parte dell'Ambito Produttivo "San Carlo" (Polo Produttivo di sviluppo) sull'asse Medicina-Castel San Pietro Terme sul quale è infatti incastonato il Polo Funzionale di ampia attrazione interprovinciale "Castel Guelfo the Style Outlets".

L'asse a prevalenza residenziale appare oggi centro secondario rispetto ai paralleli ad est (Medicina-Castel San Pietro Terme) e ad ovest (Mordano-Imola-Valle del Santerno), ma viene valorizzato dal PSC federato, pur nei più lunghi tempi dovuti alla crisi socio-politica intervenuta, mediante la previsione di un nuovo casello sulla autostrada A14 (per la quale è prevista la realizzazione della 4° corsia) in località Toscanella di Dozza e, più prossima al centro, la realizzazione di una nuova stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano.

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 e motivando eventuali eccezioni. Anche la normativa relativa alle zone agricole, uniformata a livello intercomunale, è stata redatta rielaborando e aggiornando quella preesistente in previgenti PRG, 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 (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 il Capoluogo o l'Ambito "San Carlo" le competenze dei due strumenti, sotto la precisa regia del PSC, devono concorrere alla realizzazione di un obiettivo comune: il ridisegno complessivo delle compagini urbanizzate, nel quale si privilegia la riqualificazione e rigenerazione e si valuta, con le elaborazioni del POC, il necessario esito di una pianificazione più complessiva. 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 alcune considerazioni che riguardano questo intreccio fruttuoso di ruoli, distinguendo vari tipi di operazioni e di conseguimenti propri dei POC, ma che devono armonizzarsi e relazionarsi con gli interventi propri del RUE.

AMBITO CENTRO STORICO (ACS) DI CASTEL GUELFO

Il centro storico di Castel Guelfo costituisce un incastellamento di pianura 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 migliora la propria leggibilità e l'interpretazione degli interventi ammessi;
- propone opportunità di utilizzazioni e destinazioni d'uso offrendo una migliorata possibilità di realizzare cambi d'uso.

Le norme di decoro e relative all'uso dei materiali sono state uniformate a livello circoscrizionale nella sezione intercomunale del RUE, tenendo conto, nella sezione comunale, delle specificità locali.

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 dei servizi del capoluogo, nel quale già oggi si concentrano importanti dotazioni (scuole, impianti sportivi, centro civico comunale nello storico palazzo Malvezzi Hercolani, etc.).
- L'estensione della rete delle piste ciclabili esistenti.

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, vegetazionali 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 zone DEA lungo infrastrutture viarie esistenti e di progetto e lungo le aste fluviali.

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 Comune di Castel Guelfo ha sottoscritto in data 13.01.2015 l'Accordo Territoriale per le Aree Produttive del Nuovo Circondario Imolese , che ha coinvolto i 10 Comuni dell'Ente e la Provincia (ora Città Metropolitana) di Bologna, in particolare, esso costituisce la base determinante dell'assetto dell'Ambito di sviluppo produttivo "San Carlo" che si estende in gran parte nel territorio comunale.
- 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;
- 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, per gli operatori agricoli, la rigenerazione dei fabbricati residenziali mediante incentivi di ampliamento una tantum in percentuale variabile tra il 20% o il 35% in conformità al miglioramento sismico e all'aumento delle classi energetiche.

AMBITI SPECIALI IN TERRITORIO RURALE

Al fine di mettere in evidenza le procedure inerenti particolari ambiti in territorio rurale, il RUE esplicita specifiche situazioni (sia produttive che residenziali) pregresse altrimenti non insediativamente ammissibili in assenza di una zonizzazione che parcellizzerebbe l'unitarietà del territorio rurale stesso e ammette (ma solo per funzioni fortemente correlate con la natura agricola della localizzazione) particolari attività altrimenti di difficile definizione normativa. Quindi gli ambiti speciali in territorio rurale comprendono ambiti esistenti con funzioni e destinazioni sia connesse che incongrue con l'attività agricola (ambiti S), sia nuovi ambiti destinati o destinabili ad attività speciali connesse con l'uso agricolo del territorio rurale (ambiti N).

In tutti i casi, la cessazione delle attività speciali ammesse in tali ambiti comporta il ripristino di destinazioni prescritte per il territorio rurale (Classe E, art. 3.1.1 Tomo III RUE). In questi casi è inoltre prescritto l'intervento di riconversione e/o di demolizione degli immobili e delle aree scoperte che non possano essere riutilizzati per l'uso agricolo; tutte le aree scoperte dovranno essere bonificate mediante un intervento di Recupero e Risanamento Aree Libere (RAL).

In particolare, tra gli ambiti di tipo S (congrui e incongrui) esistenti si collocano i "centri di raccolta, deposito e manutenzione di macchinari e recupero di rottamazioni" (S1, S3, S5, S6), gli ambiti destinati alla residenza o a funzioni ad essa complementari (S2, S7) e gli ambiti destinati alla ristorazione e ricettività (S4).

L'unico ambito N introdotto dal RUE (a seguito di una variante specifica al previgente PRG) riguarda un ambito agricolo in cui è presente un particolare insediamento di edifici di tipo residenziale per i quali si prevedono specifiche forme di recupero, pur mantenendo le aree agricole nella loro specifica destinazione d'uso (via Modoni).