



Ordine dei Geologi  
dell'Emilia-Romagna



Collegio dei Geometri e  
Geometri Laureati  
della Provincia di Bologna



Collegio dei Periti Industriali e  
dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Bologna



Collegio dei Periti Agrari e  
dei Periti Agrari Laureati  
della Provincia di Bologna

**Preg.mo Dott. Giacomo Capuzzimati**  
**Direttore del Settore**  
**Territorio e Urbanistica**  
**Comune di Bologna**

**Bologna, 09.11.2009**

**Osservazioni DEL RUE BOLOGNA**  
**documento redatto in data 5/11/2009**

**PARTE PRIMA**

*Art. 12 - Superficie permeabile e semipermeabile*

Si definisce permeabile, **indipendentemente dalle caratteristiche litologiche del suolo-sottosuolo**, la porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazioni e permanentemente libera da manufatti e costruzioni dentro e fuori terra. **o con opere realizzate in conformità dell'art.17 punto 1 lettera a del vigente Regolamento del verde**

Si definisce semipermeabile, **indipendentemente dalle caratteristiche litologiche del suolo-sottosuolo**, la porzione di superficie fondiaria che:

- sia per almeno il 50% della sua prevista estensione priva di pavimentazione e permanentemente libera da manufatti e costruzioni fuori e dentro terra;
- sia per la restante quota parte della sua estensione priva di manufatti superficiali e con gli eventuali manufatti interrati coperti da uno spessore di terreno di almeno 0,60 m, dove siano messe a dimora essenze arboree arbustive e tappezzanti. **a condizione che le acque raccolte defluiscano naturalmente nel terreno**

---

*Art. 17 - Volume*

1. Volume totale. Si definisce volume totale (Vt) dell'edificio la misura in metri cubi della figura solida fuori terra definita dalla sagoma planivolumetrica (o fondamentale) di cui all'art. 16.

2. Volume totale esistente. Per volume totale esistente (Vte) si intende il volume legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, come documentato da licenze, concessioni, autorizzazioni, condoni edilizi rilasciati o altri titoli abilitativi.

Per gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge 1150/1942) il Vte viene computato (secondo i criteri definiti dal comma 1 del presente articolo) sulla base della documentazione catastale di primo impianto (1939/40).

Gli edifici esistenti realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge 1150/1942) e il 12 ottobre 1955 (data di adozione del Prg comunale) privi di licenza edilizia ed esterni al perimetro di applicazione del Regolamento edilizio in vigore all'epoca, la consistenza planivolumetrica dei quali sia documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori, sono da considerarsi legittimi.

**Qualora il precedente edilizio o catastale non riporti dati metrici sufficienti a determinare dette le caratteristiche della sagoma planivolumetrica richieste, si occorre fare riferimento ad un rilievo architettonico dettagliato particolareggiato.**

3. Volume utile. Si definisce volume utile (Vu) il volume ottenuto dalla somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

---

#### *Art. 26 - Repertorio delle opere*

1. Opere di manutenzione ordinaria. Si riconducono a intervento di manutenzione ordinaria le seguenti opere, volte a riparare, rinnovare, sostituire le finiture degli edifici e integrarne o mantenerne in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, a sistemare spazi esterni:

a) opere interne:

a1 - posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti (idraulici, elettrici, igienici, di riscaldamento, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse;

a2 - realizzazione di pareti attrezzate e in cartongesso (di altezza fino a 2,00 m) e di controsoffitti, comunque nel rispetto dei requisiti spaziali minimi prescritti dalla normativa vigente;

a3 - rimozione di barriere architettoniche su edifici non soggetti a tutela e non aventi valore storico-architettonico, con opere (interne o sugli spazi di interfaccia) che non coinvolgano elementi strutturali e non comportino modifiche di sagoma.

b) opere sulle interfacce tra spazio interno ed esterno degli edifici:

b1 - rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e ~~pannelli isolanti~~) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali;

b2 - rifacimento ~~totale~~ parziale di intonaci e tinteggiature;

b3 - installazione e rifacimento di serramenti e infissi esterni senza modifica del paramento murario; rifacimento di vetrine di negozi purché senza modifica del paramento murario e di forma ~~e materiali~~;

b4 - rifacimento di canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;

b5 - rifacimento e/o realizzazione di pluviali, grondaie, frontalini di balconi;

b6 - installazione di inferriate alle forature esistenti;

b7 - realizzazione di griglie a parete per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;

b8 - installazione di antenne di piccole dimensioni ( $h < 1,80$  m) e parabole (diametro inferiore a 1,00 m);

b9 - installazione di condizionatori a parete e appositi supporti;

b10 - installazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza o integrati nelle coperture, senza modifiche di sagoma, **o su pergolati** e installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,50 m e diametro non superiore a 1,00 m;

b11 - installazione di tende e tendoni a parete, con supporti metallici di ancoraggio ed elementi di protezione del meccanismo;

b12 - installazione di tenda retrattile su pergolato, comprensiva degli elementi di protezione del meccanismo e della tenda raccolta;

b13 - installazione di protezioni anticaduta sulle coperture a fini manutentivi.

c) opere sullo spazio aperto esterno:

c1 - rifacimento di recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne senza modifiche di sedime e materiali;

c2 - realizzazione di recinzioni in rete metallica con paletti infissi al suolo, anche con fondazioni completamente interrate;

c3 - realizzazione di sondaggi per verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;

c4 - realizzazione di griglie di ventilazione (orizzontali e verticali) e di botole di accesso ai locali interrati;

c5 - realizzazione di caditoie, pozzetti, reti fognarie e allacciamenti alle fognature e altri impianti a rete;

c6 - installazione di coperture pressostatiche, purché prive di qualsiasi struttura portante, di impianti sportivi esistenti;

- c7 - installazione di tende e tendoni al suolo con supporti metallici, non chiusi lateralmente e con ancoraggio a terra non permanente;
- c8 - installazione di barbecue al suolo di altezza inferiore a 2,40 m al netto della canna fumaria;
- c9 - movimenti di terra, se finalizzati alla realizzazione di impianti a rete.
- c10 - installazione in semplice appoggio al suolo di piccoli prefabbricati in legno (non più di uno per u.i. dotata di giardino privato o per edificio in cortile condominiale) per una superficie massima di 5 mq e un'altezza massima di m 2,40;**
- c11- installazione in semplice appoggio al suolo di arredi e giochi per esterni ÷ (quali scivoli, altalene e palestre anche tra loro correlate) (Roberta Guzzinati)**

---

2. Opere di manutenzione straordinaria. Si riconducono a intervento di manutenzione straordinaria le seguenti opere, volte a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, a realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, ad adeguare e attrezzare gli spazi aperti:

d) opere interne:

- d1 - interventi di qualsiasi tipo sulle murature diversi da quelli di manutenzione ordinaria;
- d2 - modifica, per aumento o per diminuzione, della dimensione delle unità immobiliari, mediante accorpamento di unità immobiliari diverse con identico uso o mediante accorpamento all'unità immobiliare di vani contigui appartenenti ad altra unità immobiliare con identico uso;
- d3 - realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza aumento di Su;
- d4 - demolizione e/o sostituzione dei solai (anche con traslazione verticale degli stessi) senza aumento di Su all'interno dell'unità immobiliare;
- d5 - adeguamento dello spessore dei solai, delle coperture e delle murature perimetrali, senza modifica della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
- d6 - consolidamento e rifacimento parziale delle murature, anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali dell'edificio fino a un massimo del 50% del loro sviluppo;
- d7 - opere relative alle partizioni interne di qualsiasi tipo, materiale, spessore diverse da quelle di cui al comma 1, punto a2;
- d8 - **collegamento mediante** apertura di porte **o scale interne** tra unità immobiliari diverse, anche con usi differenti, che mantengano propria autonomia funzionale;
- d9 - realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di Su (altezza libera sovrastante non superiore a 1,80 m); negli edifici industriali o di magazzino: realizzazione di strutture metalliche autoportanti, anche su più livelli, per lo stoccaggio delle merci di larghezza massima di 1,80 m e realizzazione di strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
- d10 - sottomurazioni e interventi nel sottosuolo, comprese le iniezioni di resine o malte di consolidamento;
- d11 - rimozione di barriere architettoniche qualora su edifici soggetti a tutela o di interesse storico-architettonico, o con opere (interne o sugli spazi di interfaccia) che coinvolgano elementi strutturali, senza modifiche di sagoma.
- e) opere sulle interfacce tra spazio interno ed esterno degli edifici:
- e1 - opere relative a muri esterni e coperture di qualsiasi tipo diverse da quelle di manutenzione ordinaria (comma 1, lettera b);
- e2 - ispessimenti di muri esterni e coperture ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di riqualificazione energetica degli edifici;
- e3 - costruzione di scale esterne di sicurezza aperte e scoperte e di scale aperte di accesso al primo piano fuori terra;
- e4 - aperture di porte e finestre (o loro modifica), realizzazione di lucernai, compresi quelli a cupola con muretti di appoggio di altezza max di 10 cm;
- e5 - realizzazione di canne fumarie esterne e di condotte di esalazione e aerazione esterne comprensive dei relativi terminali;
- e6 - installazione di impianti tecnologici e realizzazione di volumi tecnici di altezza fino a 1,80 m;
- e7 - installazione di pannelli fonoassorbenti e realizzazione di opere di mitigazione estetica (schermatura);
- e8 - installazione di pensiline, sporti, balconi e simili** (con aggetto fino a 1,50 m); pergolati e gazebo privi di chiusure laterali e coperture fisse;

e9 - installazione di vetrine e loro sostituzione con modifica di forma e materiali;

e10 - ripristino parziale di murature esterne.

f) opere sullo spazio aperto esterno:

f1 - rifacimento di muri di cinta, costruzione muri di sostegno e di contenimento;

f2 - costruzione di volumi tecnici al suolo con altezza fino a 1,80 m;

f3 - realizzazione di muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modifica dei materiali e delle tipologie;

f4 - realizzazione di accessi carrai e loro modifica;

f5 - costruzione piscine scoperte in lotti edificati, che comportino opere murarie e/o di scavo;

**f6 - installazione di piccole tettoie su recinzione (dimensioni strettamente necessarie alla protezione da pioggia dei manufatti posti sugli accessi quali campanelli e cancellino) a protezione di ingressi pedonali a condizione che non invadano minimamente lo spazio pubblico (marciapiede e/o strada)**

---

3. Opere di risanamento conservativo. Si riconducono a intervento di risanamento conservativo le seguenti opere, volte ad assicurare la funzionalità dell'organismo, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali:

g1 - consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, senza modifica della loro posizione, con opere diverse da quelle di manutenzione straordinaria;

g2 - eliminazione di elementi incongrui, estranei all'organismo edilizio;

g3 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

---

4. Opere di ristrutturazione edilizia. Si riconducono a intervento di ristrutturazione edilizia le seguenti opere, volte a trasformare gli edifici e a ottenere organismi edilizi in parte o in tutto diversi dai precedenti, purché all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime:

h1 - demolizione e ricostruzione totale dell'edificio;

h2 - demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali dell'edificio quando eccedente il 50% del loro sviluppo superficiale;

h3 - realizzazione di nuova Su, ottenuta anche con il diverso posizionamento dei solai o l'inserimento di nuovi solai o soppalchi;

h4 - riposizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali condominiali o comuni (scale);

h5 - aumento delle superfici accessorie entro sagoma e sedime;

h6 - aumento del numero di unità immobiliari con opere edilizie;

h7 - eventuale conversione, di Sa in Su;

h8 - ricostruzione di edifici esistenti in stato di rudere, ossia dei quali sussista almeno il 50% delle strutture perimetrali esterne e un elemento della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio.

---

5. Nuova costruzione. Si riconducono a intervento di nuova costruzione le seguenti opere di trasformazione del territorio:

i1 - nuova edificazione;

i2 - ampliamenti e sopraelevazioni;

i3 - opere di edificazione previa demolizione, quando non costituenti "ristrutturazione edilizia", compresi gli interventi per sostituzione di pari volume con modifica o anche semplice traslazione dell'area di sedime;

i4 - nuova edificazione di pertinenze di edifici esistenti anche se completamente interrato e fuori dal sedime degli edifici;

i5 - installazione di impianti tecnologici e realizzazione di volumi tecnici di altezza superiore a 1,80 m;

i6 - costruzione di sporti, balconi e pensiline con aggetto maggiore di 1,50 m;

i7 - installazione di pergolati e gazebo con chiusure laterali e coperture fisse, diverse da quelle di cui al punto b12; installazione di tettoie (anche per il ricovero di autoveicoli);

i8 - installazione di chioschi e installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di qualsiasi altro tipo, quali roulottes, campers, case mobili, che siano utilizzati

come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini in modo stanziale e stabile;

i9 - installazione e modifica in ampliamento di torri, tralicci e sostegni per impianti di ricetrasmisione televisiva, radiofonica, telefonica, e di antenne diverse da quelle di cui al comma 1, punto b8.

i10 - rimozione di barriere architettoniche qualora comportino modifiche di sagoma (a es.: ascensori esterni).

---

#### *Art. 30 - Dotazioni di parcheggi correlate agli usi*

1. Interventi diretti. In relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta, ciascun intervento di nuova costruzione (limitatamente ai tipi i1, i2, i3 e i8 di cui all'art. 26, comma 5 del Rue), di ristrutturazione edilizia (limitatamente ai tipi h1, h2, h3 e h8 di cui all'art. 26, comma 4 del Rue), il cambio d'uso con opere (di cui all'art. 31), il cambio d'uso senza opere (di cui all'art. 31) che determini un incremento **della dotazione di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU)** ~~del carico urbanistico, così come definito nel Glossario del Rue,~~ comporta quantità minime di parcheggi pubblici (parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU) da garantirsi quali parti del sistema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Nella Parte 4 del Rue sono indicate le norme relative alla realizzazione in loco e alla cessione, ovvero alla conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU). Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono vincolate alla realizzazione di opere di cui agli artt. A-23, comma 2, lettera f e A-24, comma 2, lettera h dell'Allegato della Lr 20/2000, all'interno della Situazione in cui si sono generate.

In relazione agli interventi di nuova costruzione, limitatamente alle opere di cui alle voci i1 e i3 dell'art. 26, comma 5 e di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla voce h1 dell'art. 26, comma 4, dovranno altresì garantirsi adeguate quote di parcheggi di tipo pertinenziale, d'uso riservato o comune per gli abitanti e gli utenti dei singoli organismi edilizi, in funzione delle specifiche attività che vi si svolgono (parcheggi al servizio degli edifici - PE).

Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici (PE) sono da garantirsi in loco e da realizzarsi nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima (lotti confinanti con quello d'intervento), purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.

Le dotazioni minime di parcheggi al servizio degli edifici (PE) e di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU) sono determinate come segue, in relazione agli usi da insediarsi (di cui all'art. 27 Classificazione degli usi):

.....

---

#### *Art. 31 - Cambio d'uso*

Costituisce cambio d'uso di una unità immobiliare, realizzato con opere o senza l'esecuzione di opere edilizie, il passaggio, da un uso ad un altro tra quelli elencati al comma 2 dell'art. 27, identificati con numero (uso principale), o con numero e lettera.

Non costituisce cambio d'uso il passaggio di uso tra lettere, all'interno dello stesso uso principale, qualora eseguito senza opere (compresa la manutenzione straordinaria), se il nuovo uso identificato con lettera non prevede aumento **della dotazione di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU)** ~~di dotazioni territoriali o verifiche di ammissibilità.~~

Il cambio d'uso, se non accompagnato da opere o accompagnato da opere riconducibili alla manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, si definisce "senza opere" ed è soggetto al reperimento integrale delle ~~eventuali maggiori~~ dotazioni, o alla loro monetizzazione ove consentito e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

Il cambio d'uso, se accompagnato da opere non solamente riconducibili alla manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, per le quali **opere** non sono richieste le dotazioni, è comunque soggetto al reperimento integrale delle eventuali maggiori dotazioni, o alla loro monetizzazione ove consentito e comporta il versamento della ~~contributo di costruzione~~ **per intero**. ~~delle opere relative.~~

Il cambio d'uso, se accompagnato da opere di ristrutturazione di tipo h1,h2 e h8 è soggetto alle sole dotazioni previste per l'intervento e alla loro monetizzazione ove consentito e comporta il versamento della contributo di costruzione delle opere relative.

Il cambio o nuovo insediamento d'uso non è mai ammesso verso usi esclusi dalle norme d'Ambito, ed è soggetto a verifiche di ammissibilità ove stabilito dalla disciplina degli Ambiti.

**Suggerimento:**

***\_ vista l'onerosità degli interventi si ritiene fondamentale reintrodurre una deroga dell'applicazione della norma reinserendo la soglia dimensionale pari a mq 250.***

***\_ si ritiene utile richiamare le disposizioni contenute nella L.R. 31/2002 art. 26 comma 6:***

*"Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici."*

I Rappresentanti dei Collegi dei Geometri,  
Periti Agrari e Periti Industriali e Ordine dei  
Geologi.