

# **RUE**

*Regolamento Urbanistico Edilizio*  
**VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**NORME DI ATTUAZIONE**

***ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI***



## ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

### Legenda

Individuazione delle previsioni subordinate all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi

### **2.4 RIVALORIZZAZIONE URBANA (RIVA)**

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato marginale ed è disciplinata dal RUE in base alle seguenti funzioni:

- per dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente produttive e dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali.

La rivalorizzazione urbana (RIVA) è attuata attraverso azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva, come illustrato nelle NTA del PSC. Gli ambiti RIVA si attuano direttamente attraverso uno o più pratiche edilizie convenzionate e sono soggetti ai medesimi obblighi degli ambiti RIPA di cui al cap. 5 (realizzazione di ERS, contributo di sostenibilità, realizzazione o monetizzazione delle dotazioni, indagini sismiche).

La seguente tabella riepiloga gli ambiti RIVA per settore urbano

<b>Settore urbano</b>	<b>Ambito RIVA</b>
1- Croce-Chiusa	3 Andrea Costa
4 Centro-Garibaldi	11 Clementi 13 via Isonzo
6 Marullina-Dante	17 Scuole Zacconi
7 Belvedere-Faianello	21 Puccini 22 Mazzetti
8 S. Biagio	25 Villa Volpe 27 Macero Marzabotto
9 Ceretolo	30 Libertà 31 Fosso Ceretolo 32 Belvedere

In attesa di attuare l'intervento convenzionato negli ambiti soggetti a RIVA sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle infrastrutture, punti a) e b) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle infrastrutture, punto d) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia, punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, di singole unità immobiliari, con esclusione del cambio d'uso dell'intero edificio e degli interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione;
- demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, punto i) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i.;

## 10.15 RISPOSTA ALLA AZIONE SISMICA

Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere le normative specifiche sovraordinate.

Per gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia pesante o nuova costruzione (nuove costruzioni, ampliamenti significativi ovvero superiori al 20% del volume, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni edilizie con demolizione e fedele ricostruzione) da effettuarsi in ATE ricadenti nelle aree di III livello individuate dalla tavola A.2 del PSC, si dovrà valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante approccio ordinario (non semplificato) ai sensi delle Norme tecniche di costruzione (DM 14/01/2008) ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto.

In caso di intervento sulle opere strategiche ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 1661/2009 dovrà essere preliminarmente condotto l'approfondimento sismico di terzo livello.

## 12.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO COMMERCIALE (COM)

### 12.2.1 COMMERCIO AL DETTAGLIO

Gli insediamenti commerciali al dettaglio hanno caratteristiche tipologiche differenti in relazione alla superficie di vendita massima che possono raggiungere e in dipendenza dalle caratteristiche dell'attività svolta in quanto da questa dipende l'impatto delle attività nel territorio. Le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) esistente o a quella prevista possibile, ed ai beni merceologici trattati.

1 In relazione al tipo di aggregazione e alla localizzazione vengono distinte:

- attività commerciali al dettaglio isolate;
- attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza di complessi commerciali di vicinato o distanti al massimo 100 ml da questi; tali complessi sono individuati nelle tavole del RUE e si distinguono per essere fuori o dentro il centro tradizionale (il cui perimetro è individuato nella tav. 2 del PSC) all'interno del quale è ammessa la monetizzazione delle dotazioni;
- attività commerciali nell'ambito di riqualificazione infrastrutturale G.Rossa;
- attività commerciali nell'ambito dei Poli Funzionali.

2 In relazione alla estensione della superficie di vendita vengono distinti:

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 250 mq;
- medio-piccole superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 e 1.500 mq;
- medio - grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq;
- grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
- Centro commerciale di attrazione di livello inferiore superficie di vendita fino a 14.999 mq;
- Strutture commerciali del Polo Funzionale definite dal PTCP ammesse da Accordi Territoriali

La tabella che segue riassume le Superfici di vendita ammesse e la possibilità di monetizzazione delle dotazioni articolate per casistica di commercio al dettaglio

<b>casistiche</b>	<b>SV ammesse (mq)</b>	<b>monetizzazione dotazioni</b>
Nell'ambito* di complessi commerciali di vicinato	nuove fino a max 500 per unità max 1000 per edificio	Sì entro il perimetro del centro tradizionale di cui alla tav. 2 del PSC
(*=distanza max 100 ml)	SV già autorizzate	No fuori dal suddetto perimetro
Attività isolate	nuove fino a 250 SV già autorizzate	no
Nell'ambito di valorizzazione Guido Rossa	nuove <u>non alimentari</u> fino a 600 SV già autorizzate	no
Poli Funzionali	ampliamenti una tantum 10% SV autorizzata al 2001	definita dagli AdP

Inoltre il RUE individua ulteriori prescrizioni per gli usi COM in relazione alle caratteristiche dei diversi Settori Urbani in cui è suddiviso il Territorio Urbanizzato.

#### **Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro:**

- COM di vicinato solo se esistente al 19/12/2013;
- COM (commercio al dettaglio non alimentare di nuova realizzazione con superficie di vendita SV fino a 250 mq) cui sarà possibile applicare i coefficienti previsti dalla vigente disciplina per la vendita al dettaglio di beni ingombranti DGR 1253/99 smi;

#### **Settore Urbano 5 - Bolero:**

- COM grandi superfici di vendita isolate solo se esistenti individuate con simbolo grafico nella tav. 1 del RUE senza possibilità di ampliamento della superficie di vendita;

#### **Settore Urbano 11 – Arcobaleno:**

- Strutture polifunzionali nei limiti definiti da Accordi Territoriali

Al fine dell'attuazione delle presenti norme sono considerate attività commerciali al dettaglio esistenti tutte le attività di vendita al dettaglio che risultano dotate di regolare agibilità edilizia o licenza commerciale.

Per nuova unità immobiliare ad uso commerciale al dettaglio non si intende nuovo rilascio di licenza commerciale, bensì locale con destinazione d'uso diversa che cambia, con idonea pratica edilizia, l'uso previsto nel certificato di agibilità diventando così commerciale.

Con riferimento alla possibilità di cambio di destinazione d'uso da funzione produttiva a commerciale, in relazione a quanto definito dalle normative regionali e dalla variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (Delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 7/04/2009), si specifica che nell'insediamento "Guido Rossa" la superficie di vendita massima realizzabile per le aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza è pari a 5.000 mq.

Relativamente alle attività insediate nei Poli Funzionali, è ammesso ai sensi del POIC un incremento una tantum fino al 10% della SV per grandi strutture autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore del PTCP, purché si tratti di strutture che non abbiano già usufruito di incrementi una tantum ai sensi dell'art. 9.5 c. 10 del PTCP pre-vigente. Non è contemplato superare il 10%.

#### **12.2.2 FUNZIONI MISTE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO**

E' ammessa la vendita al dettaglio dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso qualora tale attività non superi i 250 mq di superficie di vendita. In caso di esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio all'interno della stessa struttura di vendita occorre tenere distinte negli elaborati dei titoli edilizi le superfici di vendita al dettaglio. A tal fine si precisa che per le situazioni esistenti alla data del 2 Maggio 2013 la distinzione tra superficie per commercio all'ingrosso e per commercio al dettaglio è quella autorizzata dal titolo abilitativo edilizio rilasciato. Si precisa che la somma delle superfici destinate al commercio all'ingrosso e al dettaglio non deve superare i 2.500 mq di SV.

#### **12.2.3 ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

All'interno di una unità immobiliare esistente al 19.12.2013 ad uso COM è sempre ammesso il cambio d'uso verso funzioni riconducibili all'artigianato di servizio e non vi è l'obbligo di realizzazione dei parcheggi pertinenziali

#### **12.2.4 LINEE GUIDA PER LE AREE COMMERCIALI ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (ACEA)**

La realizzazione di nuova superficie di vendita di estensione superiore a mq 500 è subordinata al rispetto delle linee guida ACEA, allegato N al PTCP.