

# RUE

*Regolamento Urbanistico Edilizio*  
*PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA*

**NORME DI ATTUAZIONE**

## **ESTRATTO DELL'ARTICOLO MODIFICATO**

**Stesura controdedotta**

**Progettista e coordinatore:**  
arch. Vittorio E. Bianchi

**Gruppo di progetto:**  
arch. Tiziana Beggiato  
arch. Pierre Passarella  
pianificatore terr. Veronica Fossier  
geom. Magda Barbani Galli  
d.t. Donatella Dipaola

**VALSAT:**  
ing. Simona Tondelli

**SIT:**  
p.i. Luca Pomi

**Aspetti acustici**  
Studio Associato di Ingegneria Galileo

**Aspetti idrogeologici e sismici**  
Studio Reia srl /geol Vincenzo Picotti



**LEGENDA:**

testo vigente

testo adottato

modifiche in controdeduzione

**2.3 RIGENERAZIONE URBANA (RIGU)**

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

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

La rigenerazione urbana (RIGU) è attuata attraverso **Piani attuativi che definiscono** un insieme sistematico di interventi finalizzata ad ottenere un significativo miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti estese dei tessuti urbani, anche modificando la sagoma esterna, la struttura fondiaria e la posizione degli edifici esistenti, aumentando le dotazioni territoriali ed elevando il livello di prestazione energetica e di efficienza strutturale degli edifici e delle infrastrutture. Dovendo agire all'interno di un territorio densamente costruito e interessato da complesse situazioni proprietarie, tale strategia si attua mediante il coinvolgimento dei residenti e dei proprietari degli immobili e la definizione con **essi di le tecniche dei progetti partecipati che individuano così la della** disciplina particolareggiata dei tessuti oggetto di intervento.

Nei settori urbani nr. 1 "Croce-Chiusa", nr. 2 "via del Lavoro" e nr. 5 "Bolero" gli interventi di rigenerazione dovranno altresì includere fra gli obiettivi l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica, di cui all'art. 9.8.

Nell'ambito RIGU Bastia nei locali al piano terra dei civici 2, 2/2 e 4 di via della Bastia, attualmente destinati ad uso commerciale/artigianale, è fatto divieto di qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso fino al completamento degli interventi di bonifica di cui al punto 4 del provvedimento di approvazione del documento di Analisi di Rischio sito specifica della Città Metropolitana di Bologna (determina dirigenziale 2010/2015 PG 95076 del 28/7/2015). Le aree inquinate sono

assoggettate al principio di Onere reale di cui all'art. 253 del D. Lgs 152/2006, ciò in seguito all'approvazione del Progetto di Bonifica autorizzato da Arpa con Determinazioni n. 19 del 03.01.2017 e n. 142 del 12.01.2017.

**a) Interventi ammessi con progetto partecipato ammissibili con Piano attuativo successivo al progetto partecipato**

Negli ambiti RIGU, subordinatamente all'approvazione di un progetto partecipato, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia rigenerativa di interi edifici o in alternativa interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione, con il vincolo comunale di costruire l'edificio secondo la normativa energetica e secondo la normativa sismica vigenti e con la possibilità di aumentare la SCA esistente solo in esito al progetto partecipato;
- nuova costruzione di dotazioni territoriali.

Al fine di incentivare la rigenerazione urbana estendendone gli effetti a significative parti del territorio consolidato, il Comune, nell'ambito di progetti partecipati, negozia la cessione ai privati di una edificabilità aggiuntiva (QPB) sottoforma di possibilità di cambiare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o di eventuale incremento di SCA, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità urbana individuati dal PSC. Il progetto partecipato approvato dal Consiglio Comunale costituisce integrazione della Disciplina Particolareggiata del RUE ed è approvato con le procedure di cui all'art. 33 comma 4bis della LR 20/2000 smi.

Gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato cui si applica tale strategia sono individuati nella tav. 2 del PSC.

**b) Interventi ammessi in assenza di progetto partecipato**

In attesa dell'approvazione dei progetti partecipati negli ambiti RIGU sono consentiti esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, **comprensivi del cambio d'uso o del frazionamento esclusivamente di singola unità immobiliare,** definita all'art. 3, comma 1, lettera a e b del DPR 380/2001 con possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali dovute;
- **cambio d'uso limitato a singole unità immobiliari preesistenti al 30 novembre 2017 con divieto di frazionamento;**

- le opere ammissibili in assenza degli incentivi RIGE, come definite al successivo articolo 3.4;
- negli ambiti RIGU che ricadono anche parzialmente nel contesto di un complesso commerciale di vicinato è ammesso anche in attesa del progetto partecipato il cambio d'uso verso funzioni commerciali nei limiti di mq 250 SV;
- interventi di ampliamento fino al 30% della SCA delle attività produttive esistenti e non dannose per la salute e nel rispetto del Piano di zonizzazione acustica.

Tutti i ~~sopra descritti~~ gli interventi di cui alla lettera b) sono subordinati alla trascrizione al pubblico registro immobiliare di un atto unilaterale in cui la proprietà si obbliga a non eseguire sulla medesima unità oggetto di intervento ulteriori interventi del medesimo tipo nei dieci anni successivi, fatta salva l'adesione al progetto partecipato.

**c) Interventi non ammessi in assenza di progetto partecipato**

In attesa dell'approvazione dei progetti partecipati sono esclusi invece:

- ~~interventi di frazionamento esteso ad interi edifici;~~
- cambi d'uso estesi ad interi edifici.