

# RUE

*Regolamento Urbanistico Edilizio*  
*PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA*

## NORME DI ATTUAZIONE

## RIPUBBLICAZIONE INTESA

### Allegato C

**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**

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

testo in adozione

## 2DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO

### 2.5 RIVALORIZZAZIONE URBANA (RIVA)

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

- per dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente commerciali e o 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 il miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano e 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, secondo gli obiettivi 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. 4 e 5 (realizzazione di ERS, contributo di sostenibilità, realizzazione o monetizzazione delle dotazioni, indagini sismiche).

La seguente tabella riepiloga gli ambiti RIVA per settore urbano

Settore urbano	Area RIVA
1- Croce-Chiusa	3 A. Costa
2 Industriale via del Lavoro	39 Lavoro
4 Centro-Garibaldi	11 Clementi 12 Isonzo
6 Marullina-Dante	17 Zacconi
7 Belvedere-Faianello	20 Puccini 21 Mazzetti
8 S. Biagio	26 Villa Volpe 27 Macero Marzabotto
9 Ceretolo	29 Libertà 30 Belvedere

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

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con esclusione del cambio d'uso) degli edifici e delle infrastrutture;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle infrastrutture;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, con esclusione del cambio d'uso e degli interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione;
- demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti.

### 6.2.2....DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TR 2

Gli ambiti individuati dal PSC come TR2 - Aree naturali ad evoluzione protetta - sono disciplinati in attuazione di progetti approvati dal Consiglio Comunale.

Per l'edificio di tipologia "B - casa padronale" sito nella corte "**B 03 - Casino delle Vedove**" sono ammesse, in aggiunta a quelle consentite, le funzioni socio-sanitario-assistenziali, quali la casa protetta.

~~Nella corte "**B 04 - San Gactano**" sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:~~

- ~~• edificio di tipologia "C - casa rurale": foresteria, residenza;~~
- ~~• edificio di tipologia "D - fienile": servizi compatibili per il Parco, residenza;~~
- ~~• edificio di tipologia "F - casella": servizi alla foresteria, servizi alla residenza.~~

~~Nella corte "**B 05 - Montagnola di Sotto**" sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:~~

- ~~• edificio di tipologia "C - casa stalla": abitativo-servizi;~~
- ~~• edificio di tipologia "E - proservizio": servizi.~~

~~Nella corte "**B 06 - Montagnola di Mezzo**" sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:~~

- ~~• edificio di tipologia "C - casa stalla": servizi, ricettivo, foresteria, alloggi a servizio del parco;~~
- ~~• edificio di tipologia "E - proservizio": servizi.~~

~~Nella corte "**B 07 - Montagnola di Sopra**" sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:~~

- edificio di tipologia “B – casa rurale”: residenza, ricettivo;
- edificio di tipologia “C – casa fienile”: funzioni pubbliche di sosta, somministrazione, di degustazione dei prodotti locali, di illustrazione del territorio lungo percorsi di interesse turistico, agriturismo ed enogastronomico, dell’illustrazione di procedimenti tradizionali di lavorazione dei prodotti agricoli e artigianali locali, di valorizzazione, commercializzazione e lavorazione dei prodotti tipici o locali e delle attività connesse;
- edificio di tipologia “E – proservizio”: servizi alla residenza

Nella corte “B-08 – Villa Ada” sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “B – casa rurale”: servizi;
- edificio di tipologia “D – stalla fienile”: servizi.

Nella corte “B-09 – Santa Margherita” sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “B – casa rurale”: attività didattiche (aule, campo solare), residenza e ricettivo connessi ad attività agricole, spazi ad uso laboratorio, magazzino punto vendita per i prodotti aziendali, pubblico esercizio, trasformazione dei prodotti agricoli;
- edificio di tipologia “D – stalla fienile”: attività didattiche, laboratorio di panificazione, deposito di granaglie con molitura;
- edificio di tipologia “E – pro servizio agricolo”: servizi;
- ripristino della tettoia preesistente aperta su almeno un lato per ricovero attrezzi e materiali funzionali alle attività della corte.

Nelle corti B 04 San Gaetano, B 05 Montagnola di Sotto, B 06 Montagnola di Mezzo, B 07 Montagnola di Sopra, B 08 Villa Ada, B 09 Santa Margherita sono ammesse funzioni coerenti con il progetto di gestione del Parco della Chiusa.

## 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;
- attività commerciali nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale Guido 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;
- medie superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 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

casistiche	SV ammesse (mq)	monetizzazione dotazioni
Nell’ambito* di complessi commerciali di vicinato  (*=distanza max 100 ml)	nuove fino a 250	sì
	nuove fino a max 500 per unità max 1000 per edificio max 2000 per complesso immobiliare	Si entro il perimetro del centro tradizionale di cui alla tav. 2 del PSC  No fuori dal suddetto perimetro
	SV già autorizzate	-
Attività isolate	nuove fino a 250	sì
	SV già autorizzate	no -
Nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale Guido Rossa	nuove <u>non</u> alimentari fino a 250	sì
	nuove <u>non</u> alimentari con	no

	250<SV fino a < 600	
	SV già autorizzate	no -
Poli Funzionali	ampliamenti una tantum 10% SV autorizzata al 2001	definita dagli AdP o PUA convenzionati <b>e loro aggiornamenti</b>

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.

Al fine della verifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare non rileva la modifica della merceologia venduta al dettaglio nel locale medesimo.

Per alcune tipologie di intervento occorre effettuare una verifica preliminare delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti, in applicazione dell'art. 7.5 del RUE.

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 ambito di riqualificazione infrastrutturale "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.

#### **12.2.2....ESERCIZIO CONGIUNTO DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO**

In caso di esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio all'interno della stessa struttura di vendita la superficie di vendita sarà calcolata nella somma tra gli spazi utilizzati per il commercio al dettaglio e per il commercio all'ingrosso. Si precisa che la somma delle superfici destinate al commercio all'ingrosso e al dettaglio non deve superare i limiti stabiliti al precedente art. 12.2.1. 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.

#### **12.2.3....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.