



**COMUNE DI CASTENASO**  
**Città Metropolitana di Bologna**

# **RUE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 29)

---

### **NORME – ALLEGATI**

---

#### **Elaborato Ca.RUE.N**

Adozione D.C.C. n. 34 del 21/05/2008	Approvazione D.C.C. n. 2 del 14/01/2009
--------------------------------------	---

Variante n. 3/2018  
(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000)

Adozione D.C.C. n.42 del 28/09/2017	Approvazione D.C.C. n. 37 del 24/09/2018
-------------------------------------	--

#### **Variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010**

**il Sindaco**  
Stefano SERMENGHI

**l'Assessore all'Urbanistica**  
Stefano SERMENGHI

**il Segretario Generale**  
Elisa LUI

**il Responsabile dell'Area Tecnica**  
Fabrizio RUSCELLONI

## Capo 4.4 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) e poli funzionali (APF)

### Art. 4.4.1 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASPn)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

- **ASP1:** ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati;
- **ASP2:** ambiti specializzati per attività ricreative e sportive private;
- **ASP3:** ambiti specializzati per attività ricettive, direzionali e commerciali;
- **ASP4:** ambiti specializzati per attività floro-vivaistiche;
- **ASP5:** ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato;
- **ASP6:** unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito;
- **ASP7:** (omissis);
- **ASP8:** ambiti specializzati che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante.

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:

- a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

### Art. 4.4.1bis – Misure per incentivare la qualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente

1. Per gli ambiti ASP1 e ASP3 possono essere programmati ampliamenti (anche con completa demolizione e ricostruzione) con:

- $SU_{max} = SU_{preesistente} + 30\%$  nel caso di demolizione e ricostruzione;
- $SU_{max} = SU_{preesistente} + 10\%$  nei casi di ampliamento di edificio esistente.

2. Gli interventi che utilizzano l'incremento della SU e UF max, al fine anche di favorire la rigenerazione edilizia, il recupero funzionale e il miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi con le seguenti modalità di intervento e i seguenti limiti di SU di progetto:

- intervento edilizio diretto fino ad una SU max di progetto inferiore a 2.000 mq;
- Titolo Abilitativo convenzionato di cui all'art. 6.4.3 per SU di progetto compresa tra 2.000 mq e 5.000 mq;

Tramite POC è comunque possibile programmare interventi con queste finalità anche per SU superiori a 5.000 mq o anche in deroga ai parametri e limiti di cui ai precedenti commi.

L'utilizzo delle suddette misure premiali consente inoltre di superare l'altezza max (H max) prevista ai commi precedenti.

Il Comune verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali proposti in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23.

3. In sede di POC per gli ambiti ASP possono essere inoltre programmati interventi con la possibilità superare gli indici ed i parametri di edificabilità di cui ai successivi articoli in relazione all'adeguamento o miglioramento sismico degli edifici, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, oltreché finalizzati al raggiungimento di livelli di efficienza energetica ed ambientale superiori ai requisiti minimi previsti dalle norme vigenti.

4. In tutti gli ambiti ASP, al fine di incentivare l'installazione di impianti a fonti rinnovabili (ad es. solare-fotovoltaico), è ammessa la realizzazione di tettoie per la copertura di posti auto. La superficie definita dalla tettoia-pergolato quale extra indice si considera 'premio incentivante' anche in deroga alle disposizioni di cui all'art.5.3.9.

5. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "SU preesistente" o alla "H preesistente" o alla "IC preesistente" o alla "SP preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data del 14/01/2009.

#### **Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso**

1. Negli **ambiti ASP1** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- e1, e2, , e4.1.a e .n, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7.1 (nel rispetto della specifica normativa di settore ad esclusivo uso aziendale), d8, d9, d10.1, d10.2, d12, d13, c1, c2, c3, c6, f5, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g8;

Per gli edifici oggetto di tutela non sono ammessi gli usi d4, d5, c1 e c2.

E' ammissibile inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (e4.2.n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale 2. Negli **ambiti ASP2** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- e1, e2, d7.4, d8, d10.1, d10.2, d12, b1.

Nell' ambito ASP2.1 (via Romitino, catastalmente individuato al foglio27, mappali: 781 parte, 181 parte, 256 parte) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2, d10.1, d10.2, e2.

3. Negli **ambiti ASP3** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- b1, e1, e2, d1, d2, d3, d4, d6, d7.1(escluse le attrezzature scolastiche di base), e4.1.a, e4.1.n, d8, d9, d.10.1, d.10.2, d12, d13, c1( solo se preesistente), c.3, c6, f5, g1, g2, g5, g6 e g8;;
- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (e4.1n, e4.2n) è ammesso, oltre agli usi di cui sopra, in ciascuno dei tre ambiti di aggregazione - appositamente individuati a Villanova con perimetro e asterisco (elaborato cartografico Ca.RUE.1.2) - ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le medie strutture commerciali di rilievo comunale (con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).

4. Negli **ambiti ASP4** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- c3, d7.5, e1, f4, f5, f8.
- per l'ASP4 localizzato sulla via di Vittorio: a1 nelle quantità preesistenti,. Il servizio di foresteria (uso b2) per prestatori d'opera stagionale può essere realizzato previa stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca:
  - le caratteristiche dimensionali e prestazionali del servizio di foresteria in stretto rapporto alle attività produttive e alle esigenze di prestazione d'opera stagionale dell'azienda;
  - le modalità di esercizio del servizio di foresteria;
  - le modalità dell'utilizzo degli spazi destinati a servizio di foresteria nel caso di cessazione (previa valutazione del possibile utilizzo della struttura per finalità di utilità sociale);
  - le sanzioni nei casi di inadempienza.
- per l'ASP4 localizzato sulla via XXV aprile 1945: e2, d4, d6.

5. Negli **ambiti ASP5** sono ammesse le medesime destinazioni d'uso degli ambiti ASP1, oltre a quelle definite nel PUA.

Nel solo ambito ASP5\* individuato nell'elaborato cartografico Ca.RUE.1.2(via Romitino) sono ammessi gli usi di cui sotto in deroga alle disposizioni di cui al successivo art. 4.4.3 comma 6:

- e2, d3, d4, d8, d10.2, c3, d11, e4.1a-n, e4.2n, g5, g8. . L'insediamento di medie strutture di vendita (b11.2n) è ammesso entro il limite complessivo di mq. 9.000 di SV (con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).

Nel solo Ambito ASP5\*\* sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali del PUA approvato con Delibera C.C. n. 23 del 15/04/2009 e Convenzione sottoscritta in data 12/01/2010.

6. Negli **ambiti ASP6** è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il mutamento di destinazione d'uso in adeguamento agli usi ammessi negli ambiti ASP1; per gli edifici oggetto di tutela non sono ammessi gli usi: d3, d4, c1 e c2. Nel rispetto della specifica normativa di settore è ammesso l'uso b10.1 ad esclusivo uso aziendale.

7. Negli **ambiti ASP8** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- c1.

8. In tutti gli ambiti ASP è ammessa la residenza limitatamente alle superfici ove è già legittimamente in essere tale uso alla data del 14/01/2009 e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari.

9. In tutti gli ambiti ASP, nel rispetto degli indici previsti, è ammesso inoltre un alloggio per ogni unità edilizia produttiva, nella misura massima di 70 mq di SU + SA, per il titolare dell'attività o per il custode addetto alla sorveglianza. Tale possibilità è vincolata alla sottoscrizione di una convenzione, da trascrivere nei relativi atti di proprietà, che finalizzi la destinazione residenziale unicamente al custode o al titolare dell'attività. Gli interventi di realizzazione o di adeguamento di tali alloggi:

- devono essere accompagnati da atto di sottomissione che specifichi e vincoli l'uso delle opere a servizio esclusivo dell'attività produttiva insediata o da insediare;
- dovranno essere comunque vincolati ad una preventiva verifica della compatibilità dell'uso abitativo con il contesto industriale circostante.

#### **Art. 4.4.3 – Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti ASP, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre incrementi sino al limite massimo pari al 5% della SU esistente o una tantum di 200 mq di SU. Tali incrementi devono essere realizzati entro sagoma (RE).

In sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di edifici di Nuova Costruzione (NC) e di Ristrutturazione edilizia (RE) come definiti all'art. 5, comma 3 dell'Allegato alla DGR 967/2015 si applica il bonus ivi previsto.

2. Negli **ambiti ASP1** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq ovvero Uf esistente se superiore.
- Per l'ambito ASP1\* localizzato in via Pederzana : UF = 0,25 mq./mq.
- Per l'ambito ASP1\*\* localizzato in via Pasquali e censita al Nuovo Catasto Terreni della provincia di Bologna al foglio 28 mappali 659 e 661 non è ammessa la realizzazione di nuove superfici edificabili.  
nel solo caso di RE (completa demolizione e ricostruzione), UF max = UF preesistente se superiore a 0,60 mq/mq.
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore.
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

#### **2bis. Disposizioni particolari**

##### **Ambito ASP1.1 (Castenaso)**

Nell'ambito ASP1.1 gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- nel solo caso di RE, UF max = 0,65 mq/mq
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

Destinazioni d'uso: c1, c2, c3, d3, d4, d6, d7.1 ad esclusione dei servizi scolastici, d8, d10.1, e1, e2, e4.1.n, g3, g11; è ammesso inoltre un alloggio per personale di custodia della misura massima di mq. 80 di SU.

##### **Ambito ASP1.2 (omissis)**

##### **Ambito ASP1.3 (Castenaso)**

Sono ammessi per intervento diretto gli interventi di:

- MO, MS, RRC e D, RE (con vincolo di non modificare i volumi e le superfici. Divieto di intervento di Demolizione e Ricostruzione) per i soli fabbricati più prossimi alla viabilità stradale. Senza cambi di destinazione d'uso.

Interventi che esulano dai precedenti sono programmati nel POC, con finalità di riqualificazione ambientale e si attuano esclusivamente tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui sotto.

Le destinazioni ammissibili sono: c1 e c3.

Il PUA può prevedere nuove costruzioni conseguenti a ristrutturazione complessiva dell'intero ambito (RE e NC) fino al raggiungimento di complessivi 5.400 mq. di SU+SA, comprese le superfici esistenti, previa attuazione delle opere di cui ai punti successivi. Le nuove costruzioni non sono ammesse nelle aree ad alta probabilità di inondazione e nelle porzioni interessate dal vincolo paesaggistico.

Il PUA deve contenere uno studio idraulico di dettaglio dell'area propedeutico all'eventuale messa in sicurezza del comparto ed uno studio per la bonifica dei suoli e di inserimento ambientale e paesaggistico. Si ipotizza in via preliminare la realizzazione delle seguenti opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e rinaturalizzazione del territorio:

- inserimento di schermature arboreo-arbustive in corrispondenza dei confini esterni del comparto, con funzione di miglioramento dell'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale, destinate ad assolvere un ruolo fondamentale nella mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici;
- predisposizione di sistema differenziato di raccolta dell'acqua piovana per gli usi irrigui;
- adeguamento e/o completamento della rete delle infrastrutture tecnologiche;
- verifica della tipologia del materiale in deposito, rimozione di eventuali depositi di sostanze inquinanti/accumuli di rifiuti presenti in sito; eventuale risanamento e bonifica del suolo e riqualificazione della copertura del medesimo, mediante riduzione delle aree a piazzale asfaltate ed accurata progettazione delle aree esterne, con incremento della dotazione vegetazionale e delle aree permeabili.

#### **Ambito ASP1.4 (Castenaso)**

Nell'ambito sono ammessi gli interventi di NC e RE nel rispetto di:

- UF max = 0,05 di SU

Destinazioni d'uso ammesse: d1, d2 e e2.

#### **Ambito ASP1.5 (Castenaso)**

Sono ammessi per intervento diretto gli interventi di:

- MO, MS, RRC e D, senza cambi di destinazione d'uso.

Interventi che esulano dai precedenti, con finalità di riqualificazione ambientale si attuano esclusivamente tramite Titolo Abilitativo convenzionato, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui sotto.

Le destinazioni ammissibili sono: c1 e c3.

Il PdC può prevedere nuove costruzioni conseguenti a ristrutturazione complessiva dell'intero ambito (RE e NC) fino al raggiungimento di Uf max di 0,25 mq/mq +30% di SA con esclusione della destinazione d'uso a1 (compreso alloggio per custode), comprese le superfici esistenti, previa attuazione delle opere di cui ai punti successivi. Le nuove costruzioni non sono ammesse nelle aree ad alta probabilità di inondazione e nelle porzioni interessate dal vincolo paesaggistico.

Il PdC deve contenere uno studio idraulico di dettaglio dell'area propedeutico all'eventuale messa in sicurezza del comparto ed uno studio per la bonifica dei suoli e di inserimento ambientale e paesaggistico. Si ipotizza in via preliminare la realizzazione delle seguenti opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e rinaturalizzazione del territorio:

- inserimento di schermature arboreo - arbustive, con funzione di miglioramento dell'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale, destinate ad assolvere un ruolo nella mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici;
- predisposizione di sistema differenziato di raccolta dell'acqua piovana per gli usi irrigui;
- adeguamento e/o completamento della rete delle infrastrutture tecnologiche;
- verifica della tipologia del materiale in deposito, rimozione di eventuali depositi di sostanze inquinanti/accumuli di rifiuti presenti in sito; eventuale risanamento e bonifica del suolo e riqualificazione della copertura del medesimo, mediante riduzione delle aree a piazzale asfaltate ed accurata progettazione delle aree esterne, con incremento della dotazione vegetazionale e delle aree permeabili.

## Ambito ASP1.7 (Villanova)

Destinazioni d'uso ammesse: d6

SP min = 25% della SF

3. Negli **ambiti ASP2** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

**ASP2.1** (via Romitino, catastalmente individuato al foglio 27, mappali: 781 parte, 181 parte, 256 parte) gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = 2.000 mq
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF.

**ASP2.2** (via Gozzadini) gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

Si prescrive che le trasformazioni di tale porzione di ambito siano oggetto di Titolo Abilitativo Convenzionato, in tale titolo edilizio dovrà essere elaborato un apposito capitolo, nella relazione illustrativa, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del progetto sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. In riferimento alle Schede dei Vincoli ed all'apparato normativo del PSC e RUE ed alla scheda di VAS-Valsat del PSC..

- UF max = 0,60 mq/mq pari a circa 11.882 mq di cui 4.278 già realizzati.
- SP minima = 20% della STER.
- Usi ammessi: e2 Pubblici esercizi, d2 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, d7.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo d10.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo d10.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo, d12 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca strettamente legate alle attività in essere.
- la distribuzione dell'edificato dovrà essere localizzata nell'ambito già consolidato e comunque in aree contigue e prossime all'ambito consolidato ASP4 e ASP2.2 previgente. Le attività sportive e/o all'aria aperta saranno da realizzarsi sui terreni delle aree/parti più esterne.
- altri parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nella convenzione del Titolo Abilitativo.

4. Negli **ambiti ASP3** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,70 mq/mq.
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

4bis. **Disposizioni particolari**

**Ambito ASP3.1** (Villanova ex comparto D6.2)

Nell'ambito ASP3.1 gli interventi si attuano tramite Titolo Abilitativo Convenzionato.

NC è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti:

- SU max = 8.923,50 mq
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF.

Destinazioni d'uso: e1, e2, d1, d2, d3, d4, d5, e4.1, d8, d10.1, d10.2, d12, c1, c2, c3, c6, b1, b2, g1, g2, g3, g4, g5 e g6.

- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (e4.1n, e4.2n) è ammesso ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le medie strutture commerciali di rilievo comunale con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C..

- P1 minimo 192,56 mq e V1 minimo 3.007,71 mq.

5. Negli **ambiti ASP4** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq.
- IC max = 60% della SF , ovvero = a IC preesistente se superiore;
- l'incremento della SU preesistente è ammesso esclusivamente per la realizzazione di serre mentre non è ammesso per le altre destinazioni d'uso eventualmente presenti.
- per l'ASP4 localizzato sulla via di Vittorio: per gli edifici ricompresi nella scheda di censimento degli edifici sparsi in territorio rurale n. 23 individuata negli elaborati del RUE sono ammessi i seguenti interventi:
  - per l'edificio principale (con annesso ex forno) sono ammessi gli interventi di conservazione di cui alle presenti norme;
  - per l'edificio con tipologia ex stalla/fienile individuato con il numero 3 nella scheda di censimento sono ammessi gli interventi di conservazione quali: MO e MS ed interventi di trasformazione quali: RE completa demolizione e ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

Nel caso di intervento RE: SU = SU esistente.

E' ammesso l'intervento NC, sino al raggiungimento di un massimo di 2.500 mq di SU, limitatamente alla realizzazione di serre fisse industriali per attività di floricoltura. L' altezza massima è di 9,00 ml

- per l'ASP4 localizzato sulla via 25 aprile 1945 nel caso di intervento RE: SU = SU esistente. Non sono ammessi interventi di NC.

6. Negli **ambiti ASP5** qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA e per gli usi di cui all'art. 4.4.2.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

7. Negli **ambiti ASP6**, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti: SU non superiore alla SU preesistente e SA non superiore al 70% della SU.

In caso di eventuale cambio di destinazione per attività di tipo produttivo, di cui al primo comma dell'articolo precedente, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 100 di SU per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC e RE nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 2.

8. Nell' **ambito ASP8** gli interventi NC e RE sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = UF esistente.
- H max = 9,5 m.

Si rimanda inoltre allo specifico Elaborati RIR allegato al PSC.

Interventi diversi potranno essere programmati in sede di POC nel caso di cessazione dell'attività RIR.

9. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "SU preesistente" o alla "H preesistente" o alla "IC preesistente" o alla "SP preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.