

RE 2009 COMUNE DI BOLOGNA REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**Variante normativa 2017
al Regolamento Urbanistico Edilizio**
in seguito alle modifiche introdotte dalla L.R.12/2017 alla
disciplina edilizia ed estensione
delle misure per la rigenerazione urbana
adozione

dicembre 2017

Obiettivi dei provvedimenti legislativi di riferimento:

SEMPLIFICAZIONE E UNIFORMAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA

La **legge regionale 12/2017** persegue altresì l'obiettivo di **uniformare** su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la disciplina statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali aventi la medesima finalità, costituenti livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

In particolare, l'uniformazione della disciplina edilizia è assicurata attraverso l'obbligo:

- dell'**adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali** che riunificano in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sancita il 20 ottobre 2016 in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
- dell'utilizzo negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio delle **definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi** (cfr Delibera di Giunta regionale n.922 del 28/06/2017);
- della presentazione delle istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della **modulistica edilizia unificata** (cfr Delibera di Giunta regionale n.922 del 28/06/2017);
- della **qualificazione delle opere edilizie** e della **individuazione della categoria di intervento** a cui le stesse appartengono, in conformità al glossario unico

dal Rue verso il Regolamento edilizio comunale

Il provvedimento proposto è una **variante al REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (Rue)**, strumento di governo del territorio previsto dall'Art. 29 della L.R. 20/2000, approvato dal Comune di Bologna nel 2009 e integrato con le Schede tecniche (SD) e le Disposizioni Tecniche Operative (DTO)

Il Rue è stato successivamente **variato** per adeguamenti normativi nel 2014 (Del. CC n.201/2015) e nel 2015 (Del. CC n.190/2016). Recentemente è stata adottata un'integrazione a tutela dell'esercizio cinematografico (Del. CC n.377/2017) ed è stato recepito lo "Schema di regolamento edilizio-tipo" e le "definizioni tecniche uniformi" di cui alla Dgr n.922/2017 (del. CC n.443/2017).

La **nuova legge urbanistica regionale** (PdL approvato dalla Giunta nel febbraio 2017) non prevede più al suo interno la previsione di uno strumento analogo al Rue, seguendo una logica di semplificazione, conseguente la decisione dello Stato di uniformare i contenuti dei Regolamenti edilizi comunali, riconducendoli ai caratteri propri dei Regolamenti edilizi resi obbligatori dalla Legge 1150/1942, art. 33.

Il Rue del Comune di Bologna è quindi oggi uno **strumento transitorio**, destinato ad essere sostituito a regime dalle norme che saranno contenute nel **Piano urbanistico generale** e da quelle del **Regolamento edilizio**. La delibera assunta dal Consiglio Comunale il 4 dicembre scorso, introducendo la tavola di corrispondenza tra l'indice del Rue e quello del Regolamento edilizio tipo nazionale (di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sancita il 20 ottobre 2016).

TAVOLA DI CORRISPONDENZA

tra l'indice del Regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I alla delibera di giunta regionale n.922/2017 e il vigente Regolamento urbanistico edilizio del Comune di Bologna

REGOLAMENTO EDILIZIO	RUE	DTO	ALTRO
PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA			
a) Definizioni tecniche uniformi (si rimanda all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017)	ART.8 ART.9 ART.10 ART.11 ART.12 ART.13 ART.14 ART.16 ART.17 ART.18 ART.19 ART.20 ART.21 (solo "pertinenza")		
b) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso (si rimanda alla LR 15/2013 e all'Allegato di cui all'art. 9, comma 1)	ART.26 ART.27 ART.28 ART.31		
c) Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (si rimanda all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017.)			
c.1) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi	ART.92 ART.93 ART.94 ART.95 ART.96 ART.97 c.1 ART.98 ART.99 ART.100 ART.100bis ART.101 ART.102 ART.106 ART.107 ART.108 ART.110 ART.111 ART.114		
c.2) requisiti generali delle opere edilizie			

15 16

REGOLAMENTO EDILIZIO	RUE	DTO	ALTRO
c.2.1) ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini	ART.22 ART.23 ART.24 ART.25		
c.2.2) rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo) (si fa riferimento alla Tavola dei vincoli, adottata ai sensi della LR 20/2000)		IV.2	TAVOLA DEI VINCOLI
c.2.3) servitù militari (si fa riferimento alla Tavola dei vincoli, adottata ai sensi della LR 20/2000)			TAVOLA DEI VINCOLI
c.2.4) accessi stradali			REGOLAMENTO VIARIO
c.2.5) zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (si fa riferimento alla Tavola dei vincoli, adottata ai sensi della LR 20/2000)			TAVOLA DEI VINCOLI
c.2.6) siti contaminati (si fa riferimento alla Tavola dei vincoli, adottata ai sensi della LR 20/2000)			TAVOLA DEI VINCOLI
c.3) disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale (si fa riferimento alla Tavola dei vincoli, adottata ai sensi della LR 20/2000)	ART.103	III.12 III.13 III.14 III.15	TAVOLA DEI VINCOLI
c.4) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti			REGOLAMENTI SETTORIALI
d) Modulistica edilizia unificata (si rimanda all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017)			
PARTE SECONDA DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA			
io	ART.21 (eccetto "pertinenza")		
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI			
<i>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</i>			
1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale	ART.78 ART.80 ART.81		

PRINCIPALI MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE RUE 2017

adeguamenti lessicali

- coordinamento del Rue con le definizioni unificate rinnovate dalla DGR 922/2017
- chiarite le definizioni di **Caposaldo** e di **Edificio esistente** nell'Art. 21
- precisati i criteri di misurazione delle **distanze** nell'Art. 22

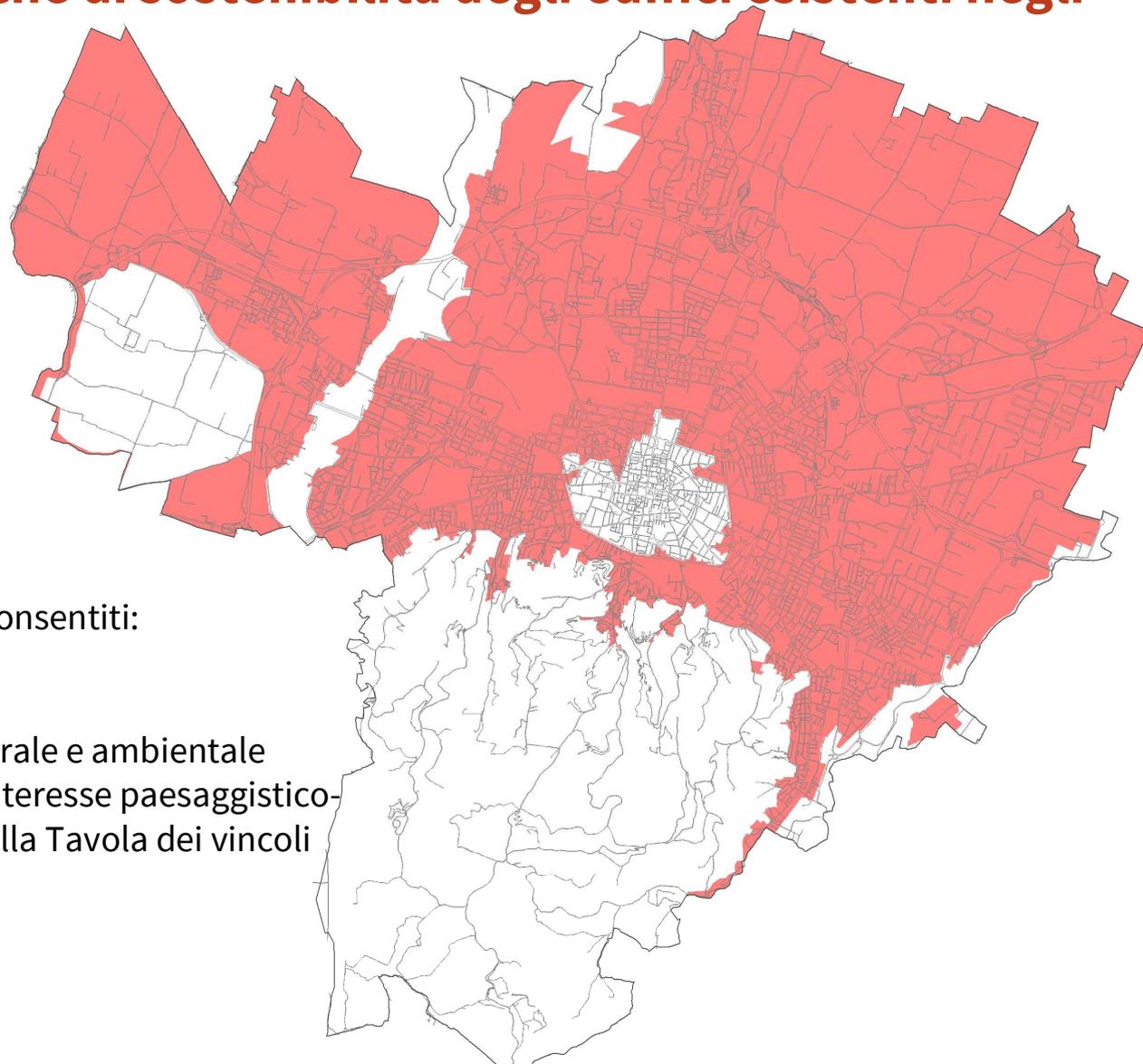
sale da gioco e sale scommesse

- eliminata la precedente norma e inserito il solo rimando alla nuova normativa regionale L.R. 18/2016

incentivi volumetrici a favore di interventi per il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici esistenti negli ambiti storici

- applicazione della norma anche agli ambiti storici denominati “quartieri giardino”, “tessuti compatti” e “specializzati”, con alcune avvertenze volte a rendere l'impatto degli ampliamenti compatibile con il contesto e i caratteri insediativi storici da tutelare
- nel caso di edifici individuati dal Rue come di “interesse documentale”, il titolo edilizio potrà essere rilasciato se valutato compatibile con le caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o culturale eventualmente presenti nell'edificio
- esclusi dall'ampliamento gli edifici di interesse storico-architettonico, il cui valore verrebbe compromesso da questo tipo di intervento
- rispetto dei caratteri insediativi propri degli Ambiti nei quali ricadono
- deroga ai limiti di densità edilizia, e di distanza tra i fabbricati di cui agli articoli 7 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968
- limite all'altezza massima degli edifici ricostruiti o ampliati: non possa superare l'altezza degli edifici circostanti

incentivi volumetrici a favore di interventi per il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici esistenti negli ambiti storici



gli ampliamenti non sono consentiti:

- negli Ambiti storici
- negli Ambiti di valore naturale e ambientale
- nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate dalla Tavola dei vincoli

interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale

integrazioni testuali volte a facilitarne l'applicazione:

- nella “*disciplina degli interventi*” meglio schematizzati i tipi di intervento ed è stato inserito il rimando alla nuova formulazione relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili tutelati dal Codice del beni culturali e del paesaggio
- riscritto il punto 3b.2, riordinando le prescrizioni per gli interventi sugli edifici di interesse documentale
- precisazione negli “agglomerati” d'interesse storico o documentale

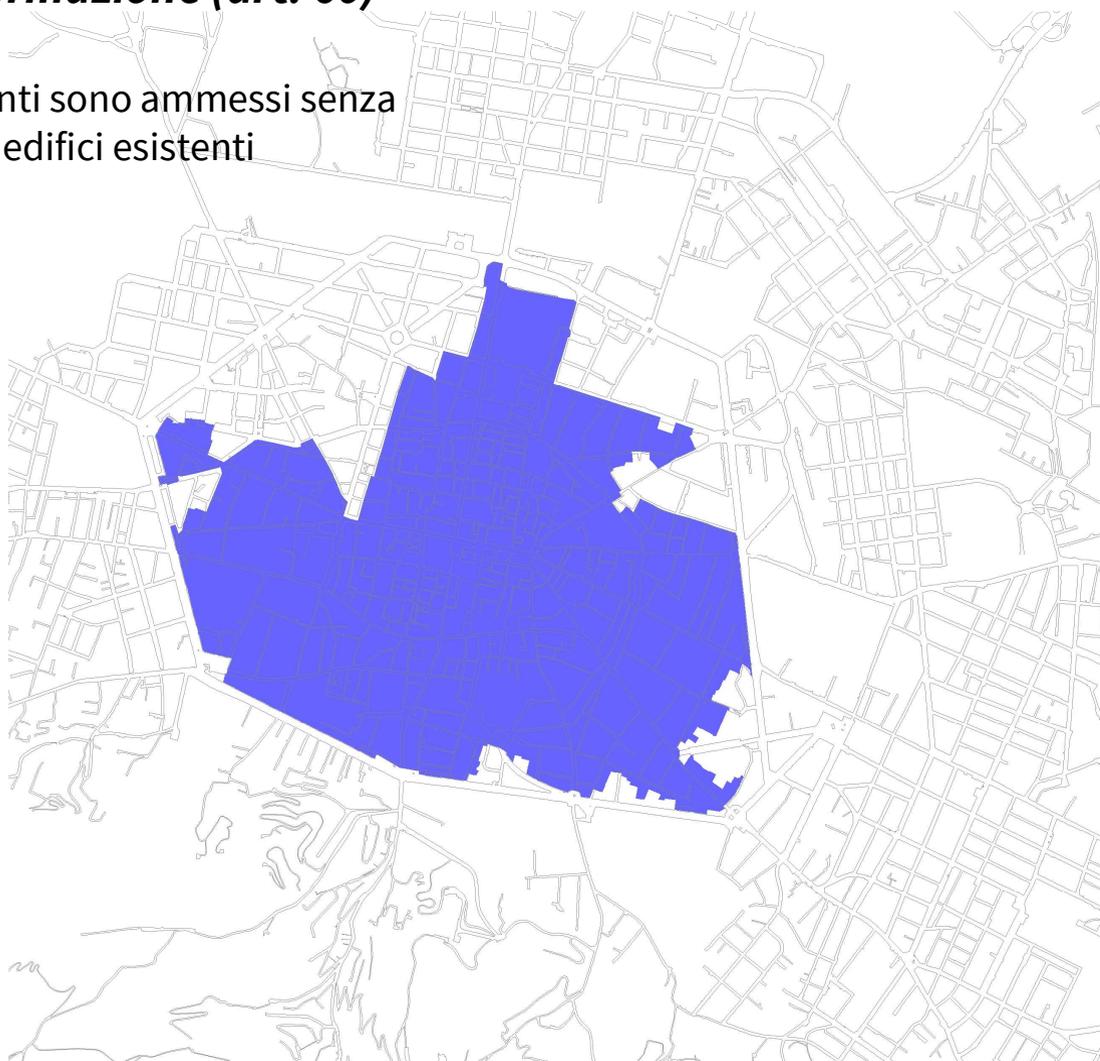
disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

- nuova definizione dell'intervento di Ristrutturazione edilizia introdotta dalla LR 12 del 2017 (lettera f della “Definizione degli interventi edilizi”) recependo norme di carattere nazionale
- rivista nella parte 3 del RUE, la precisazione dei tipi di intervento ammessi per alcuni ambiti del territorio, per garantire la tutela di determinati ambiti, secondo quanto stabilito dal PSC in linea di indirizzo
- modifica esclusivamente volta a rendere più facilmente applicabile una norma già esistente, la cui applicazione diventerà più importante attraverso l'estensione degli incentivi per la sostenibilità degli edifici

disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Ambiti storici Nucleo di antica formazione (art. 60)

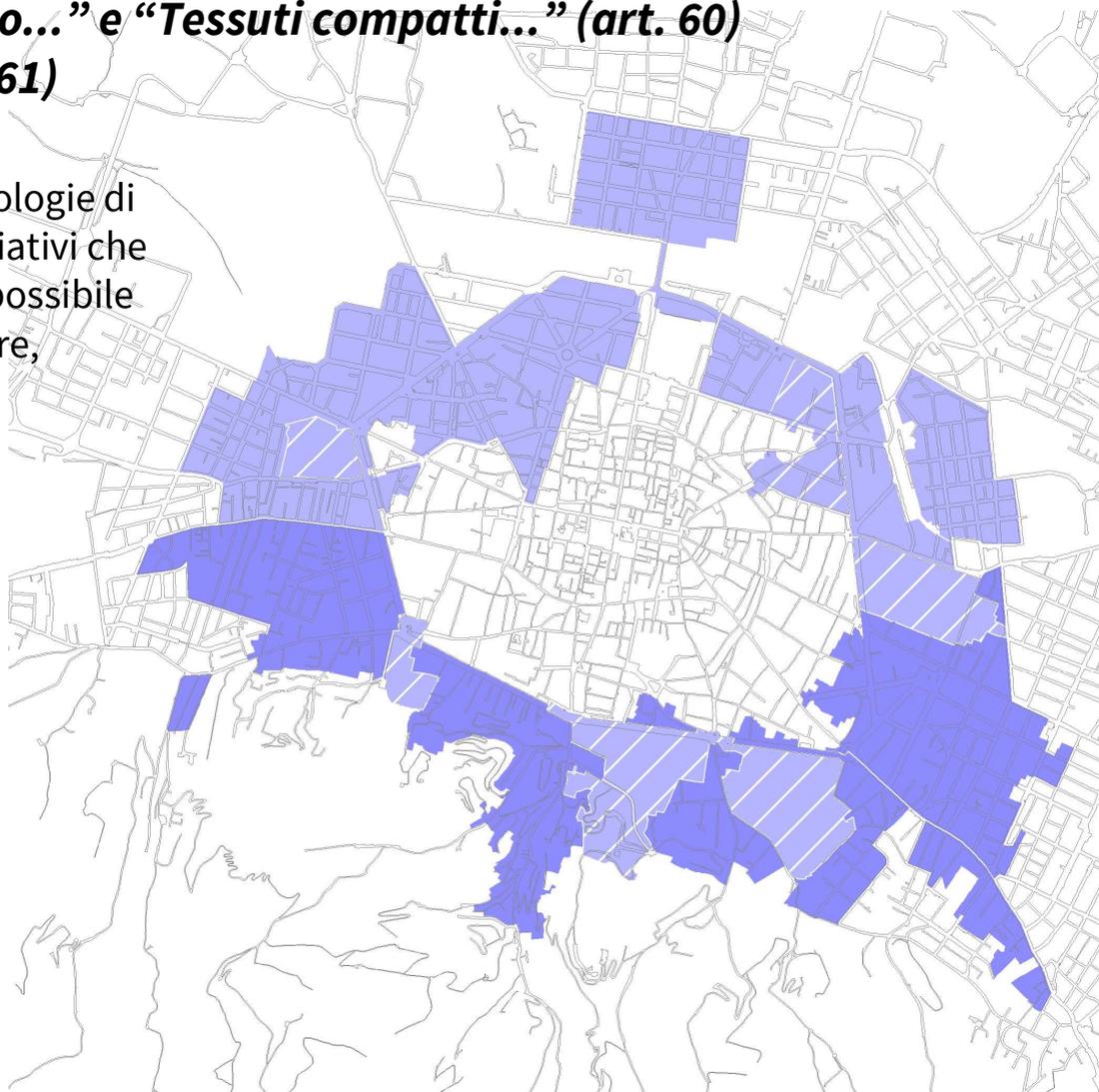
non modificata la disciplina: gli interventi sono ammessi senza possibilità di uscire dalla sagoma degli edifici esistenti



disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Ambiti storici “Quartieri giardino...” e “Tessuti compatti...” (art. 60)
Ambiti storici specializzati (art. 61)

integrate le norme riportando nelle tipologie di intervento il richiamo ai caratteri insediativi che le norme intendono tutelare: è quindi possibile lo “spostamento” di edifici privi di valore, ma nel rispetto del paesaggio urbano

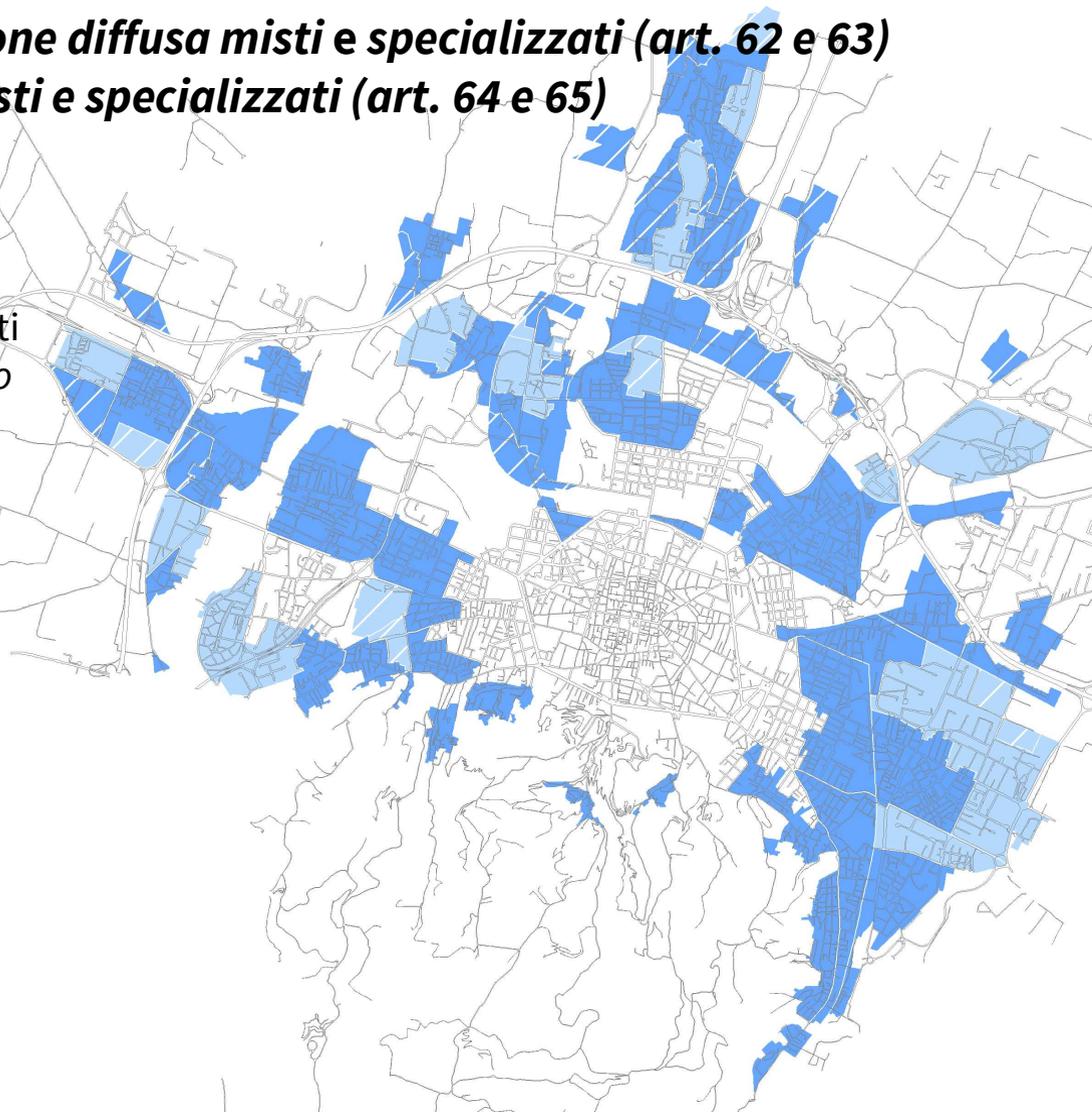


disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti e specializzati (art. 62 e 63)

Ambiti pianificati consolidati misti e specializzati (art. 64 e 65)

Lo “spostamento” degli edifici è consentito, con l’avvertenza che negli ambiti trasformati a seguito di strumenti particolareggiati sia rispettato “*l’assetto urbanistico definito dallo strumento urbanistico preventivo*”, al fine di richiamare l’obiettivo della tutela del carattere urbano di queste parti del territorio già organicamente pianificate



disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Ambiti infrastrutturali (art. 67)

consentiti interventi di ristrutturazione edilizia
“che comportano modifica del sedime solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con le infrastrutture esistenti”



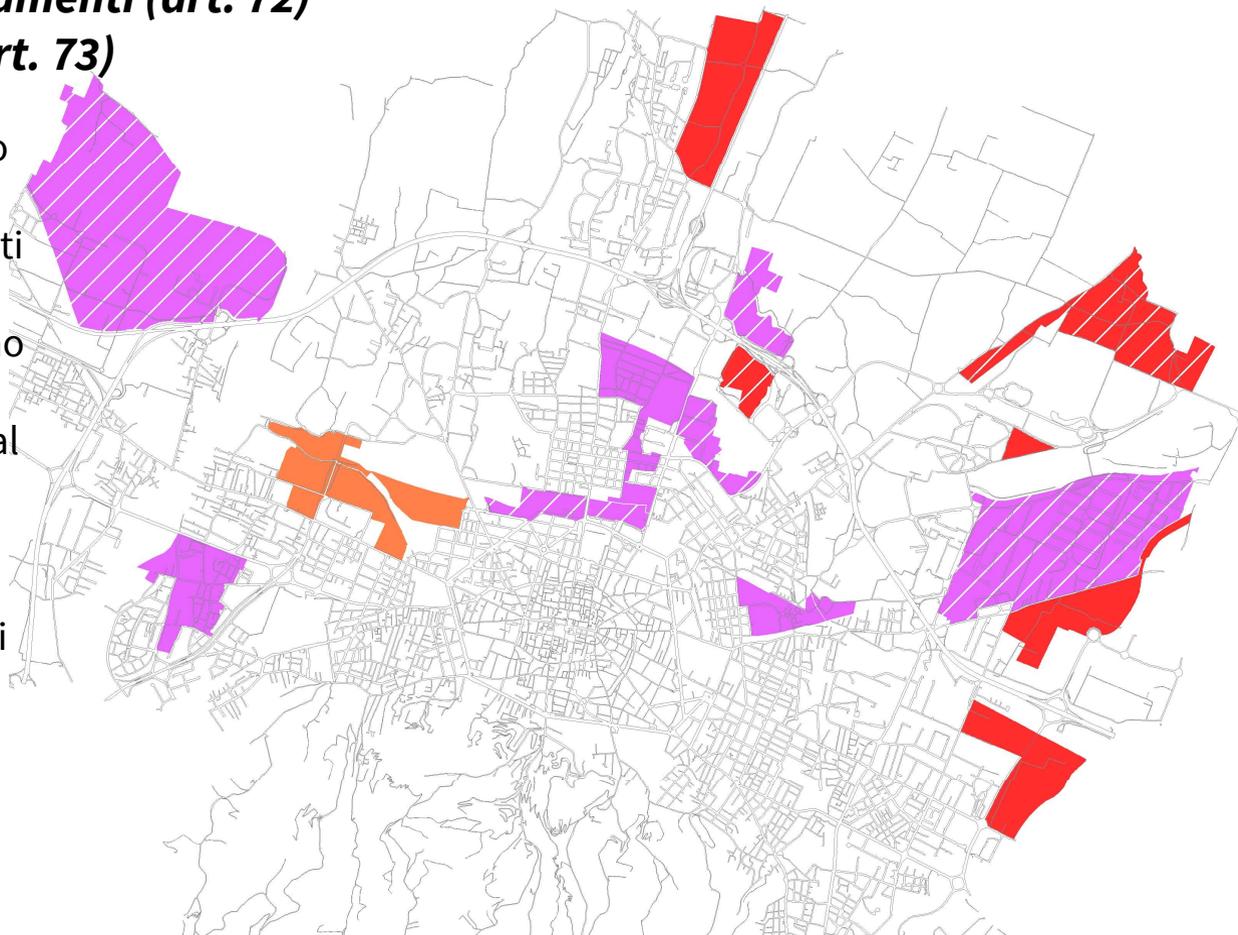
disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Ambiti da riqualificare (art. 68 e 69)

Ambiti per i nuovi insediamenti (art. 72)

Ambiti di sostituzione (art. 73)

in attesa dei Poc che potranno definire puntualmente l'organizzazione di queste parti di territorio, gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere limitati ad agire su un lotto singolo già identificato, al fine di evitare che processi di accorpamento fondiario generino interventi di riqualificazione non pianificati attraverso il Poc

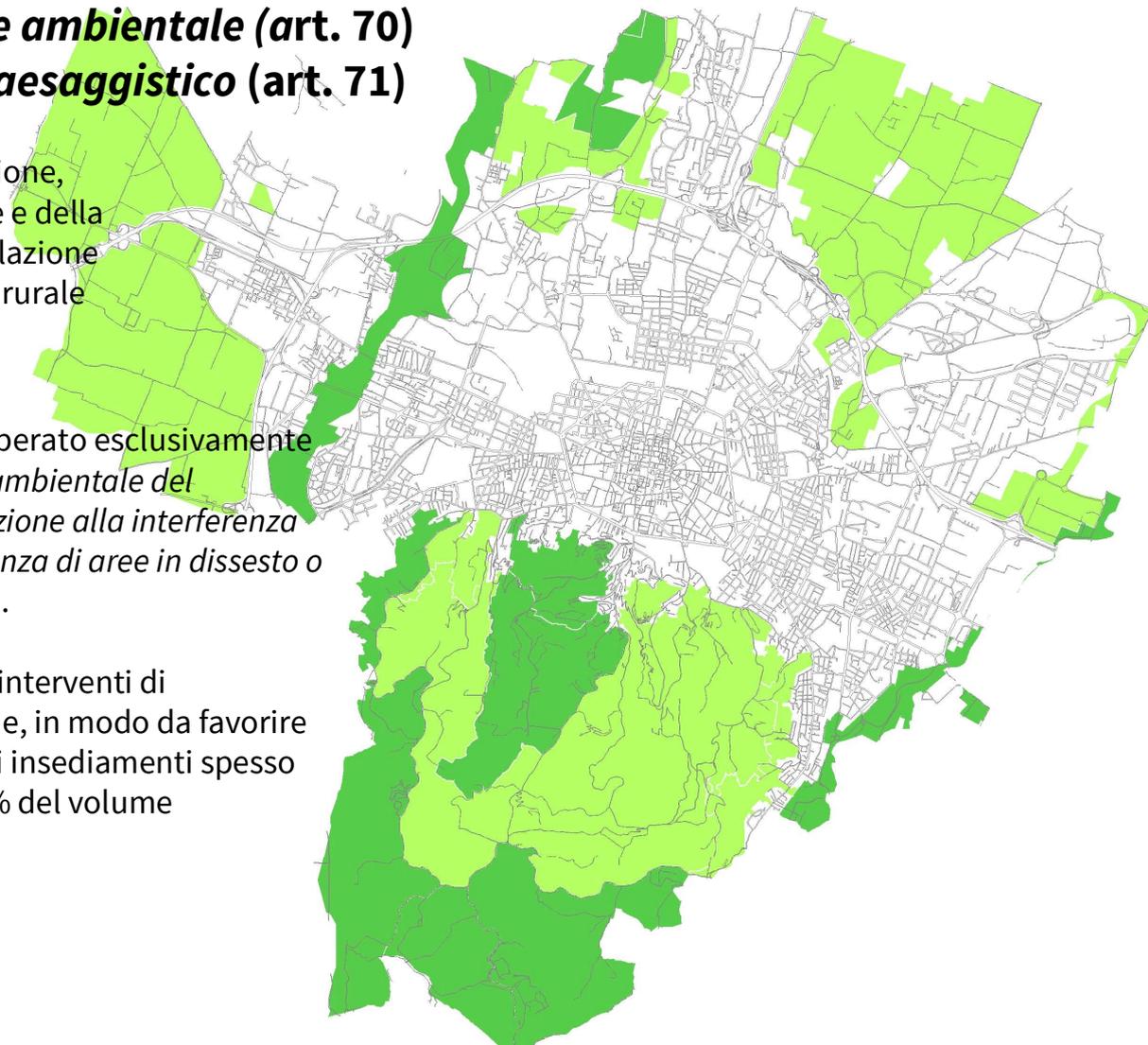


disciplina degli interventi che comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Ambiti di valore naturale e ambientale (art. 70)

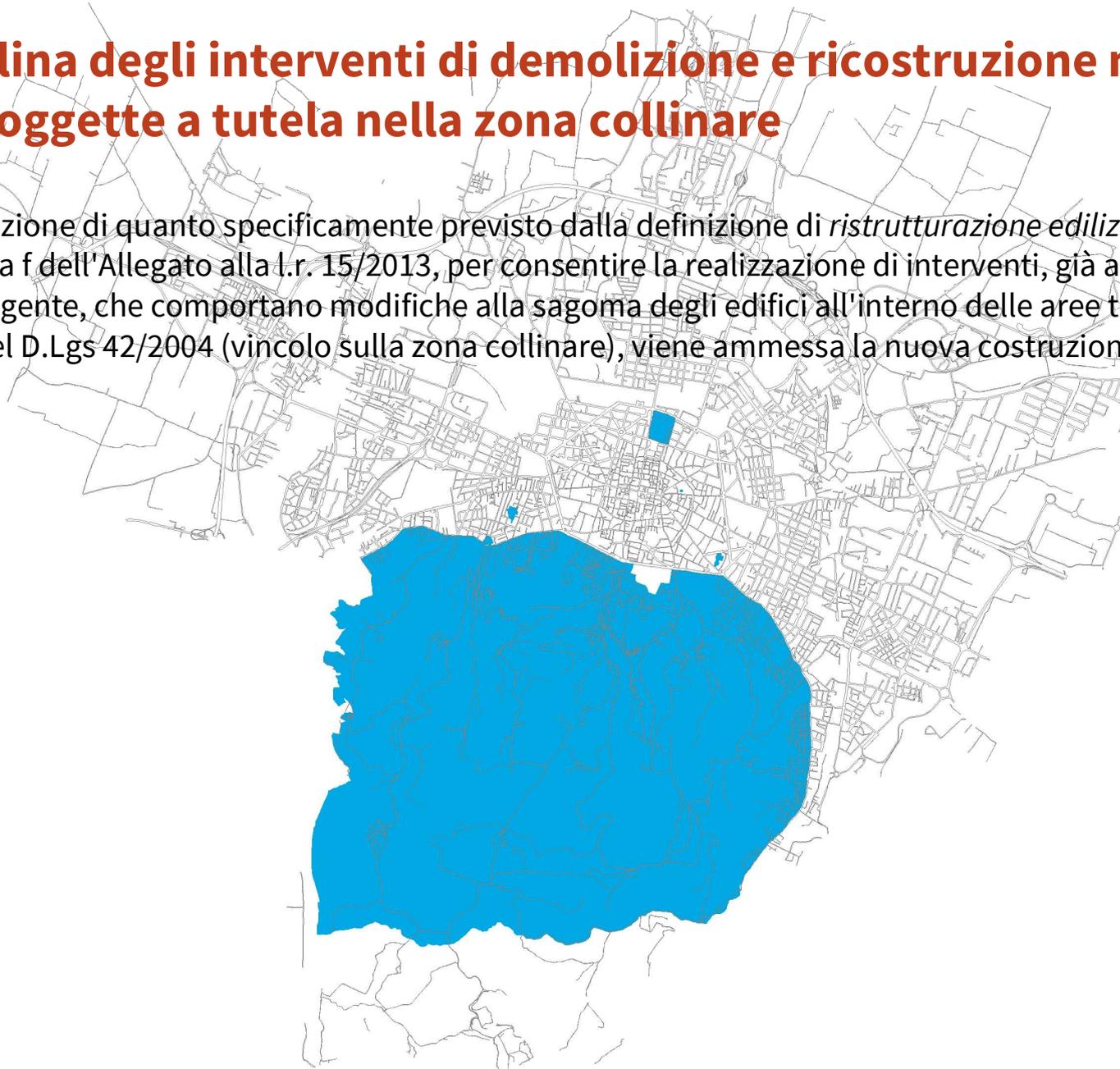
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 71)

- limitato l'intervento di ristrutturazione, vincolandolo al rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio esistente in relazione ad obiettivi di tutela del paesaggio rurale e di limitazione della dispersione insediativa
- il vincolo del sedime può essere superato esclusivamente *“al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con infrastrutture oppure alla presenza di aree in dissesto o di possibile evoluzione del dissesto”*.
- introdotta la possibilità di operare interventi di accorpamento di piccole volumetrie, in modo da favorire la ricomposizione dell'immagine di insediamenti spesso frammentati, entro il limite del 20% del volume dell'edificio preesistente.



disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione nelle aree soggette a tutela nella zona collinare

in applicazione di quanto specificamente previsto dalla definizione di *ristrutturazione edilizia* di cui alla lettera f dell'Allegato alla l.r. 15/2013, per consentire la realizzazione di interventi, già ammessi dal Rue vigente, che comportano modifiche alla sagoma degli edifici all'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 (vincolo sulla zona collinare), viene ammessa la nuova costruzione.



Compiti della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio CQAP (art.80)

- adeguati i compiti alle novità della Lr 12/2017 (escluse dal parere obbligatorio le autorizzazioni paesaggistiche semplificate, inserita le CILA)
- precisato che il parere della CQAP può essere richiesto anche avvalendosi della facoltà di acquisire gli atti di assenso preventivamente alla presentazione del titolo

Dotazioni territoriali (art.116)

inserita la previsione della *“realizzazione dei parcheggi a servizio degli edifici (PE) nelle quantità minime fissate al comma 1 dell'art. 115”* al fine di garantire anche nel caso di interventi soggetti a POC e a PUA le dotazioni minime di PE come già previsto per gli interventi diretti