



# Modifiche agli strumenti di governo del territorio 2023 Relazione illustrativa dei contenuti della Variante al PUG



### Linee programmatiche e PUG

*“La Grande Bologna - per non lasciare indietro nessuno”*

*“le leve della rigenerazione urbana e ambientale per proiettare Bologna nel mondo, attrarre talenti e investimenti di qualità, portare sviluppo e innovazione per favorire nuovi processi di inclusione sociale e per rafforzare il tessuto democratico cittadino”*

Dalle **Linee programmatiche del mandato 2021-2026** emergono quattro ambiti prioritari d'intervento per le politiche di governo del territorio:

- conoscenza
- neutralità climatica e transizione ecologica giusta
- promozione dei diritti e lotta alle disuguaglianze
- prossimità

Questi ambiti di intervento sono riconducibili agli obiettivi del PUG:

- la “città della conoscenza” è una ipotesi di nuovo orientamento delle caratteristiche di attrattività del territorio bolognese,
- neutralità climatica e transizione ecologica costituiscono programmi (associati ad un lasso di tempo, entro il 2030) coerenti con la prospettiva di un ambiente urbano resiliente,
- la promozione dei diritti e la lotta alle disuguaglianze agite in una logica di prossimità, sono obiettivi riconducibili a quelli che il piano ha sviluppato per avere una Bologna più inclusiva e abitabile.

**Le modifiche agli strumenti di governo del territorio non riguardano quindi una modifica della visione o degli obiettivi del PUG, quanto un affinamento degli strumenti attraverso i quali raggiungerli;** le modifiche hanno quindi l'obiettivo di rendere le azioni del PUG meglio aderenti alle Linee programmatiche in termini di efficacia ed efficienza nel controllo delle trasformazioni urbane.

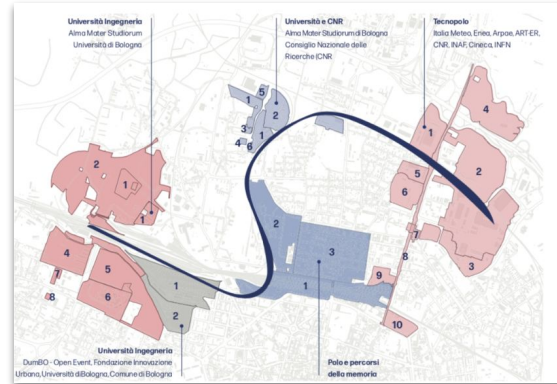




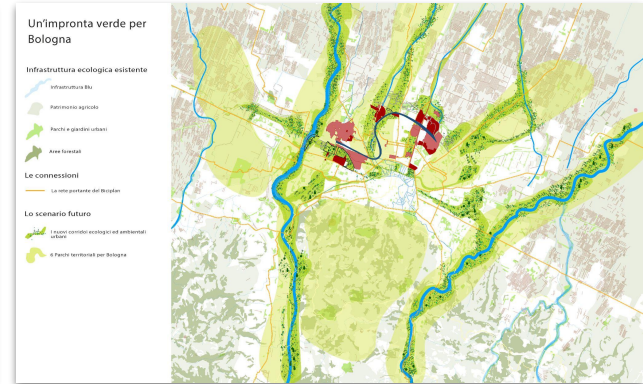
### Progetti bandiera e PUG

Le Linee programmatiche contengono inoltre alcuni indirizzi politici per la trasformazione della città, mettendo al centro due progetti bandiera, la **Città della Conoscenza** e l'**Impronta Verde**: si tratta di progetti che non si limitano a indicare due prospettive generali di sviluppo della città, sono riferiti infatti in maniera ideogrammatica ma non generica al territorio. L'integrazione di questi progetti con il Piano è importante per garantirne l'implementazione.

*“indicano la vocazione di Bologna per i prossimi anni, della città più progressista d'Italia, che guarda allo sviluppo sostenibile, producendo innovazione politica, sociale tecnologica e culturale”*



La Città della Conoscenza



Impronta verde



### Indirizzi della Giunta sulla rigenerazione urbana

La Giunta, con proprio **Atto di Orientamento dell'11 ottobre 2022**, ha espresso propri indirizzi sulle politiche di **rigenerazione urbana** da promuovere nel mandato amministrativo, con l'obiettivo di allineare strategia, azioni e assetti organizzativi, con particolare riferimento alla innovazione nella gestione delle aree dismesse, alla costituzione di un Osservatorio per la rigenerazione urbana, al ruolo attribuito all'Ufficio di Piano e al Settore Patrimonio (indicando gli ambiti privilegiati per la utilizzazione del patrimonio pubblico).

Da ultimo l'atto indica anche la volontà di procedere a **“modifiche agli strumenti di governo del territorio”**, con la finalità di “garantire all'Amministrazione una maggiore capacità di indirizzo e governo delle trasformazioni in linea con gli obiettivi di mandato”. Tra gli strumenti da modificare, quello che ha una procedura di maggiore complessità è il Piano urbanistico generale: per questo le modifiche ad una serie più ampia di strumenti vengono anticipate dall'avvio della procedura di variante al PUG. In parallelo si procederà anche alla modifica degli altri strumenti, con le procedure previste per ognuno.

A **marzo 2023** con Deliberazione della Giunta Comunale è stata approvata la **Relazione per la consultazione preliminare**, sulla base della quale sono state avviate una prima fase di partecipazione e confronto con portatori di interesse sui contenuti trattati e la consultazione preliminare con Enti e Autorità competente in materia ambientale. La immagine che segue rappresenta una linea del tempo con la descrizione dei passi necessari per arrivare all'approvazione della variante al PUG; nello stesso lasso di tempo verranno aggiornati gli altri strumenti di governo del territorio.







### Allineamento del PUG al nuovo mandato amministrativo

Per il pieno allineamento del Piano ai **programmi del mandato amministrativo**, agli **indirizzi espressi nella delibera di Giunta**, ad **altri progetti e piani** in corso di ideazione o realizzazione, è necessario introdurre alcune modifiche agli elaborati di Piano (tra parentesi sono indicate le azioni/norme della Disciplina):

- **Progetto bandiera Città della conoscenza** (Azioni 3.2b e 3.2d, revisione delle Azioni 3.3b, 3.3c e 3.3e)
- **Progetto bandiera Impronta verde** (Azione 1.2b),
- **Missione neutralità climatica 2030** (Azioni 1.4a, 1.4b e 2.4c) e temi di resilienza del territorio (Azioni 1.1d, 1.2b, 1.2e, 1.3b, 1.3c, 1.3d)
- **Piano per l'abitare** (Azione 2.1b)
- **Bologna Città 30** (Azione 2.3c, 3.1g)
- **Amministrazione condivisa della rigenerazione** (Azioni 2.1e, 2.2e)
- **Capacità di governo delle trasformazioni** (Azioni 1.1c, 2.1b, 2.1d, 2.2a)
- **Piano dei Quartieri** (Capitolo 4.1)
- **Progetto gender gap reduction** (Strategie 2.2, 2.3, 3.)
- **Osservatorio rigenerazione urbana** (punto 0.2b)
- **Gemello digitale** (punto 0.2h)



### Primo aggiornamento del PUG

Altre modifiche riguardano un primo aggiornamento del PUG dopo l'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano (maggio 2021) e dopo un significativo periodo di sperimentazione:

- **disciplina del territorio rurale** (Azioni 1.1a, 1.2a, 2.1c, 2.2a, 3.4a, 3.4b)
- **attività ricettive** (Azione 1.1a)
- **antenne** (Azione 1.3d)
- **attrezzature** (Azione 2.2a)
- **cinema** (Azione 2.2b)
- **attività commerciali** (Azioni 2.2c, 2.4a)
- **attività produttive** (Azione 3.2a)

Oltre a queste modifiche, riconoscibili per argomento, alcune norme sono state integrate con precisazioni considerate necessarie per aumentare la chiarezza nell'esposizione della Disciplina e quindi la sua applicabilità.

Nella variante confluiscono infine gli aggiornamenti “ordinari” della **Tavola dei Vincoli e di parte delle schede di Profilo e conoscenze**.



### quattro punti per esporre i contenuti della variante al PUG

Le proposte di modifica possono essere sintetizzate in quattro punti che riguardano trasversalmente diverse azioni del Piano:

1. neutralità climatica e resilienza del territorio
2. governo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche diffuse
3. tutela del paesaggio e del territorio rurale
4. altri aggiornamenti



- 
1.  
Neutralità climatica  
e resilienza del territorio (N)
  2.  
Governare delle  
trasformazioni diffuse (G)
  3.  
Tutela del paesaggio  
e del territorio rurale (T)
  4.  
Altri  
aggiornamenti (A)





1.

Neutralità climatica  
e resilienza del territorio (N)

Dotazioni ecologico-ambientali

Dotazioni territoriali

Qualità degli spazi pubblici

Fonti energetiche rinnovabili

Livelli prestazionali

Alluvione e dissesto idrogeologico



# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)

## Obiettivi



L'obiettivo per il Comune di Bologna è il raggiungimento della **neutralità climatica al 2030** nell'ambito del percorso del Climate City Contract. La variante al PUG si inserisce nel quadro delle azioni urbane e strutturali che concorrono a tale obiettivo, tra cui per esempio Bologna Città 30 e il Piano d'azione per l'energia sostenibile ed il clima (PAESC).

Si intende inserire negli strumenti nuove regole o dispositivi finalizzati alla promozione di interventi edilizi e urbanistici coerenti con tali indicazioni. Esse possono essere raccolte in due macrogruppi:

> **potenziamento della resilienza della Città in trasformazione** attraverso alcune macro azioni, quali il concorso da parte degli attuatori privati e pubblici alla realizzazione delle **dotazioni ecologiche e ambientali**, la diversificazione delle possibilità realizzative secondo i criteri di sostenibilità delle **dotazioni territoriali** ed infine la **revisione dei livelli prestazionali** rispetto agli obiettivi di neutralità climatica.

> **affinamento delle disposizioni in materia climatico e ambientale** (in specifico riferimento al RE e altri atti o procedimenti per supportare la transizione ecologica), **azioni integrative** e recepimento degli **aggiornamenti normativi**.

È inoltre doveroso riflettere sui recenti **eventi alluvionali** che hanno travolto la Regione Emilia-Romagna e le conseguenti frane e smottamenti avvenuti nell'area collinare comunale.



# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)

## Sintesi delle modifiche

**N.1 Dotazioni ecologico-ambientali:** concorso da parte degli attuatori privati e pubblici alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali.

**N.2 Dotazioni territoriali:** revisione delle modalità di realizzazione in chiave di transizione ecologica delle dotazioni territoriali (verde, parcheggi pubblici e pertinenziali). Riferimento al progetto bandiera Impronta Verde come politica urbana di riferimento per il potenziamento della infrastruttura verde urbana.

**N.3 Qualità degli spazi pubblici:** affinamento della normativa al fine di implementare la realizzazione di spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale.

**N.4 Fonti Energetiche Rinnovabili (FER):** ampliamento delle infrastrutture energetiche FER necessarie per la produzione locale e la condivisione di energia da FER (reti, cabine di trasformazione, impianti di produzione), con impulso all'installazione del fotovoltaico e solare sugli edifici esistenti.

**N.5 Livelli prestazionali:** revisione dei livelli prestazionali rispetto agli obiettivi di neutralità climatica, in considerazione di aggiornamenti normativi.

**N.6 Alluvione e dissesto idrogeologico:** si sono inserite alcune prime considerazioni in merito alle aree del dissesto; il percorso di revisione è ancora in fase di aggiornamento.



## Modifiche

### N.1 Dotazioni ecologico-ambientali

### N.2 Dotazioni territoriali

### N.3 Qualità degli spazi pubblici

Migliorare il livello di qualità della città pubblica perseguendo gli obiettivi di neutralità climatica.

> Garantire un **potenziamento delle dotazioni ecologico e ambientali della città** (ex art. 21 Lr 24/2017) da parte di attuatori privati e pubblici, specificando che la quota di dotazione di verde pubblico, quando monetizzata (nei soli casi previsti dalla Disciplina Azione 2.2a e se maggiori di 7.000 mc), deve essere compensata garantendo **prestazioni ecosistemiche di regolazione** pari a quelle corrispondenti alla quota non ceduta, da raggiungere attraverso il controllo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), migliorativo rispetto a quanto richiesto in assenza di monetizzazione.

> Migliorare il **livello di qualità dell'ambiente costruito** attraverso l'introduzione di una nuova modalità di reperimento delle **dotazioni territoriali**, che permette di realizzare interventi di riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici esistenti limitrofi all'area di intervento in chiave di transizione ecologica, compensando in questo modo la quota di dotazioni territoriali dovuta.

> Per quanto riguarda i **requisiti prestazionali per le attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico**, al fine di garantire un'elevata qualità architettonica e ambientale, è stata rivista la Disciplina del Piano per allineare l'interpretazione a favore del raggiungimento di **livelli prestazionali più elevati** di quelli richiesti per il tipo di intervento, **comunque non inferiori al minimo richiesto**.

> Coordinare le politiche di potenziamento dell'infrastruttura verde urbana attraverso lo sviluppo del **progetto bandiera Impronta Verde**, agendo sulle dotazioni territoriali, sulle dotazioni ecologico ambientali e sulla qualità dello spazio aperto.



## Modifiche

### N.2 Dotazioni territoriali

#### Revisione delle condizioni di sostenibilità delle Dotazioni per la mobilità

> Limitare l'obbligo di parcheggi pertinenziali (PE) in sagoma qualora il rapporto costi/benefici non sia soddisfatto in termini di prestazioni ambientali, e vengano riscontrate evidenti difficoltà realizzative dell'opera. Introdurre la **possibilità di realizzare a raso alcuni posti auto** destinati a parcheggi pertinenziali (PE), per alcune destinazioni d'uso (in particolare produttivo - pubblici esercizi - commercio di vicinato) e nel caso di interventi di piccola dimensione, qualora non compromettano gli obiettivi di drenaggio urbano, di riduzione del consumo di suolo e che favoriscano la trasformazione della città.

> Inserire il **riconoscimento del volume aggiuntivo** a scomuto (come PE) anche per i parcheggi dedicati al **deposito delle biciclette** nel caso di interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e Ristrutturazione urbanistica. Per permettere il calcolo del volume vengono introdotte le quantità dimensionali massime in riferimento ai posti per le biciclette.



## Modifiche

### N.4 Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)

Ampliamento delle infrastrutture energetiche e rivalutazione dei livelli prestazionali in considerazione di aggiornamenti normativi nel rispetto degli obiettivi di neutralità climatica (modifiche al Regolamento Edilizio).

> Per accelerare la transizione energetica, il Comune sostiene lo sviluppo di un adeguato sistema cittadino di produzione e distribuzione di energia prodotta da fonti rinnovabili, decentrato e resiliente e si impegna a coordinare e semplificare, per quanto di competenza, le procedure per l'**ampliamento delle infrastrutture energetiche necessarie per la produzione, distribuzione e condivisione di energia da FER** (reti, cabine di trasformazione, impianti).

> Per dare impulso al **fotovoltaico e solare sugli edifici esistenti**, si estende la possibilità di installazione su tutto il patrimonio edilizio comunale, ad **esclusione** degli edifici di **valore storico architettonico SA** (salvo diverso parere dell'Ente preposto alla tutela degli edifici tutelati ai sensi del codice Beni Culturali Paesaggio).

**Per gli edifici SAM, CT, CTN, ES:** è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici **complanari e/o integrati nella copertura**, con disposizione regolare e continua, senza scalettature e seguendo le linee di falda, compatibilmente con gli obiettivi di tutela.

In tutti i casi, qualora la **copertura** degli edifici sia **piana**, il progetto di installazione può considerare inclinazioni differenti, pur proponendo un disegno ordinato e rispettoso e secondo precise indicazioni.



# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)

## Modifiche

### N.4 Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)

> Perseguendo l'obiettivo di dare impulso alla realizzazione di impianti fotovoltaici, prioritariamente utilizzando superfici di strutture edificate ed aree a destinazione industriale, artigianale, per servizi e logistica, parcheggi ed aree impermeabilizzate, si recepisce quanto previsto dalle normative nazionali e regionali in tema di **impianti fotovoltaici a terra e agrivoltaici**.

Si sottolinea che, per l'eventuale inserimento di impianti fotovoltaici a terra, **sono da preferirsi impianti agrivoltaici innovativi**, avendo comunque cura di assicurare le condizioni di compatibilità ambientale, paesaggistica e territoriale, tenendo conto delle disposizioni a sostegno del settore agricolo, tutelando la biodiversità e le produzioni alimentari di qualità, comunque nel rispetto delle disposizioni e obblighi per il **ripristino dello stato dei luoghi**, come dettagliato nel Regolamento Edilizio.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra e agrivoltaici dovrà prevedere l'inserimento di **fasce verdi polifunzionali di mitigazione e inserimento ambientale**, come definite dal Regolamento edilizio.

### N.5 Livelli prestazionali

> Uniformazione dei requisiti energetici in caso di interventi diretti di Qualificazione edilizia trasformativa con volume > 20.000 mc al pari di quanto richiesto anche per gli interventi urbanistici, quindi il raggiungimento del **livello prestazionale eccellente**.



## Modifiche

### N.6 Alluvione e dissesto idrogeologico

- > A seguito dei recenti eventi calamitosi di inizio maggio 2023, si è reso opportuno un **approfondimento di dettaglio** degli strumenti di governo del territorio. In collaborazione con il Settore Transizione Ecologica, è stato avviato il processo di **adeguamento del Catalogo dati cartografici**, in riferimento alle *aree del dissesto* e alle *aree di possibile evoluzione del dissesto*.
- > Gli interventi di **ampliamento delle imprese agricole collocate nel territorio rurale della collina**, come descritti in Sezione 3. *Governare il Consumo di suolo*, vengono subordinati alla redazione di uno specifico approfondimento, **al fine di escludere eventuali rischi idraulici, idrogeologici e geomorfologici locali**.
- > Vengono introdotti chiarimenti e specifiche in merito agli interventi di **demolizione e ricostruzione** di edifici rientranti in **“aree in dissesto” e “aree di possibile evoluzione del dissesto”**. Previo parere della CQAP, per gli edifici di interesse rientranti in queste aree, sarà ammessa la **demolizione e ricostruzione in altro sedime**.
- > Vengono ampliate le possibilità di trasferimento delle volumetrie esistenti all'interno delle **aree da de-sigillare** tramite Accordi Operativi, ammettendo la ricollocazione delle quantità edificatorie in aree adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato non solo se accessibili mediante la rete portante del trasporto pubblico locale (TPL), ma **anche se accessibili mediante altre linee di TPL**, e comunque previa verifica che non sussistano alternative localizzative all'interno del Territorio urbanizzato. Il trasferimento delle volumetrie è subordinato al **“bilancio dei suoli a permeabilità profonda”** di cui al capitolo 4.1.1 della Valsat.



# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)




## Catalogo dati cartografici

aggiornamento



Attualmente è stata condotta un'analisi speditiva, la cui ricognizione puntuale ha riscontrato che i fenomeni verificatisi a maggio sul territorio collinare risultano ubicati sia in corrispondenza di elementi del dissesto già rilevati nell'inventario comunale (riattivazioni), sia in aree non precedentemente coinvolte.

Si prevede la necessità di effettuare un nuovo **rilevamento morfologico** del sito e conseguentemente di **aggiornare i layer** cartografici con i nuovi dati raccolti

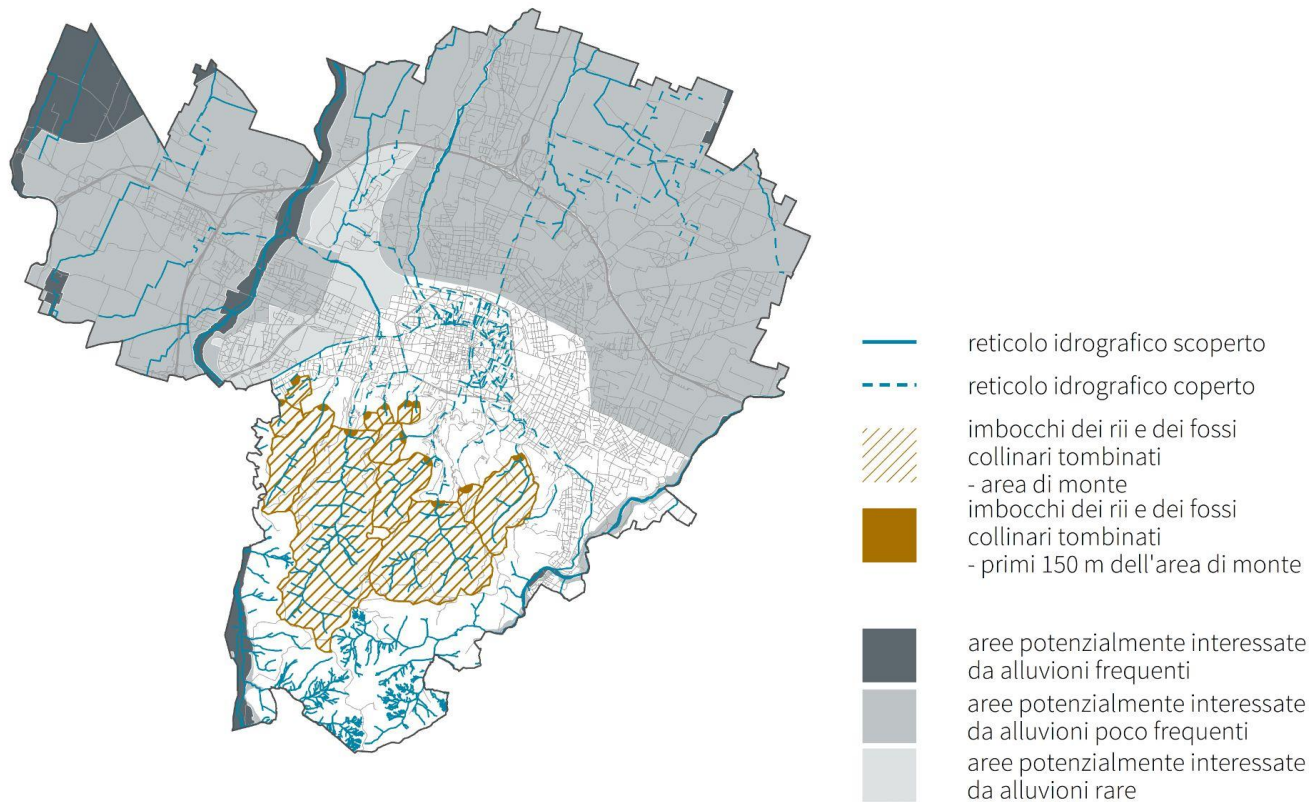
-  Aree in dissesto
-  Aree di possibile evoluzione e influenza del dissesto
-  Aree critiche riscontrate per meteo avverso - maggio 2023



# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)

## Catalogo dati cartografici

aggiornamento





# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)

## Modifiche al PUG

N.1 Dotazioni ecologico-ambientali	Disciplina - Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana Disciplina - Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali VALSAT - Tabella 4.1.1- Azione 1.2b Analisi qualitativa dei servizi ecosistemici erogati con confronto lo stato di fatto e quello di progetto
N.2 Dotazioni territoriali	Profilo e conoscenze - Aggiornamento Schede e approfondimenti conoscitivi capitolo c. Servizi alle persone Disciplina - Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana Disciplina - Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali VALSAT - tabella 4.1.1 e tabella 4.1.3 - Azione 2.2a Approfondimenti specifici sulla rispondenza dell'intervento agli indirizzi di qualità urbana e alle indicazioni delle Strategie Locali
N.3 Qualità degli spazi pubblici	Disciplina - Azione 2.3b - Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale Disciplina - Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana



# 1. Neutralità climatica e resilienza del territorio (N)

## Modifiche al PUG

N.4 Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)	Disciplina - Azione 1.4 b - Programmare la diffusione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili creando reti di distribuzione locale Disciplina - Azione 2.4c - Garantire la conservazione del patrimonio d'interesse storico architettonico e culturale testimoniale
N.5 Livelli prestazionali	Disciplina - Azione 1.4a - Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico e l'equa accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale
N.6 Alluvione e dissesto idrogeologico	Disciplina - Azione 1.1a - Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente Disciplina - Azione 1.1d - Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione Disciplina - Azione 3.4a - Favorire pratiche innovative di agricoltura periurbana VALSAT - tabella 4.1.3 - Azione 3.4a- Valutazione relativa all'approfondimento in merito ai rischi idraulici in relazione a specifici usi in territorio collinare



### Modifiche altri strumenti di governo

N.2 Dotazioni territoriali	<b>Disposizioni organizzative urbanistiche</b> - Introduzione di specifiche in relazione all'introduzione di un'altra modalità di reperimento delle dotazioni territoriali anche in relazione ad una lettura delle Strategie Locali.
N.4 Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)	<b>Regolamento Edilizio</b> - art. 73 Beni culturali ed edifici di interesse, edifici in città storica
N.5 Livelli prestazionali	<b>Regolamento Edilizio</b> - art. 28 Requisiti prestazionali degli edifici per la compatibilità ambientale nel contesto urbano





## 2.

Governo delle  
trasformazioni diffuse (G)

Densità - altezze

ERS

Dotazioni



### Obiettivi per tutto il Territorio urbanizzato

Le modifiche al Piano dotano l'Amministrazione di nuovi strumenti normativi per governare in maniera più efficace le trasformazioni diffuse, per raggiungere un miglior livello di qualità urbana e incrementare l'offerta abitativa sociale nel territorio urbanizzato.

- > agevolare interventi che contribuiscono all'incremento dell'**offerta abitativa in locazione** e incentivare, negli interventi che prevedano la realizzazione di **studentati**, la presenza di posti letto da assegnare con un canone agevolato, confermando l'inclusione di questa categoria tra le diverse forme di ERS;
- > agevolare interventi che contribuiscono all'incremento dell'offerta di ERS proponendo **ulteriori forme di gestione e realizzazione**;
- > garantire un più efficace contributo degli interventi edilizi e urbanistici per la città pubblica, attraverso il ripristino della **precedente quota di dotazioni territoriali dovute, da cedere o da realizzare in opere su aree già comunali**;
- > **incentivare interventi urbanistici (in RU)** attraverso l'esclusione dei PE dal calcolo del Volume Totale, nei medesimi casi e modalità previsti oggi per gli interventi edilizi;

*L'individuazione degli interventi come RE e RU dipende dalle definizioni della normativa urbanistica regionale e dalle sentenze scaturite dall'applicazione della legge.*





### Obiettivi per le Parti di città da rigenerare

Uno studio di dettaglio sulla Parte di città da rigenerare consente di calibrare le modifiche puntuali in base alle caratteristiche morfologiche urbane.

- > **individuazione di aree caratterizzate da altezza omogenea** all'interno delle quali gli interventi che propongono una ricomposizione volumetrica devono relazionarsi armoniosamente con il contesto;
- > **governo puntuale** delle trasformazioni degli edifici esistenti che implicano la modifica di alcune destinazioni d'uso verso il residenziale, prevedendo una ricomposizione volumetrica, vincolata a parametri di controllo omogenei (in particolare negli interventi di riqualificazione di edifici artigianali e produttivi);
- > **indirizzamento** degli interventi edilizi (di Qualificazione edilizia trasformativa) verso interventi urbanistici (di Ristrutturazione urbanistica e Addensamento o Sostituzione urbana), per favorire un ambiente organico e meno frammentario, promuovendo un **coordinamento** degli interventi;

*Le modifiche introdotte non variano il principio cardine del PUG, cioè che la capacità insediativa massima di un lotto è pari al volume totale esistente, eventualmente incrementato del 10% riconosciuto dall'azione 1.1a a seguito del soddisfacimento di particolari requisiti.*





### Sintesi delle modifiche per il Territorio Urbanizzato

Le modifiche che riguarderanno il Territorio Urbanizzato:

**G.1 Ampliamento del campo di applicazione ERS** a tutto il **Perimetro del Territorio Urbanizzato**, in riferimento all'Azione 2.1b Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale, con particolari specifiche in relazione alle **aree a rischio di marginalità sociale**; ampliamento del campo di applicazione della stessa azione agli interventi di Qualificazione edilizia conservativa che comportino cambio d'uso e Qualificazione edilizia trasformativa, entrambi se con  $V_t > 20.000$  mc, e alla destinazione d'uso B1 (ricettivo);

**G.2 Gestione e obbligo trasferito ERS**, introdotte nuove possibilità quali la **rinuncia alla gestione della quota ERS**, convenzionandosi con il Comune per la gestione e l'introduzione dell'**obbligo trasferito**, corrispondendo al Comune un contributo economico che consenta la realizzazione dell'ERS e la gestione su altro lotto; il volume corrispondente alla quota ERS trasferita può essere realizzato come edilizia libera;

**G.3 Uniformazione dotazioni** dovute e delle modalità di reperimento per **interventi di RE e RU** in funzione del Volume totale di intervento;

**G.4 Riqualficazione di attrezzature e spazi pubblici** limitrofi all'area di intervento al fine di consentirne un più armonioso inserimento nel contesto urbano, possibilità introdotta come alternativa al reperimento delle aree da cedere per le dotazioni territoriali;

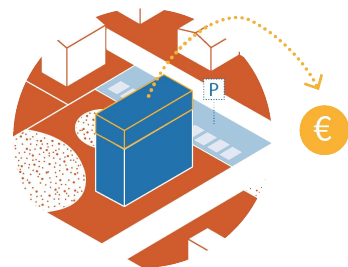




### Modifiche per il Territorio Urbanizzato

#### G.1 Ampliamento del campo di applicazione ERS

#### G.2 Gestione e obbligo trasferito ERS



Modifica del **riferimento del campo di applicazione a tutto il Perimetro del territorio urbanizzato**, con specifica delle *aree a rischio di marginalità sociale* dove valgono differenti prescrizioni in merito al reperimento della quota ERS obbligatoria (Azione 2.1b).

Nel caso di interventi ricadenti nelle *aree a rischio di marginalità sociale* si richiede di ricorrere all'Obbligo trasferito, corrispondendo al Comune un contributo economico, in loco della realizzazione della quota dovuta di ERS; tale contributo verrà impiegato per **rigenerazione** del sistema delle attrezzature pubbliche e degli spazi aperti pubblici esistenti da parte del Comune.

Ampliamento del campo di applicazione **anche agli interventi di Qualificazione edilizia conservativa che comportino cambio d'uso e Qualificazione edilizia trasformativa, entrambi se con  $V_t > 20.000$  mc e destinazioni d'uso B1, in termini di percentuale di posti letto.**

#### Novità

Ulteriori possibilità di gestione della quota ERS, oltre alla realizzazione e gestione diretta:

- si può **convenzionare il Comune** (che riceve un corrispettivo) per la gestione

o

- **obbligo trasferito:** previa valutazione preliminare, non si realizza la quota ERS ma si corrisponde al Comune un contributo economico; il volume corrispondente alla quota ERS trasferita può essere realizzato come edilizia libera;



### Modifiche per il Territorio Urbanizzato

#### G.3 Uniformazione dotazioni

#### G.4 Riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici



Introduzione di quanto già previsto nel RUE previgente (art. 115 comma 3) in merito all'**equiparazione in termini di quantificazione di dotazioni territoriali** (a) dovute e modifica alla soglia per la richiesta di **monetizzazione (b)**, in specifici casi di interventi di RE (Azione 2.2a).

- (a) Per gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa che prevedono la demolizione con ricostruzione di interi edifici esistenti il cui volume totale realizzato superi i 7.000 mc sono da garantirsi le medesime dotazioni previste per gli interventi urbanistici.
- (b) Per gli interventi **sotto i 7.000 mc** di Vt si prevede la monetizzazione delle dotazioni dovute (*invariato*); gli interventi di RE e RU **tra i 7.000 mc e i 20.000 mc** possono chiedere la monetizzazione di parte o tutte le dotazioni dovute, se non riescono a cedere e/o riqualificare attrezzature e spazi pubblici esistenti, in accordo con l'Amministrazione (*invariato*); **sopra i 20.000 mc** di Vt gli interventi di RE e RU devono cedere le aree per le dotazioni o riqualificare attrezzature e spazi pubblici esistenti, in accordo con l'Amministrazione (*variato per RE*).

#### Novità

Introduzione della possibilità di prevedere **la riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici esistenti** limitrofi all'intervento al fine di consentirne un più armonioso inserimento nel contesto urbano, alternativa al reperimento delle aree da cedere per le dotazioni.



### Sintesi delle modifiche per le Parti di città da rigenerare



Le modifiche che riguarderanno esclusivamente le Parti di città da rigenerare:

**G.5 Altezza del contesto come elemento di governo** in specifiche **aree omogenee** per caratteristiche edilizie uniformi in tutti i casi di RE trasformativa e RU, a prescindere dalla destinazione d'uso;

**G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera** nel caso di **interventi singoli di RE e di RU in particolari condizioni di cambio d'uso** (da usi produttivi e artigianali, discoteche, grandi contenitori commerciali a usi residenziali e ricettivi), ad esclusione dei tessuti ad altezza omogenea, per assicurare le effettive possibilità del tessuto urbano di assorbire il nuovo carico urbanistico determinato dalla diversa configurazione del Vt esistente ed eventuali incentivi previsti dall'Azione 1.1a. Il volume legato alla quota di ERS dovuta e agli incentivi per aumentarne l'offerta è escluso dalla verifica del parametro, anche nel caso si opti per l'obbligo trasferito;

**G.7 Incentivo volumetrico ERS** per gli interventi di RE e RU soggetti alla verifica dei parametri di governo (altezza o densità), nel caso soddisfino la corresponsione della quota ERS obbligatoria in loco; il limite volumetrico massimo è stabilito dalla capacità insediativa esistente;

**G.8 Promozione di interventi coordinati** in lotti di intervento adiacenti;

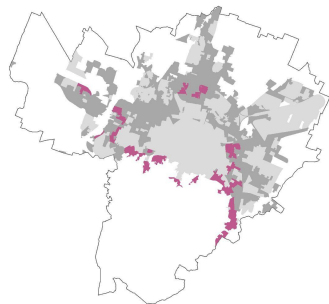
**G.9 Revisione delle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali** all'interno delle Parti di città da rigenerare per ampliamento e/o integrazione dei perimetri e modalità di recepimento della quota di dotazioni territoriali;



### Modifiche per il Territorio Urbanizzato

#### G.5 Altezza del contesto come elemento di governo

#### G.7 Incentivo volumetrico ERS



All'interno dell'Parti di città da rigenerare sono state individuate porzioni urbane che presentano **caratteristiche edilizie uniformi** di altezza, densità insediativa, uso prevalente, che derivano dall'attuazione del PRG '58 o precedenti. Il mantenimento di queste caratteristiche è necessario perché le trasformazioni possano comportare un impatto del nuovo carico urbano adeguato alla città pubblica esistente e per garantire ai fabbricati vicini il necessario comfort ambientale.

Negli interventi diretti (edilizi e urbanistici) **il riferimento diventa l'edificio più alto**, collocato all'interno del perimetro dello stesso livello cartografico, confinante o prospiciente l'edificio oggetto di intervento: l'altezza dell'edificio di progetto può superare l'altezza dell'edificio di riferimento in misura massima pari al 20% dell'edificio di riferimento (Azione 1.1c). Il progetto può avvalersi dell'incentivo volumetrico dell'Azione 1.1a.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che vogliono superare tale limite, nel caso soddisfino la corresponsione della quota ERS obbligatoria in loco se dovuta (Azione 2.1b), possono usufruire di un **incentivo di natura volumetrica**, rispettando le condizioni che seguono:

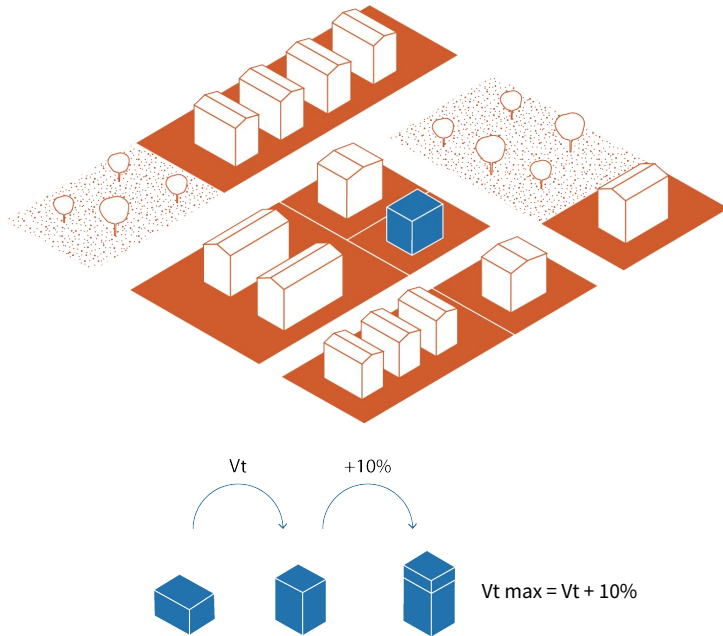
- per ogni 1 mq di edilizia sociale aggiuntiva si realizzano 2 mq di edilizia libera;
- il limite volumetrico massimo è stabilito dalla capacità insediativa esistente;
- l'incentivo volumetrico si applica anche nel caso di interventi con  $V_t < 7000$  mc se RU o  $V_t < 20.000$  mc se RE.

*La proposta di un Accordo Operativo, oggetto di negoziazione, travalica le limitazioni della capacità insediativa esistente*

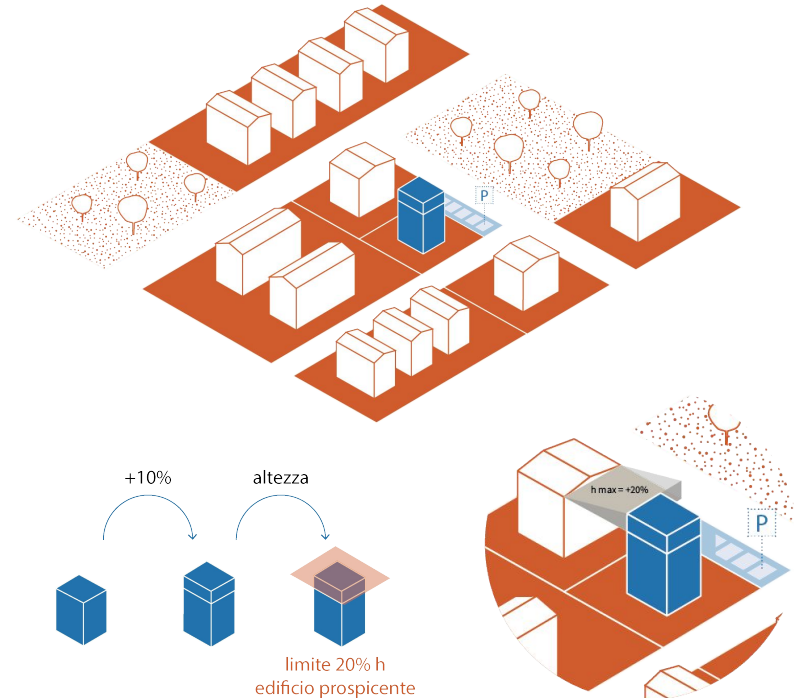


## 2. Governo delle trasformazioni diffuse (G)

*Aree caratterizzate da altezza omogenea*



Altezza del contesto come elemento di governo

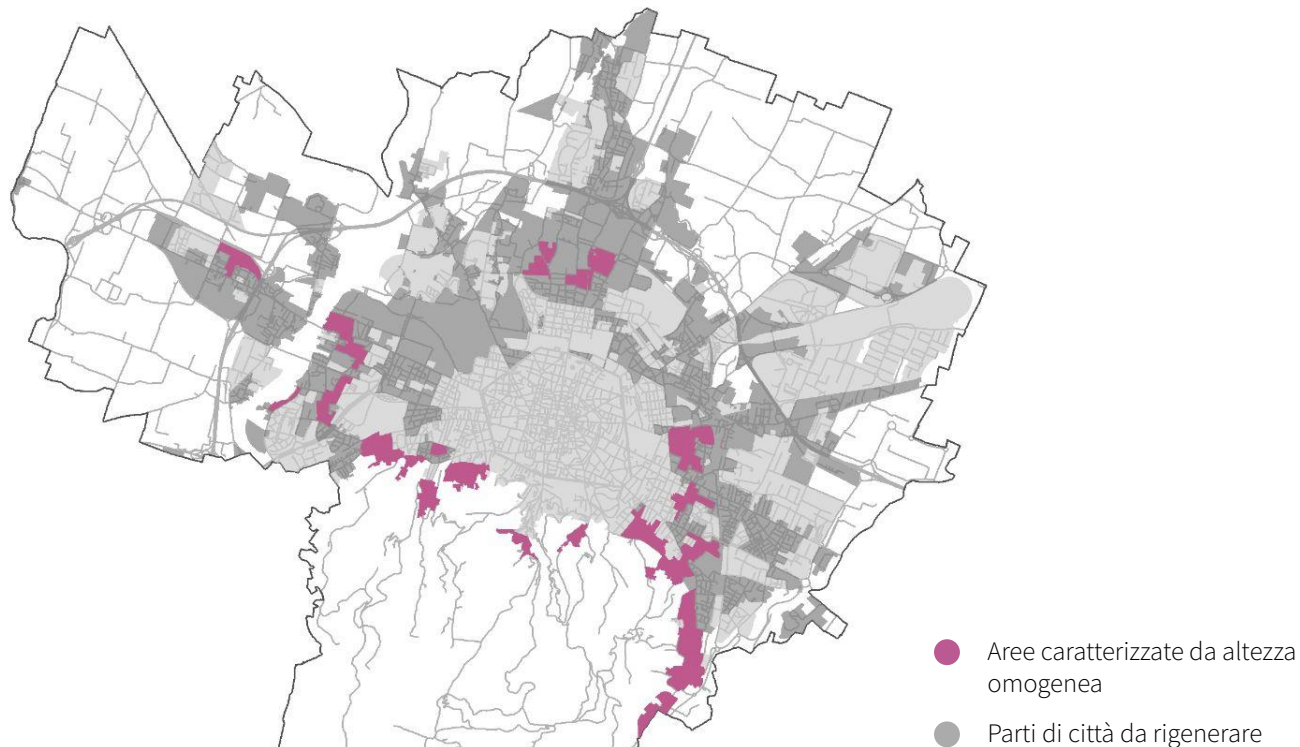




### Modifiche per il Territorio Urbanizzato

G.5 Altezza del contesto  
come elemento di  
governo

G.7 Incentivo volumetrico  
ERS

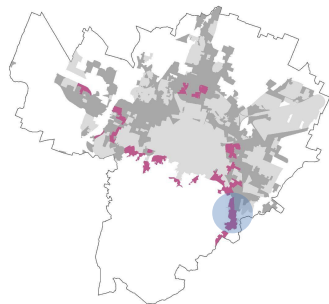




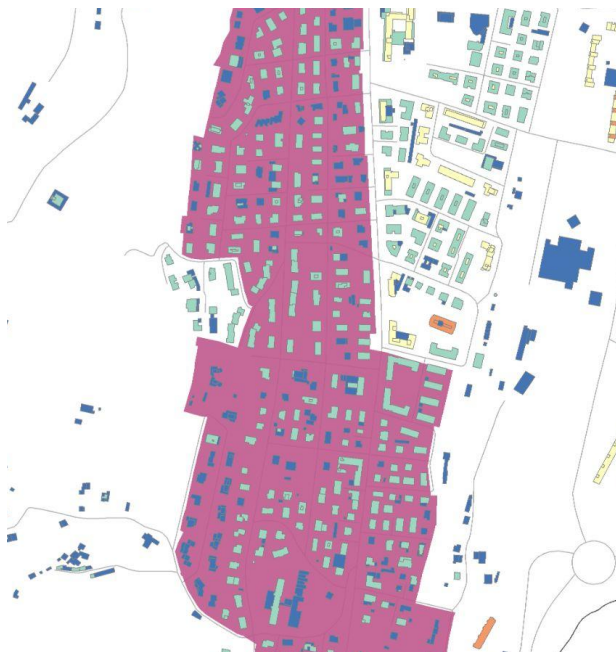
### Modifiche per il Territorio Urbanizzato

G.5 Altezza del contesto  
come elemento di  
governo

G.7 Incentivo volumetrico  
ERS



Esempio di perimetrazione di aree incluse nel nuovo elemento cartografico *aree caratterizzate da altezza omogenea*





### Modifiche per le Parti di città da rigenerare

G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera

G.7 Incentivo volumetrico ERS

G.8 Promozione di interventi coordinati

Nei soli interventi singoli di RE e RU con sostituzione dell'intero edificio che prevedano un cambio d'uso da contenitori scatolari (C1, C2, D3 limitatamente a discoteche e sale da ballo, E1, E2, E3) verso usi A e B1, si deve **verificare l'effettiva possibilità del tessuto urbano di assorbire il nuovo carico urbanistico** determinato dalla diversa configurazione del Vt esistente ed eventuali incentivi previsti dall'Azione 1.1a.

Si chiede perciò che **la nuova configurazione del Volume totale**, ai fini dell'insediamento delle funzioni residenziali o ricettive sopra individuate, **non superi il parametro urbanistico di densità territoriale (Vt/STER) pari a 2,2 mc/mq** (Azione 1.1c).

L'eventuale quota dovuta di ERS e l'incentivo volumetrico correlato, come previsti all'azione 2.1b >>, non rientrano nel calcolo del volume totale ai soli fini della verifica del rispetto del parametro della densità e perciò si sommano, anche avvalendosi dell'obbligo trasferito.

**Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che vogliono superare tale limite**, nel caso soddisfino la corresponsione della quota ERS obbligatoria in loco se dovuta (Azione 2.1b), potranno usufruire di un **incentivo volumetrico**, rispettando le condizioni che seguono:

- per ogni 1 mq di edilizia sociale aggiuntiva si realizzano 2 mq di edilizia libera;
- il limite volumetrico massimo è stabilito dalla capacità insediativa esistente.

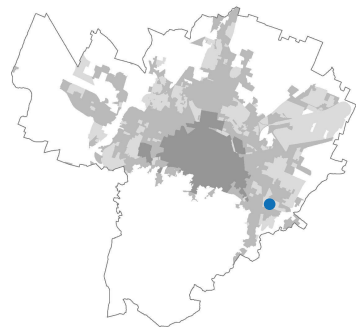
*L'incentivo volumetrico si applica anche nel caso di interventi con  $VT < 7000$  mc se Ru o  $Vt < 20.000$  mc se Re.  
La proposta di un Accordo Operativo, oggetto di negoziazione, travalica le limitazioni della capacità insediativa esistente.*



## 2. Governo delle trasformazioni diffuse (G)

### Densità: esempi di tessuti in città

G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera



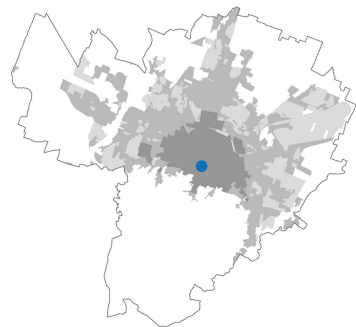
Per la definizione dei parametri di riferimento per la densità massima si sono confrontati diversi tipi di tessuti urbani a Bologna: il parametro scelto corrisponde a quello delle zone edificate nel dopoguerra da INA-casa, come il quartiere Cavedone, il quartiere Due Madonne o il quartiere INA Borgo.

INA via Cavedone  
Densità = 2.28 mc/mq  
UT = 0.71



### Densità: esempi di tessuti in città

G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera



via Solferino

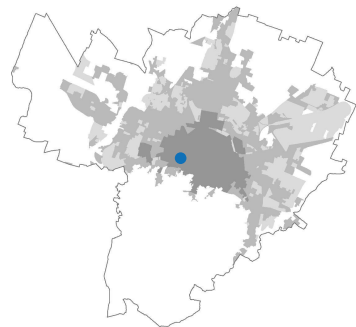
Densità = 8.55 mc/mq

UT = 2.67



### Densità: esempi di tessuti in città

G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera



via Audinot

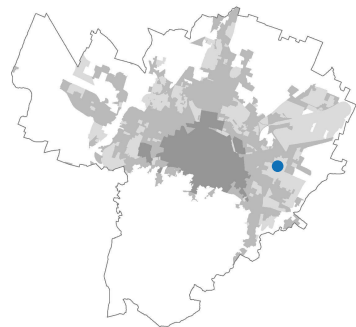
Densità = 3.91 mc/mq

UT = 1.22



### Densità: esempi di tessuti in città

G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera

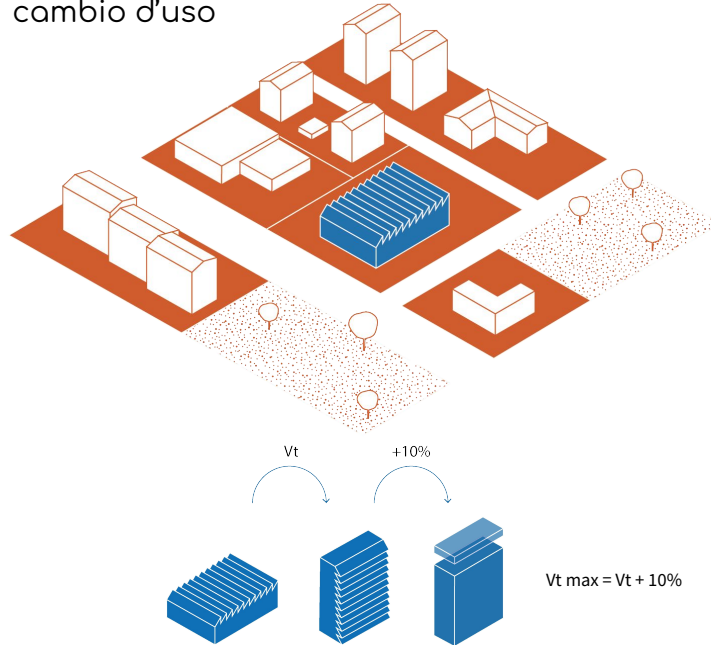


PEEP via Fossolo  
Densità = 1.56 mc/mq  
UT = 0.49

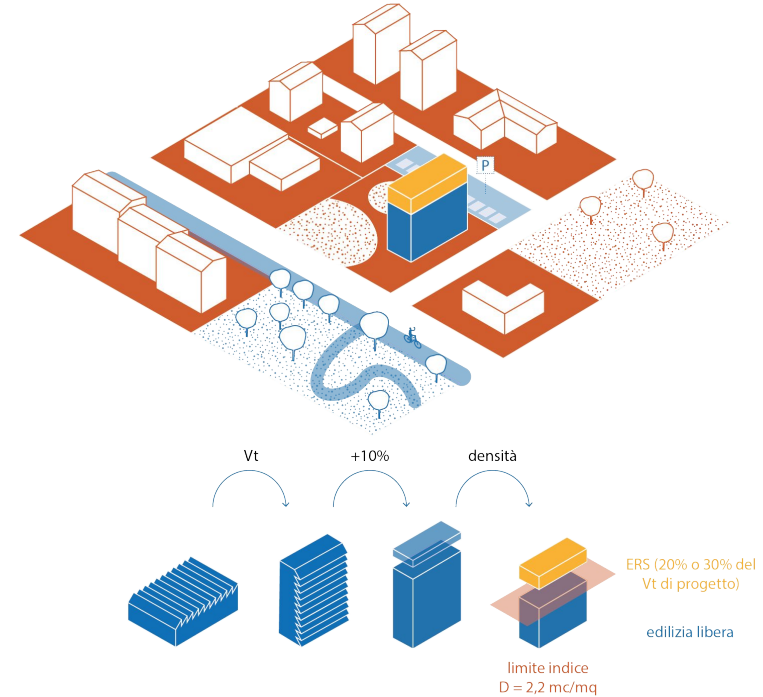


## 2. Governo delle trasformazioni diffuse (G)

Parti di città da rigenerare - interventi singoli di cambio d'uso



Realizzazione e gestione quota ERS

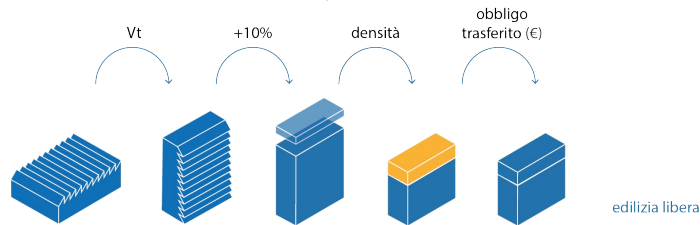
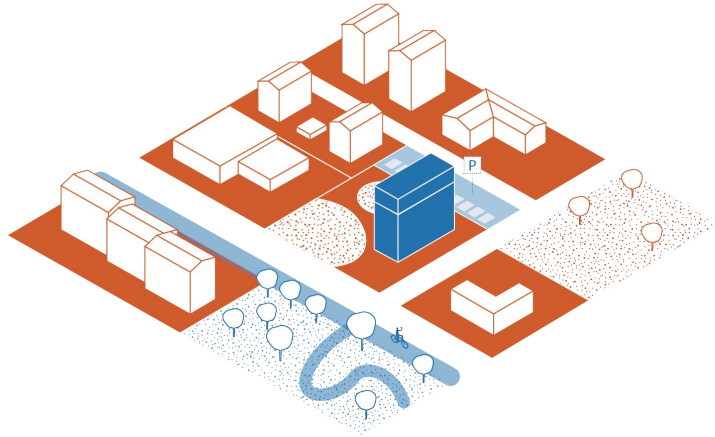


*\*limite valido solo nel caso di interventi singoli nel caso di cambi d'uso da C, D3 (parte), E1,2,3 a A e B1, nelle Parti di città da rigenerare ad esclusione delle aree caratterizzate da altezze omogenee (vedi Azioni PUG 1.1.c e 1.1.a)*

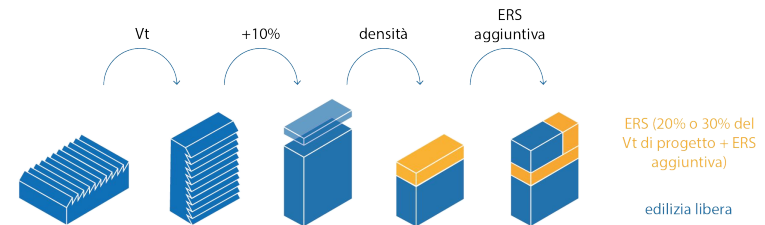


## 2. Governo delle trasformazioni diffuse (G)

Obbligo trasferito



ERS aggiuntiva



*\*limite valido solo nel caso di interventi singoli nel caso di cambi d'uso da C, D3 (parte), E1,2,3 a A e B1, nelle Parti di città da rigenerare ad esclusione delle aree caratterizzate da altezze omogenee (vedi Azioni PUG 1.1.c e 1.1.a)*



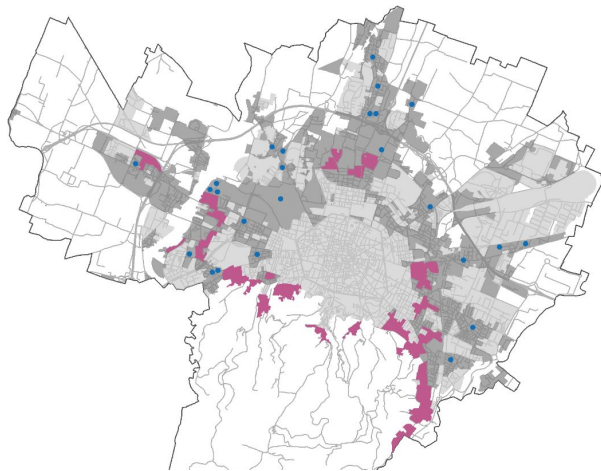
### Modifiche per le Parti di città da rigenerare

G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera

G.7 Incentivo volumetrico ERS

G.8 Promozione di interventi coordinati

Gli interventi urbanistici che interessano due lotti contigui in modo coordinato, anche prevedendo il cambio d'uso da produttivo/commerciale verso residenziale/ricettivo (rif. Azione 1.1c e Azione 2.1b), **mantengono il limite del Vt esistente incrementato eventualmente del 10%** come previsto dall'Azione 1.1a.



Il governo delle trasformazioni puntuali di particolari cambi d'uso avviene nelle Parti di città da rigenerare ad esclusione delle aree caratterizzate da altezze omogenee.

- Schema esemplificativo di cambi d'uso puntuali\*
- Parti di città da rigenerare
- Aree caratterizzate da altezza omogenea

*La proposta di un Accordo Operativo, oggetto di negoziazione, travalica le limitazioni della capacità insediativa esistente.*

\*limite densità territoriale (Vt/STER) pari a 2,2 mc/mq valido solo nel caso di interventi singoli nel caso di cambi d'uso da C, D3 (parte), E1,2,3 a A e B1, nelle Parti di città da rigenerare ad esclusione delle aree caratterizzate da altezze omogenee (vedi Azioni PUG 1.1.c e 1.1.a)

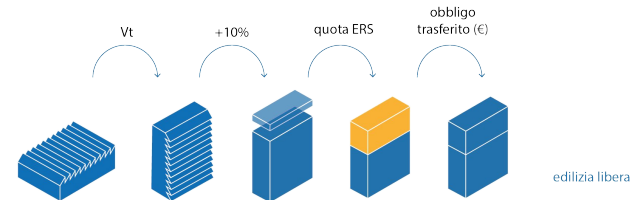
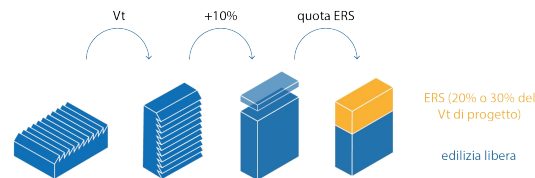
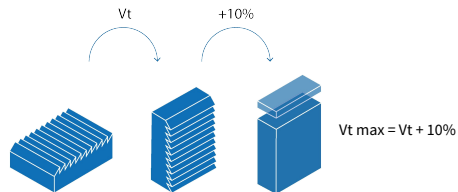
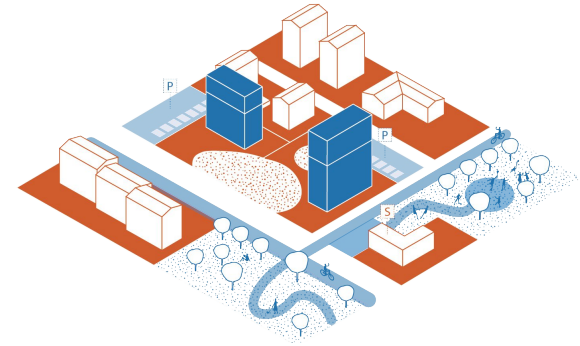
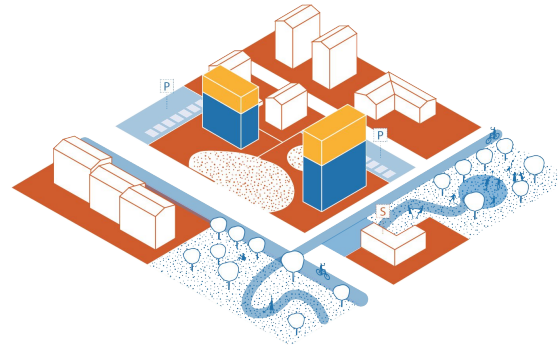
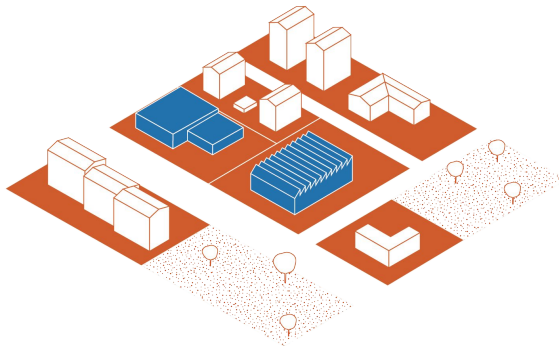


## 2. Governo delle trasformazioni diffuse (G)

Parti di città da rigenerare -  
interventi coordinati di cambio  
d'uso

Realizzazione e gestione quota ERS

Obbligo trasferito

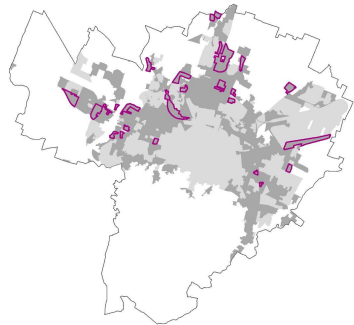


\*limite valido solo nel caso di interventi singoli nel caso di cambi d'uso da C, D3 (parte), E1,2,3 a A e B1, nelle Parti di città da rigenerare ad esclusione delle aree caratterizzate da altezze omogenee (vedi Azioni PUG 1.1.c e 1.1.a)



### Modifiche per le Parti di città da rigenerare

#### G.9 Revisione delle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali



Le *aree specializzate prossime ai tessuti residenziali* identificano gli insediamenti produttivi, non ancora trasformati, individuati dai precedenti strumenti urbanistici. Il PUG introduceva, come novità rispetto al passato, la possibilità di prevedere insediamenti residenziali attraverso uno strumento urbanistico (RU). Le nuove modifiche confermano questa scelta, poiché è necessario verificare la sostenibilità della proposta sotto vari aspetti, data la natura specialistica dei tessuti (Azione 2.1d). Le perimetrazioni già presenti sono state verificate e in alcuni casi ampliate.

In quanto Parte della città da rigenerare, nei soli casi di interventi singoli di RU con sostituzione dell'intero edificio che prevedano un cambio d'uso da contenitori scatolari (C1, C2, D3 limitatamente a discoteche e sale da ballo, E1, E2, E3) verso usi A e B1, si deve **verificare l'effettiva possibilità del tessuto urbano di assorbire il nuovo carico urbanistico**.

Si chiede perciò che **la nuova configurazione del Volume totale**, ai fini dell'insediamento delle funzioni residenziali o ricettive sopra individuate, **non superi il parametro urbanistico di densità territoriale (Vt/STER) pari a 2,2 mc/mq.**

L'eventuale quota dovuta di ERS e l'incentivo volumetrico correlato, come previsti all'Azione 2.1b, non rientrano nel calcolo del volume totale ai soli fini della verifica del rispetto del parametro della densità e perciò si sommano, anche nel caso ci si avvalga dell'obbligo trasferito.

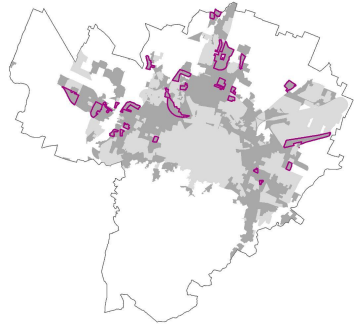
In quanto Parte di città da rigenerare, per superare tali limiti è possibile avvalersi dell'**incentivo volumetrico legato all'ERS** già esposto, fino al raggiungimento della capacità massima esistente (Vt esistente + 10%, Azione 1.1a).



## 2. Governo delle trasformazioni diffuse (G)

### Modifiche per le Parti di città da rigenerare

G.9 Revisione delle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali



In queste aree, le dotazioni presenti sono commisurate ad usi produttivi: per l'insediamento di usi residenziali si **esclude la monetizzazione anche sopra i 7.000 mc** di Vt di progetto. E' però possibile **riqualificare attrezzature e spazi pubblici esistenti** al posto della cessione di aree, per migliorare la connessione e l'inserimento dell'intervento nel contesto e assicurare i servizi necessari alla residenza (Azione 2.1d).

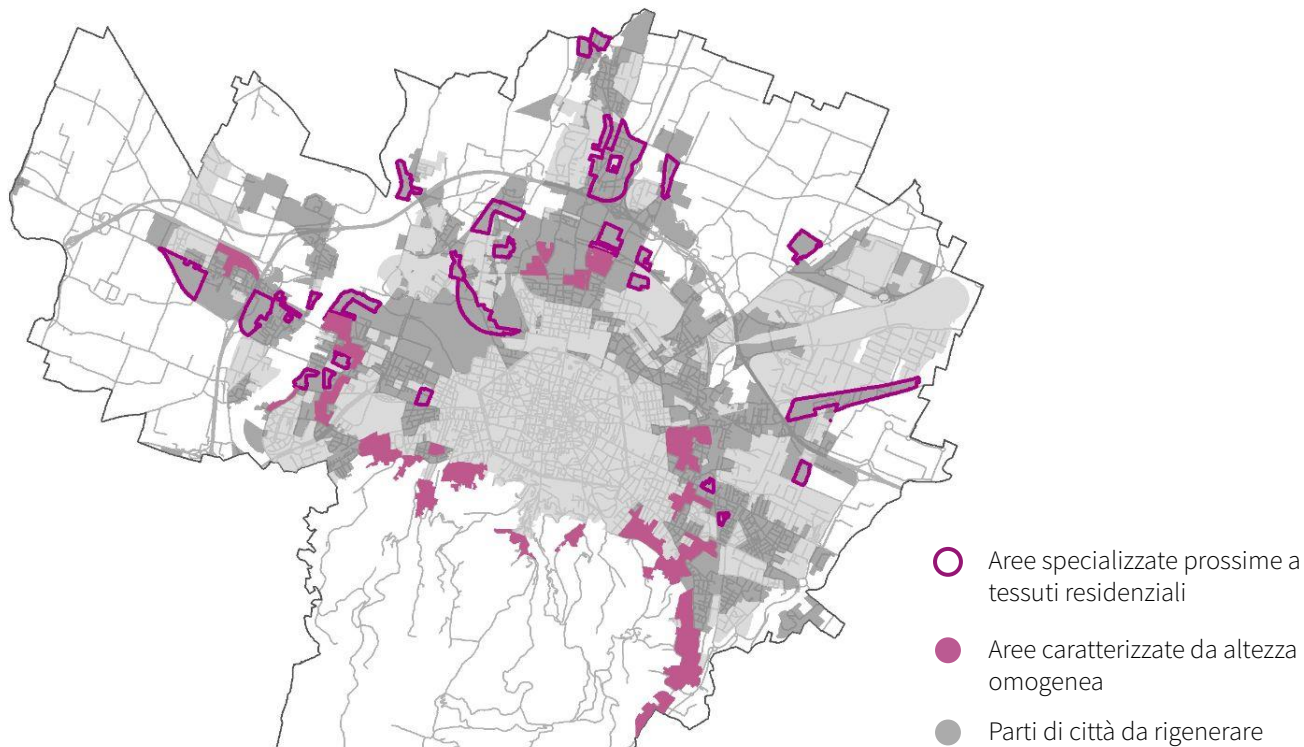
Come previsto in generale nelle Parti di città da rigenerare, **gli interventi urbanistici che interessano due lotti contigui in modo coordinato**, anche prevedendo il cambio d'uso da produttivo/commerciale verso residenziale/ricettivo, **mantengono il limite del Vt esistente incrementato eventualmente del 10%** come previsto dall'Azione 1.1a.

*L'incentivo volumetrico si applica anche nel caso di interventi con VT < 7000 mc.  
La proposta di un Accordo Operativo, oggetto di negoziazione, travalica le limitazioni della capacità insediativa esistente.*



### Modifiche per le Parti di città da rigenerare

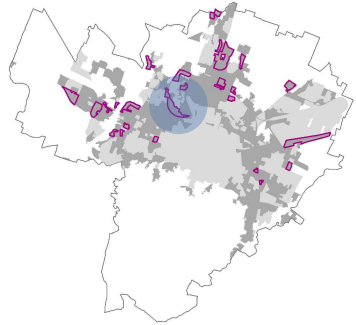
G.9 Revisione delle aree  
specializzate prossime ai  
tessuti residenziali



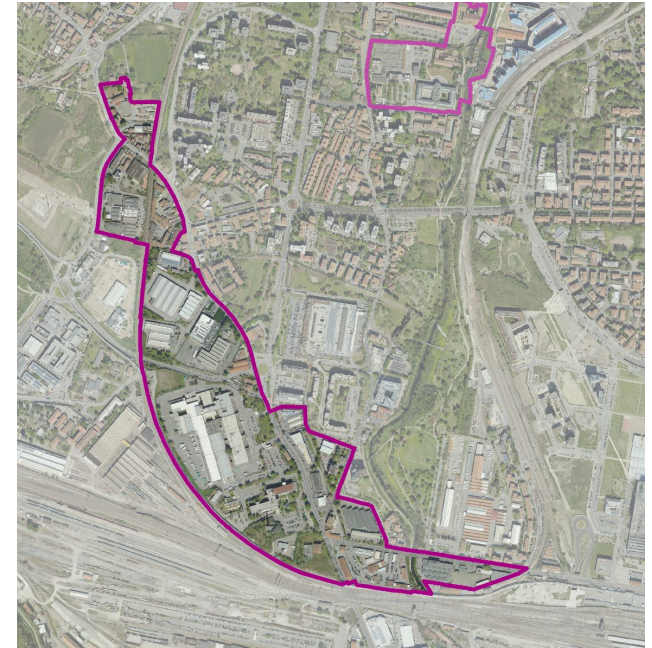
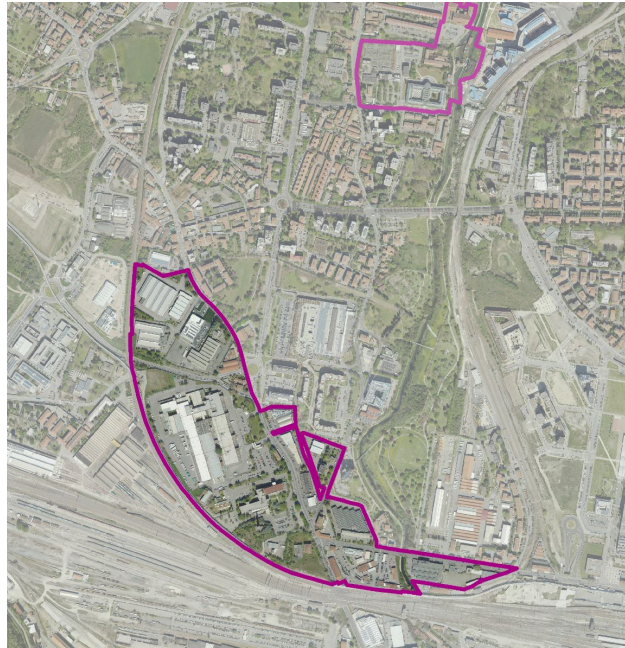


### Modifiche per le Parti di città da rigenerare

G.9 Revisione delle aree  
specializzate prossime ai  
tessuti residenziali



Esempio di revisione della perimetrazione dell'elemento cartografico *aree specializzate prossime ai tessuti residenziali*





### Modifiche al PUG (per il Territorio Urbanizzato)

G.1 Ampliamento del campo di applicazione ERS	Profilo e Conoscenze - Aggiornamento schede a1, a2, a3, a4, e5, e6, e8, e11 e parte dei relativi approfondimenti conoscitivi Disciplina - Azione 2.1b Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale
G.2 Gestione e obbligo trasferito ERS	
G.3 Uniformazione dotazioni	Disciplina - Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali VALSAT - tabella 4.1.1 e tabella 4.1.3 - Azione 2.2a Approfondimenti specifici sulla rispondenza dell'intervento agli indirizzi di qualità urbana e alle indicazioni delle Strategie Locali
G.4 Riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici	



### Modifiche al PUG (per le Parti di città da rigenerare)

G.5 Altezza del contesto come elemento di governo	Profilo e Conoscenze - Aggiornamento schede d4, d9 e g1 e parte dei relativi approfondimenti conoscitivi (introduzione di un nuovo approfondimento d.9.2.1 relativo alle <i>aree caratterizzate da altezza omogenea</i> ) Disciplina - Azione 1.1c Favorire interventi di riuso e rigenerazione delle aree edificate e dei suoli antropizzati Catalogo dati cartografici - <i>aree caratterizzate da altezza omogenea</i> (nuovo)
G.6 Introduzione puntuale di un parametro di densità massima dell'edilizia libera	Disciplina - Azione 1.1c Favorire interventi di riuso e rigenerazione delle aree edificate e dei suoli antropizzati
G.7 Incentivo volumetrico Ers	Disciplina - Azione 2.1b Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale
G.8 Promozione di interventi coordinati	Disciplina - Azione 1.1c Favorire interventi di riuso e rigenerazione delle aree edificate e dei suoli antropizzati
G.9 Revisione delle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali	Profilo e Conoscenze - Aggiornamento schede d4, d9 e g1 e parte dei relativi approfondimenti conoscitivi Disciplina- Azione 2.1d Introdurre mix funzionali e tipologici nelle aree specializzate prossime a tessuti residenziali Catalogo dati cartografici - <i>aree specializzate prossime a tessuti residenziali</i> (revisione)



### Modifiche altri strumenti di Governo

G.4 Riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici

**Disposizioni organizzative urbanistiche** - Introduzione di specifiche in relazione all'introduzione di un'altra modalità di reperimento delle dotazioni territoriali anche in relazione ad una lettura delle Strategie Locali.

G.5 Altezza del contesto come elemento di governo

**Regolamento Edilizio** - art.63 Allineamenti e sopraelevazioni





### 3.

Tutela del paesaggio  
e del territorio rurale (T)

Territorio rurale



### 3. Tutela del paesaggio e del territorio rurale (T)

## Obiettivo

Privilegiando una logica di maggiore armonia e coordinamento con la Città Metropolitana, nell'ottica della Grande Bologna, si sono resi necessari approfondimenti e integrazioni per declinare meglio la **disciplina del territorio rurale** in relazione alle specifiche esigenze del territorio bolognese. Parallelamente si sono rese necessarie alcune modifiche a temi correlati, quali gli **orti extraurbani**, le **aree da desigillare**, gli interventi all'interno dei **parchi periurbani** e in generale l'ampliamento e la realizzazione di **attrezzature nel territorio rurale** stesso. Tali modifiche e approfondimenti rientrano all'interno del più ampio obiettivo *Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo* del PUG.





## Sintesi delle modifiche per il Territorio rurale

**T.1 Cambi d'uso nel territorio rurale** vengono disciplinati cambi d'uso specifici per edifici residenziali di interesse di grandi dimensioni e per stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito ("caselle") di interesse non più funzionali all'attività agricola;

**T.2 Aziende agricole della collina** vengono ammessi e disciplinati alcuni ampliamenti per le aziende agricole della collina;

**T.3 Orti extraurbani** le possibilità ammesse per gli orti urbani vengono estese (e regolamentate) anche agli orti extraurbani con finalità sociale, da realizzarsi nel territorio rurale della pianura;

**T.4 PAIP per la desigillazione** tramite Piano attuativo di iniziativa pubblica, sono ammessi interventi di desigillazione di aree impermeabilizzate valutate strategiche per le politiche comunali, con il trasferimento delle volumetrie esistenti anche in aree contigue al perimetro del territorio urbanizzato;

**T.5 Attrezzature nei parchi periurbani** viene introdotto lo strumento del Piano attuativo di iniziativa pubblica per definire l'utilizzo dei 7.000 mc già ammessi.



## Modifiche per il Territorio rurale

### T.1 Cambi d'uso nel territorio rurale

> **Generale allineamento** alle definizioni e tipologie di intervento del PTM, nonché recepimento di alcune disposizioni precedentemente non citate (es. cambi d'uso per gli edifici di tipologia specifica; funzioni ricettive)

> Per gli edifici **residenziali di interesse di grandi dimensioni** oggetto di interventi di riuso si ammette l'incremento del numero di alloggi **fino a due alloggi per piano** nel caso in cui:

- sia compatibile con la conservazione delle caratteristiche tipologiche storiche;
- sussista la dotazione minima di infrastrutture e servizi, con particolare riferimento alla mobilità.

Una disciplina a parte è stata definita per gli **edifici di interesse** destinati ad ospitare **cohousing**, per i quali è comunque ammesso il frazionamento **fino a 5 alloggi per immobile** (numero minimo di famiglie per la costituzione di cohousing), solamente nel caso in cui sia garantita l'accessibilità tramite trasporto pubblico.

> Per **stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito ("caselle") di interesse storico-architettonico o testimoniale**, non più funzionali all'attività agricola, allo scopo di conseguire il recupero e la valorizzazione, **si ammettono alcuni cambi di destinazione d'uso**, esclusivamente se compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, nonché con la conservazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile. In questi casi si potranno insediare:

- alcune delle attività funzionali direzionali
- alcune tipologie di attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico
- due alloggi, se accessibili mediante trasporto pubblico
- ulteriori funzioni rurali (es agriturismi)

La **tutela delle corti rurali**, nei casi di intervento di cui ai punti precedenti, sarà garantita da un ulteriore disposizione inserita nel Regolamento Edilizio (art. 73).



## Modifiche per il Territorio rurale

### T.2 Aziende agricole della collina

> Nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti si ammettono **incrementi volumetrici per le aziende agricole della collina**, sulla base di quanto previsto dal PTM per il territorio rurale. Tali interventi saranno:

- realizzabili solo da aziende agricole iscritte all'anagrafe regionale e con **superficie agricola utile (SAU) minima** all'interno del territorio comunale pari a 5 ha per coltivazioni seminative o 3 ha per coltivazioni ortofrutticole;
- ammessi solo a seguito di presentazione di un **Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola** (PRA), asseverato da tecnico abilitato, che dimostri le reali necessità aziendali;
- subordinati alla redazione di uno specifico **approfondimento al fine di escludere eventuali rischi idraulici, idrogeologici e geomorfologici** locali;
- ammissibili solo entro gli **indici di utilizzazione fondiaria del PTM**.

Sono comunque già previste dalla disciplina vigente ulteriori **tutele**, che possano prevenire cambi d'uso indesiderati:

- Le **volumetrie realizzate ex novo** e in generale gli edifici che hanno beneficiato dell'incremento volumetrico **non potranno essere riconvertite ad usi non agricoli**. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo tra l'imprenditore agricolo e l'Amministrazione comunale e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- In ogni caso, il **recupero di edifici non più funzionali all'agricoltura** comporta limiti a nuove edificazioni per le unità poderali a cui erano asserviti (anche a seguito di frazionamento): **l'edificazione di manufatti funzionali all'attività agricola sarà preclusa per 10 anni** e, oltre tale limite, sarà sempre subordinata alla presentazione di un PRA.



## Modifiche per il Territorio rurale

### T.3 Orti extraurbani

> Nel territorio rurale della **pianura** sarà ammessa la realizzazione di piccoli manufatti da destinare a **ricovero attrezzi** e **servizi igienici**, qualora siano funzionali alla creazione e conduzione di **aree ortive con finalità sociale**, da attestare mediante sottoscrizione di un Patto di collaborazione con l'Amministrazione. Tali manufatti non potranno essere convertiti ad altri usi e al cessare dell'attività ortiva dovranno essere rimossi e lo stato dei luoghi ripristinato.

### T.4 PAIP per la desigillazione

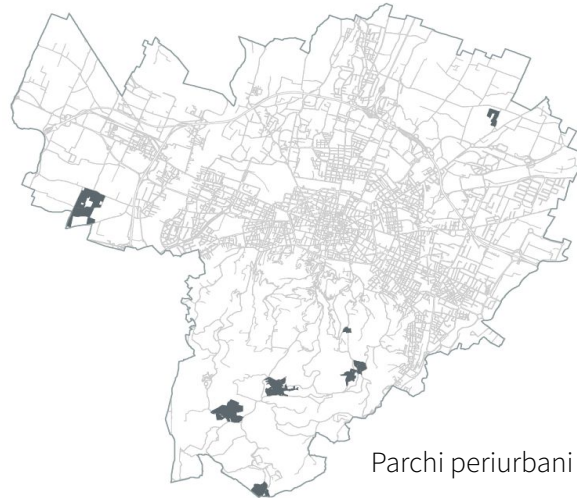
> Per favorire la desigillazione di **aree impermeabilizzate valutate strategiche per la realizzazione di politiche comunali** di significativo interesse pubblico e per il conseguimento degli obiettivi di potenziamento delle dotazioni ecologico ambientali della città, sono ammessi interventi, esclusivamente mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP), che prevedano il **trasferimento di volumetrie esistenti con contestuale collocazione delle quantità edificatorie in aree anche esterne al perimetro del territorio urbanizzato**, esclusivamente se adiacenti a tale perimetro e accessibili attraverso la rete portante del trasporto pubblico.



## Modifiche per le attrezzature

### T.5 Attrezzature nei parchi periurbani

> In aggiunta agli interventi di ampliamento comunque ammessi per le attrezzature, nei parchi periurbani è ammessa la realizzazione di **nuovi volumi o di ulteriore ampliamento di volumi esistenti fino ad un massimo complessivo di 7.000 mc per parco**, da attuarsi mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP) e compatibilmente con la presenza di tutele ambientali e/o prescrizioni derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinati.



Parchi periurbani



## Modifiche al PUG

T.1 Cambi d'uso nel Territorio rurale	Profilo e Conoscenze - Aggiornamento scheda e1 Disciplina - Azione 1.1a - Recupero del patrimonio in territorio rurale Disciplina - Azione 2.1c - Sperimentare nuove forme abitative VALSAT - tabella 4.1.1 - Azione 2.1c - Valutazione rispetto all'impatto su sosta, infrastrutture e mobilità
T.2 Aziende agricole della collina	Profilo e Conoscenze - Aggiornamento scheda g2 e parte dei relativi approfondimenti conoscitivi (introduzione di un nuovo approfondimento g.2.1 relativo alle <i>Aree agricole nel paesaggio rurale</i> ) Disciplina - Azione 3.4a - Favorire pratiche innovative di agricoltura periurbana VALSAT - tabella 4.1.3 - Azione 3.4a - Valutazione relativa all'approfondimento in merito ai rischi idraulici in relazione a specifici usi in territorio collinare
T.3 Orti extraurbani	Disciplina - Azione 1.2a - Salvaguardare la biodiversità e i principali servizi ecosistemici di collina e di pianura
T.4 PAIP per la desigillazione	Disciplina - Azione 1.1d - Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione
T.5 Attrezzature nei Parchi periurbani	Disciplina - Azione 3.4b - Valorizzare i parchi periurbani, migliorandone la fruibilità anche turistica



## Modifiche altri strumenti di governo

T.1 Cambi d'uso nel Territorio rurale	<b>Regolamento edilizio</b> - Art. 73 Beni culturali ed edifici di interesse, edifici in città storica 5. Corti rurali: criteri di intervento (introduzione di specifiche per la tutela delle corti rurali)
T.3 Orti extraurbani	<b>Regolamento edilizio</b> - Art. 48 Orti urbani (introduzione degli orti extraurbani)





4.  
Altri  
aggiornamenti (A)



### Obiettivi

e

### Sintesi degli altri aggiornamenti

**A.1 Attrezzature** vengono meglio definiti gli interventi (passaggio da un tipo di attrezzatura ad un altro; recupero volumi, ampliamenti e nuove realizzazioni fino ai 7.000 mc) anche in relazione alla disciplina del territorio rurale;

**A.2 Parcheggi** relativamente ai parcheggi si sono ritenute necessarie alcune specifiche e modificazioni, in relazione a pertinenzialità, quantità di parcheggi per usi produttivi, introduzione di parcheggi realizzati con sistemi costruttivi flessibili che permettano riconfigurazioni funzionali.

**A.3 Aree dismesse e usi temporanei** viene richiamato il percorso di mappatura collaborativa delle aree dismesse e la manifestazione di interesse per ospitare attività temporanee di interesse pubblico e generale all'interno dell'Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per la rigenerazione urbana. Vengono inoltre inseriti alcuni chiarimenti sui processi di rigenerazione e le proposte di usi temporanei.

**A.4 Strategie locali** il PUG inizia ad allinearsi con il "Piano dei Quartieri" previsto dal DUP 2023-25 ed ora in corso di elaborazione; vengono inoltre aggiunte nella Disciplina di Piano alcune indicazioni per facilitare la lettura e l'applicazione delle Strategie locali;

**A.5 Gender Gap Reduction** il PUG viene allineato con il progetto "Riduzione del Gender Gap nei progetti urbani a Bologna" introducendo nella Disciplina di Piano alcune specificazioni finalizzate a garantire luoghi a misura di tutti i corpi e a incrementare la qualità dello spazio considerando comfort, sicurezza, accessibilità, prossimità, e ulteriori variabili.



### Obiettivi

e

### Sintesi degli altri aggiornamenti

**A.6 Attività commerciali** per definire in maniera più esplicita gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire in termini di tutela e valorizzazione sia della rete commerciale sia del tessuto della città storica, vengono modificate le disposizioni per l'insediamento in grandi e medio-grandi strutture (esplicitando che sono ammessi interventi sulle strutture esistenti), si modifica l'elenco delle strade su cui è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita, viene integrata la norma che regola i cambi d'uso per le unità immobiliari poste ai piani terra, confermando la tutela dei servizi di prossimità.

**A.7 Attività di impresa** al fine di semplificare le procedure per interventi di dimensioni contenute vengono definiti incrementi volumetrici per le sedi di attività d'impresa, che possono essere realizzati tramite intervento diretto invece che con procedimento unico - art. 53 LR 24/2017, comunque nel rispetto di alcuni requisiti.

**A.8 Esercizi cinematografici** per favorire interventi di riattivazione degli esercizi cinematografici dismessi e di riqualificazione di quelli esistenti, viene garantita una maggior flessibilità nella gestione dello spazio che è possibile destinare ad altre funzioni, comunque mantenendo almeno il 50% della superficie utile ad uso cinematografico.

**A.9 Attività ricettive** come richiesto e previsto dalle disposizioni nazionali e regionali, si risponde alla necessità di normare la possibilità di cambio d'uso nei soli casi di attività ricettive non più economicamente sostenibili.

**A.10 Antenne** viene regolata maggiormente l'installazione degli impianti di telefonia mobile all'interno del territorio comunale attraverso l'ampliamento della richiesta di messa a disposizione di immobili privati per la localizzazione delle antenne, anche nel caso di Permesso di costruire convenzionato.



### Modifiche

#### A.1 Attrezzature

> Per il **passaggio da un tipo di attrezzatura ad un altro** sono state inserite ulteriori prescrizioni (verifica di impatto e carico urbanistico, nonché presenza di un adeguato livello di accessibilità), che garantiscano la sostenibilità di tale modificazione.

Passaggio da un tipo di attrezzatura a un altro			
TU		TR	
Pubbliche	Private	Pubbliche	Private
SI - dimostrandone la specifica e comprovata necessità - verifica della sostenibilità del mutuo impatto e carico urbanistico - adeguata presenza di servizi di accessibilità e mobilità, da valutare in relazione alla destinazione d'uso della nuova attrezzatura.	NO	SI - dimostrandone la specifica e comprovata necessità - verifica della sostenibilità del mutuo impatto e carico urbanistico - adeguata presenza di servizi di accessibilità e mobilità, da valutare in relazione alla destinazione d'uso della nuova attrezzatura.	NO



### Modifiche

#### A.1 Attrezzature

> La possibilità di insediare un'attrezzatura tramite il **recupero di volumi fino a 7.000 mc** è estesa anche alle attrezzature private di interesse pubblico, essendo preferibile il recupero di volumi esistenti rispetto ad eventuali interventi di ampliamento o di nuova realizzazione. All'interno del Territorio rurale tale possibilità è stata limitata ai soli casi di cambio di destinazione d'uso previsti dal PTM (stalle, fienile e caselle, edifici a tipologia specifica, strutture ricettive non più economicamente sostenibili).

Recupero volumi fino a 7.000 mc			
TU		TR	
Pubbliche	Private	Pubbliche	Private
SI nel rispetto delle specifiche precisazioni		SI nei soli casi previsti dall'Azione 1.1a nel rispetto delle specifiche precisazioni	



## Modifiche

### A.1 Attrezzature

- > Per quanto riguarda gli **ampliamenti entro i 7.000 mc**
- si chiarisce che sono sempre ammessi nel **Territorio urbanizzato** (sia per attrezzature pubbliche che private ad uso pubblico), sia all'interno del lotto di pertinenza sia in lotti contigui (questi possono essere anche collocati all'esterno del Territorio urbanizzato);
  - nel **Territorio rurale** le attrezzature pubbliche possono ampliarsi fino ai 7.000 mc sia all'interno del lotto di pertinenza, sia su lotto contiguo;
  - per le attrezzature private ad uso pubblico nel rurale gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente all'interno del lotto di pertinenza.

Ampliamenti fino a 7.000 mc			
TU		TR	
Pubbliche	Private	Pubbliche	Private
SI all'interno del lotto di pertinenza oppure su aree contigue eventualmente acquisite, anche se collocate fuori dal perimetro del territorio urbanizzato		SI solamente nel lotto di pertinenza	



## Modifiche

### A.1 Attrezzature

- > Per la realizzazione di una **nuova attrezzatura entro i 7.000 mc**:
- nel **Territorio urbanizzato** si ammette tale intervento anche per le attrezzature private di interesse pubblico
  - nel **Territorio rurale** si specifica che la nuova realizzazione di attrezzature pubbliche entro i 7.000 mc è comunque attuabile solamente in aree contigue al perimetro del Territorio urbanizzato, se accessibili mediante trasporto pubblico
  - nel **Territorio rurale** le attrezzature private di interesse pubblico restano non realizzabili mediante intervento diretto

Realizzazione di nuova attrezzatura fino a 7.000 mc			
TU		TR	
Pubbliche	Private	Pubbliche	Private
SI nel rispetto delle specifiche precisazioni		SI - nel rispetto delle specifiche precisazioni - esclusivamente nelle aree contigue al perimetro del territorio urbanizzato - all'interno delle fasce di accessibilità alla rete portante del TPL o, al più, alle altre linee di trasporto locale	NO



### Modifiche

#### A.1 Attrezzature

- > Come già previsto dalla disciplina vigente, la nuova realizzazione e l'ampliamento di **attrezzature private ad uso pubblico** è sempre vincolata alla stipula di una **convenzione con il Comune**, finalizzata a garantire uso ed interesse pubblico dell'attrezzatura e dei servizi erogati.
- > **Oltre le soglie stabilite (7.000 mc)** è comunque sempre possibile intervenire attraverso procedimento unico (art. 53 della LR 24/2017), oppure mediante gli strumenti negoziali di cui agli art. 59 e 60, previa verifica di compatibilità ambientale e territoriale.



### Modifiche

#### A.2 Parcheggi

- > Si enfatizza l'impossibilità di distogliere parcheggi pertinenziali (PE); in quest'ottica, la **trasformazione della superficie di autorimesse (SA) in Superficie Utile (SU)** è consentita solamente ove si preveda la contestuale realizzazione, all'interno del lotto, di una superficie sistemata a parcheggio per un equivalente numero di posti auto.
- > Qualora le quantità minime di PE previsti per funzioni residenziali (A1) assicurino esclusivamente un posto auto per unità immobiliare, è possibile realizzare **a raso la quantità di PE accessibili** previsti dalla vigente normativa in materia di barriere architettoniche a raso.
- > E' stata rivista la **quantità di PE** richiesta per interventi trasformativi urbanistici ed edilizi **per usi produttivi**, in quanto il criterio volumetrico è risultato in molti casi sproporzionato e poco flessibile rispetto alle reali esigenze. Si definiscono le seguenti quantità di PE dovuti: **(C1-C2) PE = 20% SU; (C3) PE = 1 posto auto/200 mq SF**. Per tutti i restanti usi, salvo diversa normativa di settore, la quantità rimane pari a PE = 1 mq/10 mc di Volume Totale.
- > In sede di formazione degli strumenti attuativi è possibile prevedere che i Parcheggi pubblici (PU) e pertinenziali (PE) possono essere **realizzati con sistemi costruttivi flessibili** con caratteristiche tali da permettere **riconfigurazioni funzionali verso altri usi**, in particolare nel caso il quartiere diventi nel tempo "senza auto".



### Modifiche

#### A.3 Aree dismesse e usi temporanei

In linea con gli indirizzi della Giunta e con le modifiche e gli obiettivi del Piano, sono stati avviati negli ultimi mesi due procedimenti per l'aggiornamento delle mappature degli immobili dismessi:

- > nel dicembre 2022 è stato sottoscritto un patto di collaborazione con l'Associazione Planimetrie Culturali Aps - PLAQ, con l'obiettivo di:
  - condividere l'insieme di dati georeferenziati raccolti da PLAQ negli anni 2017-2022,
  - coinvolgere i cittadini nella raccolta dei dati (mapping collaborativo);
  - realizzare e gestire un'applicazione web dedicata alla raccolta e alla navigazione delle informazioni territoriali denominato **"Atlante degli immobili dismessi"** che costituisce l'integrazione della mappatura prevista ai sensi dell'art. 22, comma 6 L.R. 24/2017
  
- > nel febbraio 2023 è stata avviata l'istituzione dell'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana** di cui all'art. 15 LR 24/2017. All'interno di questo percorso è stato **pubblicato il primo avviso pubblico per la segnalazione di immobili resi disponibili per usi temporanei**. L'Albo diventerà dunque un'opportunità di incontro tra offerta e domanda di luoghi dove realizzare iniziative di rilevante interesse pubblico o generale.



### Modifiche

#### A.3 Aree dismesse e usi temporanei

Vengono inseriti nella Disciplina alcuni chiarimenti sui processi di rigenerazione e le proposte di usi temporanei:

- > viene chiarito che è obbligatorio attivare i processi di rigenerazione di cui al punto 0.2b per le aree riconosciute come “conversioni” nelle Strategie locali; per tali aree l’uso temporaneo viene riconosciuto come innesco privilegiato per le loro trasformazioni;
- > viene esplicitata la necessità di figure professionali che accompagnino il processo di rigenerazione di cui al punto 0.2b;
- > si specifica meglio che la presentazione della proposta di uso temporaneo deve essere preceduta da un’analisi storica del sito e da documentate verifiche che consentano di escludere rischi per la salute in relazione agli usi e al periodo di esposizione delle persone che saranno presenti nella struttura. Si specifica inoltre che la documentazione dovrà essere positivamente valutata dalle autorità sanitarie e ambientali (Arpae ed Ausl).



# Modifiche

## A.4 Strategie locali

- > Il DUP 2023-25 prevede la redazione del “Piano dei Quartieri”, strumento di riferimento per *“promuovere un approccio sempre più trasversale ed integrato che adoperi come punto di vista e quindi di ascolto, narrazione, informazione e progettazione quello dei Quartieri”*.
- > Nel PUG le Strategie locali sono trattate sia nella Disciplina di Piano, dove il capitolo 4 ne illustra il contenuto generale e il valore attribuito, sia nelle ventiquattro Tavole dove sono esplicitati i contenuti specifici di ogni areale. Considerato che il Piano dei Quartieri non è ancora compiutamente definito, le modifiche alle Strategie locali devono necessariamente seguire tempi e modalità diverse: la Disciplina, che può essere modificata solo con una variante al Piano, anticipa con il presente strumento di variante la revisione dei contenuti generali; mentre l'aggiornamento delle singole Tavole delle Strategie locali, che è previsto possa avvenire anche attraverso deliberazioni del Consiglio Comunale (punto 0.2h della Disciplina), potrà attendere la conclusione del processo di approvazione del piano dei Quartieri e ad esso coordinarsi con precisione. Viene comunque illustrata un'anteprima di tavola delle Strategie locali.
- > La revisione dei contenuti delle Strategie locali prevede altresì una **nuova proposta di lettura** degli elementi contenuti nelle Tavole, che presuppongono degli approfondimenti conoscitivi, per i quali si rimanda alle schede di Profilo e Conoscenze.
- > Aggiornamento delle **Disposizioni Organizzative Urbanistiche**, includendo un capitolo che aiuti nella lettura delle Strategie Locali in rapporto al reperimento delle dotazioni territoriali, anche in vista delle modifiche introdotte nell'Azione 2.2.a.



### Modifiche

#### A.4 Strategie locali

> Il Piano dei Quartieri è in corso di redazione, dal confronto con Fondazione Innovazione Urbana che lo sta curando, è emerso che verranno trattati ampiamente e tenuti aggiornati con scadenza semestrale, elementi trattati in forma sintetica nelle Strategie locali del PUG:

- il racconto dei principali elementi riconoscibili sul territorio e dei cambiamenti avvenuti ne luoghi negli ultimi anni. Un altro contenuto delle Strategie locali che il Piano dei Quartieri potrà ampiamente documentare e tenere aggiornato ogni sei mesi è
- la localizzazione degli interventi pubblici in corso di realizzazione o inseriti negli strumenti di programmazione.

Si ritiene pertanto opportuno evitare la duplicazione delle informazioni e avviare un percorso di revisione delle Strategie locali eliminando le parti affrontate nel Piano dei Quartieri ed approfondendo invece il contenuto proprio dello strumento urbanistico (ovvero l'elenco di azioni strategiche che devono essere garantite nella trasformazione degli spazi urbani).

> Come il PUG riconosce gli Areali urbani, dove le relazioni spaziali, funzionali, ambientali sono riferimento condiviso per chi abita quel territorio, anche il Piano dei Quartieri riconosce una pluralità di zone caratterizzate da una specifica storia ed identità (zone di prossimità). Per un pieno allineamento di tali suddivisioni, l'areale vigente Fossolo, Due Madonne, Mazzini, Pontevecchio viene diviso in due. Gli areali diventano quindi venticinque e non più ventiquattro.



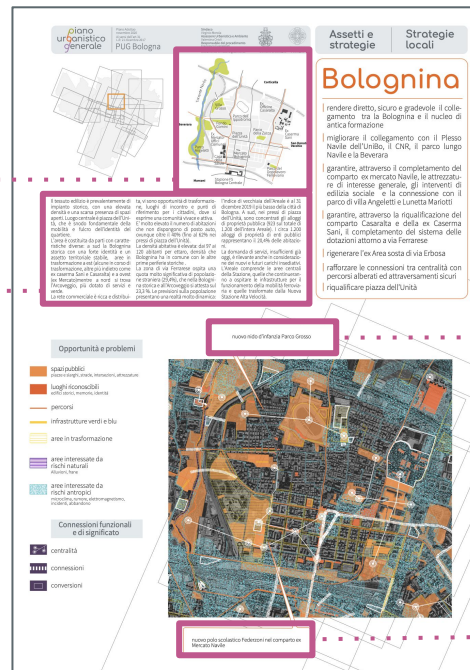
# Modifiche

## A.4 Strategie locali

Contenuti delle Strategie locali che verranno recepiti nel Piano dei Quartieri

Schema degli  
elementi  
costitutivi

Racconto  
delle principali  
caratteristiche



Progetti in corso o  
programmati

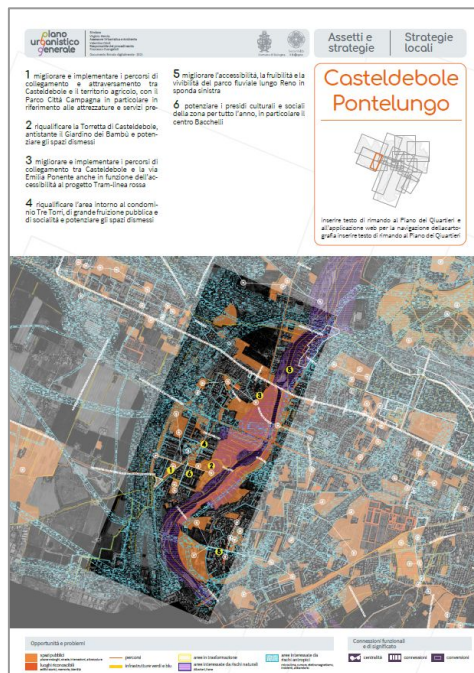
Progetti in corso o  
programmati



# Modifiche

## A.4 Strategie locali

Restituzione grafica finale della nuova tavola delle Strategie locali



Rimangono gli indirizzi figurati che guidano le azioni sul territorio permettendo di **connettere, mettere in relazione, creare sinergie** tra parti di città, luoghi della vita in pubblico, luoghi della memoria e dell'identità sedimentata. Sono **requisiti e prestazioni da garantire nella trasformazione degli spazi urbani**, ma non è prefigurata la forma da realizzare.



### Modifiche

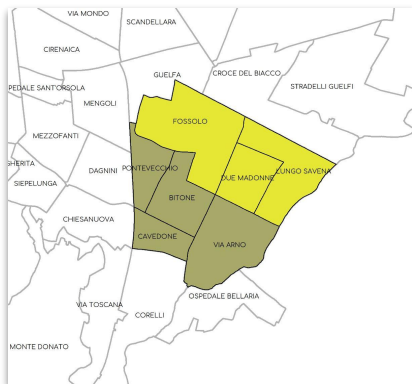
#### A.4 Strategie locali

Allineamento con le zone di prossimità proposte dal Piano dei Quartieri

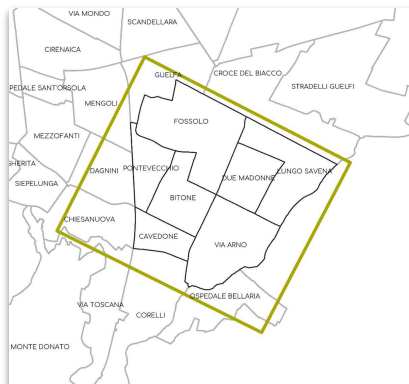
L'areale vigente "Fossolo, Due Madonne, Mazzini, Pontevecchio" viene suddiviso in due areali:

- "Fossolo, Due Madonne"
- "Mazzini Pontevecchio"

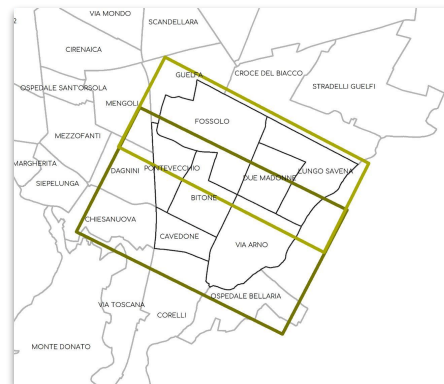
zone di prossimità (PdQ)



areali (PUG vigente)



nuovi areali (PUG variante)





### Modifiche

#### A.5 Gender Gap Reduction

> Allineamento con il progetto “**Gender Gap Reduction in Urban Projects in Bologna (Italy)**” condotto da un gruppo di lavoro trasversale e interaziendale, realizzato con il sostegno della Banca Europea degli Investimenti (BEI) e dell’assistenza tecnica di OCA Global, Istituto per la ricerca sociale (IRS) e Fondazione Giacomo Brodolini. La Disciplina di Piano intendeva già tenere conto delle differenti esigenze di chi abita la città per viverla in autonomia (anziani, bambini, persone con disabilità persone che hanno temporaneamente ridotte capacità motorie), e a seguito della partecipazione al gruppo di lavoro condotto da esperte ed esperti internazionali, e del confronto con altre esperienze in città europee, si è ritenuto necessario aggiungere la prospettiva di genere nei temi del comfort, della sicurezza, dell’accessibilità, della prossimità rispetto allo spazio pubblico, alla progettazione degli edifici pubblici e alla mobilità quotidiana. La revisione della Disciplina riguarda l’introduzione di ulteriori indirizzi progettuali per **evidenziare l’attenzione alla differenza di genere e la necessità di garantire luoghi a misura di tutti i corpi.**



### Modifiche

#### A.6 Attività commerciali

> L'attuale disciplina esclude l'insediamento di **attività commerciali in grandi strutture, centri commerciali e medio-grandi strutture**, ad eccezione di previsioni derivanti da Accordi territoriali riferiti ai Poli metropolitani integrati. E' stato meglio specificato che non è ammesso l'insediamento di nuove strutture ma che **è possibile intervenire su quelle esistenti**.

> L'attuale disciplina esclude l'insediamento delle medio-piccole strutture commerciali nei tessuti della città storica ad eccezione degli edifici prospicienti via dell'Indipendenza, Ugo Bassi e Rizzoli. Nella pratica si è verificato come altre strade, come via dei Mille o via Marconi, abbiano le caratteristiche per consentire tale insediamento; pertanto, si è inserita la possibilità di **insediare medio-piccole strutture commerciali nella città storica lungo i principali assi della mobilità urbana che presentano caratteristiche tali da sostenere l'impatto** sull'efficienza stradale e che non contrastano con la tutela e la valorizzazione del tessuto storico previa verifica delle condizioni di sostenibilità come da Valsat.



Principali assi della mobilità urbana  
sui quali è possibile potenziare le  
strutture commerciali



# Modifiche

## A.6 Attività commerciali

> L'attuale disciplina esclude la possibilità di **cambio d'uso ai piani terra da attività commerciale** e di piccolo artigianato (categoria E) **a residenziale** (categoria A), tuttavia non tutti gli usi E generano presidio del territorio o miglioramento delle condizioni di accessibilità ai servizi, non concorrendo quindi al raggiungimento degli obiettivi del PUG.

Si è quindi riconfigurata tale prescrizione dettagliando meglio gli usi su cui applicare la limitazione, che si applicherà solamente se:

- l'unità posta al piano terra ha affacci esclusivi su portici e spazio pubblico con vetrine;
- l'unità si trova all'interno del *nucleo di antica formazione* o affaccia sulle **strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato**

Possono invece effettuare il cambio d'uso le porzioni di immobile che non hanno affaccio diretto sullo spazio pubblico o su uno spazio privato di profondità minore di 3 metri.



Strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato



### Modifiche

#### A.7 Attività di impresa

> Il PUG vigente prevede la possibilità di qualificazione e **ampliamento per le sedi di attività di impresa già insediate** mediante il procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/17. Tale procedura risulta in alcuni casi troppo onerosa rispetto all'entità dell'ampliamento, non garantendo quindi la flessibilità normativa e procedurale alle imprese esistenti.

Si riconosce quindi:

- un incremento di natura volumetrica, una tantum, pari al **10%** del volume;
- un **ulteriore** incentivo di natura volumetrica, una tantum, pari al **10%** del volume solo se saranno effettuati per l'intero edificio interventi di miglioramento sismico e adeguamento per la compatibilità ambientale, come da Regolamento edilizio.

Tali incentivi sono ammessi solamente fino al raggiungimento della soglia volumetrica di **7.000 mc** e dovranno porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico e funzionale nel contesto interessato, soprattutto in termini di impatti acustici, mobilità e gestione degli spazi di servizio.

Nel **Territorio urbanizzato** tale possibilità è ammessa nel lotto di pertinenza oppure su aree contigue, anche se collocate fuori dal perimetro del Territorio urbanizzato.

Nel **Territorio rurale della pianura** l'ampliamento è realizzabile solamente all'interno della propria area di pertinenza, purché sia garantito un indice **RIE** migliorativo rispetto allo stato di fatto e di valore non inferiore al livello prestazionale base.

Interventi che comportino un incremento volumetrico superiore ai limiti stabiliti, saranno attuabili esclusivamente mediante procedimento unico, di cui all'art. 53 della LR 24/17.



### Modifiche

#### A.8 Esercizi cinematografici

> Per favorire interventi di **riattivazione degli esercizi cinematografici dismessi e di riqualificazione di quelli esistenti**, limitatamente a quelli svolti in forma imprenditoriale, si prevede che **almeno il 50% della SU esistente debba essere mantenuta ad uso esercizio cinematografico** (la disciplina vigente prevede invece che al massimo il 50% della SU esistente venga destinata ad altre funzioni). Tale modifica consente una **gestione dello spazio rimanente più flessibile**, anche con la possibilità di incremento della SU esistente.

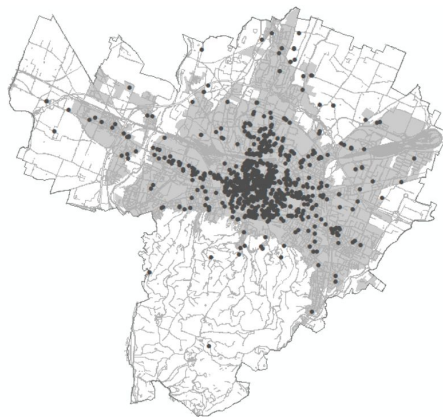


# Modifiche

## A.9 Attività ricettive

> In ottemperanza alle norme nazionali e regionali, per le attività ricettive è emersa la necessità di recepire e normare la possibilità di svincolo della destinazione d'uso, previa **dimostrazione della non convenienza economica** mediante procedimento del SUAP.

- nel territorio **urbanizzato**: sono ammessi cambi d'uso in coerenza con le Azioni del Piano; laddove ammesso per il cambio d'uso verso funzioni residenziali (A) deve essere garantita la quota di ERS quantificata dal Piano.
- nel territorio **rurale**: si ammette il cambio d'uso verso funzioni pubbliche o di interesse collettivo classificabili come uso D4, D5, D6, previa verifica legata ai servizi di accessibilità e mobilità, ed uso D3 limitatamente a spazi espositivi e museali, centri e sale polivalenti.





### Modifiche

#### A.10 Antenne

Le infrastrutture di reti pubbliche di telecomunicazioni sono equiparate alle opere di urbanizzazione primaria; se da un lato il tema di tutela sanitaria della popolazione e di salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico viene garantito con le limitazioni previste dalle leggi nazionali e regionali, dall'altro lato i Comuni non possono intervenire introducendo ulteriori divieti alla localizzazione degli impianti.

> L'ampliamento della richiesta di messa a disposizione di immobili privati per l'installazione di impianti di telefonia mobile anche nel caso di Permesso di costruire convenzionato (come già previsto per gli Accordi Operativi) e l'individuazione di immobili di proprietà pubblica, permetteranno all'Amministrazione lo svolgersi di una fase di concertazione con gli operatori e costituiranno una base per la pianificazione e localizzazione degli impianti all'interno del territorio comunale, in accordo con i gestori delle reti.

> In accordo con la normativa statale e regionale, e nel rispetto delle Strategie del Piano, nel *Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telefonia mobile* verranno definiti in modo più puntuale gli indirizzi e criteri localizzativi per l'installazione dei nuovi impianti, con particolare attenzione alla mitigazione dell'impatto paesaggistico, specificando indirizzi progettuali più dettagliati in relazione alle Parti di città individuate dal PUG.



### Modifiche al PUG

A.1 Attrezzature	Disciplina - Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali VALSAT - tabella 4.1.1 - Azione 2.2a Valutazione della rispondenza dell'intervento agli indirizzi di qualità urbana e alle indicazioni delle Strategie Locali VALSAT - tabella 4.1.1 - Azione 2.2a Valutazione rispetto all'impatto su sosta, infrastrutture e mobilità
A.2 Parcheggi	Disciplina - Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali VALSAT- tabella 4.1.3 - Azione 2.2a Valutazione rispetto all'impatto su sosta, infrastrutture e mobilità
A.3 Aree dismesse e usi temporanei	Profilo e conoscenze - Aggiornamento Scheda d8 e relativo approfondimento conoscitivo Disciplina - Punto 0.2b - Processi di rigenerazione urbana Disciplina - Azione 2.2e - Sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse
A.4 Strategie Locali	Profilo e Conoscenze - Profilo di Bologna - Areali Disciplina - Capitolo 4.Strategie Locali ( le tavole delle Strategie Locali verranno modificate solo dopo il completamento del Piano dei Quartieri)



### Modifiche al PUG

A.5 Gender Gap	Disciplina - Strategia 2.2 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità (Azioni 2.2a, 2.2b, 2.2c) Disciplina - Strategia 2.3 - Ridisegnare gli spazi e le attrezzature (Azioni 2.3a, 2.3b, 2.3c) Disciplina - Strategia 3.1 - Sostenere una complessiva re-infrastrutturazione urbana (Azioni 3.1a, 3.1b, 3.1f, 3.1g)
A.6 Attività commerciali	Disciplina - Azione 2.2c - Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato VALSAT tabella 4.1.1 e tabella 4.1.3- Azione 2.2c Valutazione degli impatti acustici, della mobilità, della gestione degli spazi di servizio, del carico e scarico merci
A.7 Attività di impresa	Disciplina - Azione 3.2a - Assicurare alle imprese esistenti flessibilità normativa e procedurale VALSAT - tabella 4.1.3 - Azione 3.2a Specifici approfondimenti rispetto alla modalità di svolgimento e al tipo di insediamento delle attività insediate
A.8 Esercizi cinematografici	Disciplina - Azione 2.2b - Sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura
A.9 Attività ricettive	Disciplina - Azione 1.1a - Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente
A.10 Antenne	Disciplina - Azione 1.3d - Ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici



### Modifiche altri strumenti di governo

A.4 Strategie Locali	<b>Disposizioni organizzative urbanistiche</b> - Introduzione di specifiche in relazione all'introduzione di un'altra modalità di reperimento delle dotazioni territoriali anche in relazione ad una lettura delle Strategie Locali.
A.10 Antenne	<b>Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telefonia mobile</b>





5.

Aggiornamento schede di  
Profilo e Conoscenze

6.

Aggiornamento Tavola  
dei Vincoli

7.

Redazione del rapporto  
ambientale e  
territoriale/Valsat



## 5. Aggiornamento schede di Profilo e Conoscenze

Il Quadro conoscitivo (Profilo e conoscenze), come previsto dall'art.22 della Lr 24/2017, è elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, con particolare attenzione agli effetti legati ai cambiamenti climatici, e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la Valsat di cui all'articolo 18. L'aggiornamento dei dati e delle analisi contenute nel documento ha permesso di mettere in luce le criticità, e definire nel dettaglio le modifiche introdotte con la Variante al Piano. Gli aggiornamenti sono riassunti di seguito, per l'indice completo si può consultare l'allegato al documento Rapporto Ambientale e territoriale/Valsat.

<b>Temi schede conoscitive</b>	<b>Schede aggiornate con la variante 1 proposta 2023</b>
<b>a. Popolazione</b>	a.1 Tendenze e scenari demografici; a2. Composizione della popolazione; a3. Stima della popolazione temporanea; a4. Fragilità demografica, sociale ed economica; a5. Tasso e struttura dell'occupazione
<b>b. Sistema economico</b>	b3. Sistema produttivo culturale e creativo
<b>c. Servizi alle persone</b>	c1. Servizi di livello comunale; c.2 Servizi di livello metropolitano; c3. Calcolo attrezzature e spazi collettivi
<b>d. Dimensione urbana</b>	d1. Territorio urbanizzato al 1.1.2018; d2. Monitoraggio delle trasformazioni (l.r. 24/2017); d3. Reti infrastrutturali; d.4 Interventi urbanistici in corso di attuazione; d5. Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente e assunti dal PUG; d8. Aree ed edifici dismessi e sottoutilizzati; d9. Tessuti e parti di città
<b>e. Patrimonio abitativo</b>	e1. Patrimonio immobiliare; e5. Alloggi in proprietà e in affitto; e6. Edilizia residenziale pubblica; e8. Edilizia residenziale sociale nei piani urbanistici attuativi e interventi diretti convenzionati; e9. Nuove forme dell'abitare; e11. Presenza di studentati;



## 5. Aggiornamento schede di Profilo e Conoscenze

Temi schede conoscitive	Schede aggiornate con la variante 1 proposta 2023
f. Ambiente	f3. Clima, valutazioni climatico-ambientali per i processi di rigenerazione urbana; f4. Qualità dell'aria; f6.Campi elettromagnetici; f9. Risorsa idrica; f10. Servizi ecosistemici, ecorete urbana; f11. Servizi ecosistemici, prestazioni suoli; f12. Suolo, inquadramento idrogeologico della collina;f16. Suolo, attività estrattive e bonifiche; f17. Energia, emissioni CO2; f18. Energia, consumi energetici; f19. Energia, produzione locale di energia rinnovabile; f21. Energia, esperienze di interventi di riqualificazione energetica; f22. Economia circolare, ciclo dei rifiuti urbani; f23. Economia circolare, materiali da costruzioni
g.Paesaggio	g1. Tessuti della città storica e nuclei storici minori; g2. Paesaggio rurale ed edificato sparso; g3. Edifici d'interesse e pertinenze, parchi d'interesse; g4. Agglomerati ed edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento
h. Mobilità	h3. Mobilità ciclabile e pedonale; h4. Città 30
i. Governance	i2. Laboratori di quartiere; i3. Concorsi di progettazione; i4. Patti di collaborazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani
l. dimensione sociale	l1. Qualità della vita e agenda problematica; l7. Case di quartiere



## 6. Aggiornamento Tavola dei Vincoli

La Tavola dei vincoli è elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti e, come previsto dall'art. 37 comma 5 della LR 24/2017, è stata aggiornata per quanto riguarda le seguenti tutele e vincoli

	Livello cartografico	Descrizione modifica
Altre perimetrazioni	Perimetro del territorio urbanizzato	Aggiornamento cartografico
<b>Tutele</b> <b>Sono volte alla salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e storiche dell'intero territorio comunale</b>		
Risorse idriche e assetto idrogeologico	Alvei attivi e invasi dei bacini idrici	Aggiornamento cartografico dei tracciati gestiti dal Consorzio Renana
	Reticolo idrografico coperto	Aggiornamento cartografico dei tracciati gestiti dal Consorzio Renana
	Fasce di tutela fluviale	Aggiornamento cartografico dei tracciati gestiti dal Consorzio Renana
	Fasce di pertinenza fluviale	Aggiornamento cartografico dei tracciati gestiti dal Consorzio Renana
	Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare - Reticolo principale	Aggiornamento del testo all'interno della scheda dei vincoli
Stabilità dei versanti	Vincolo idrogeologico	Aggiornamento cartografico. In corso di valutazione dal settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima



## 6. Aggiornamento Tavola dei Vincoli

	Livello cartografico	Descrizione modifica
<b>Tutele</b> Sono volte alla salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e storiche dell'intero territorio comunale		
Testimonianze storiche e archeologiche	Edifici d' interesse	Aggiornamento cartografico
	Beni culturali - Beni culturali oggetto di dichiarazione (D.Lgs. 42/2004, art.13) - Aree gravate di prescrizione di tutela indiretta (D.Lgs. 42/2004, art.45)	Aggiornamento cartografico.
	Sistema storico delle acque derivate	Aggiornamento cartografico dei tracciati gestiti dal Consorzio Renana
Rischio sismico	Microzone omogenee in prospettiva sismica	Aggiornamento del testo all'interno della scheda dei vincoli
	Condizioni limiti di emergenza	Aggiornamento del testo all'interno della scheda dei vincoli



## 6. Aggiornamento Tavola dei Vincoli

	Livello cartografico	Descrizione modifica
<b>Vincoli</b> Interessano le aree la cui trasformazione può modificare il grado di funzionalità e di sicurezza delle infrastrutture territoriali esistenti e previste		
Infrastrutture, suolo e servitù	Ferrovie	Aggiornamento cartografico.
	People mover	Inserimento nuovo layer
	Gasdotti	Aggiornamento cartografico
	Aree percorse da incendi	Aggiornamento cartografico
	Siti oggetto di procedimento di bonifica	Aggiornamento cartografico
Elettromagnetismo	Elettrodotti ad alta e media tensione	Aggiornamento cartografico
	Cabine di trasformazione primarie AT/MT) e secondarie (AT/MT)	Aggiornamento cartografico
	Aree con divieto di localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile	Aggiornamento cartografico



## 7. Redazione del rapporto ambientale e territoriale/Valsat

La Lr 24/2017 individua nella Valsat lo strumento di valutazione complessiva del PUG rispetto a temi e obiettivi che riguardano l'ambiente e gli aspetti socio-economici anche legati alla pianificazione, nella sua più ampia accezione. L'aggiornamento della Disciplina ha reso necessaria una **revisione del documento di Valsat e la Redazione del rapporto ambientale e territoriale/Valsat di Variante**.

Le modifiche introdotte con la Variante sono finalizzate ad allineare le Azioni di Piano agli obiettivi di mandato e renderle maggiormente efficaci. Il Rapporto ha avuto un ruolo centrale di supporto attivo rispetto alle decisioni assunte in sede di Variante al Piano, in primo luogo è stata effettuata una sintesi diagnostica delle criticità emerse, e conseguentemente si sono valutati i potenziali effetti che hanno comportato le modifiche al Piano aggiornando il sistema di approfondimenti e parametri utili alla valutazione degli interventi nel documento di Valsat, con particolare riguardo alla sostenibilità ed alla rigenerazione della città consolidata.

**I processi fondamentali** che hanno portato alla strutturazione del documento sono:

- la costruzione del Quadro ambientale attraverso la lettura, la raccolta di dati e informazioni utili di Profilo e conoscenze;
- l'individuazione degli Obiettivi di sostenibilità del Piano;
- l'articolazione degli Obiettivi di sostenibilità;
- il raffronto degli Obiettivi di Sostenibilità con gli Obiettivi, le Strategie e le Azioni del Piano;
- l'individuazione di una modalità di valutazione degli interventi attraverso le indicazioni predisposte per la verifica di sostenibilità;
- l'individuazione degli indicatori per il monitoraggio del Piano;
- approfondimento in merito alla valutazione sanitaria (VIS), approfondimento volontaristico, e la Valutazione d'incidenza del Piano rispetto ad aree ZSC e ZPS presenti nel territorio del comune di Bologna.



## 7. Redazione del rapporto ambientale e territoriale/Valsat

A seguito di una fase di consultazione preliminare e concertazione istituzionale che ha garantito una maggiore trasparenza e ha verificato al tempo stesso quali dovessero essere i contenuti della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, il processo di formazione del documento si è sviluppato attraverso le seguenti fasi:

1. **individuazione dei temi di sostenibilità** a partire dalle Linee programmatiche del mandato 2021-2026 e dagli indirizzi sulle politiche di rigenerazione urbana approvati dalla Giunta comunale;
2. **individuazione e descrizione degli scenari possibili** che, a partire dalle scelte del Piano, prefigurano e simulano possibili situazioni che si potrebbero verificare con e senza (scenario tendenziale) le modifiche proposte;
3. **analisi di coerenza esterna e interna**, per valutare la coerenza delle modifiche introdotte con la Variante rispetto agli obiettivi di sostenibilità assunti dal PUG (verifica di coerenza esterna) e, la coerenza degli obiettivi con le azioni del Piano (coerenza interna);
4. **individuazione dei correttivi da apportare allo strumento** (Disciplina e Documento di Valsat del PUG) **e revisione del sistema di monitoraggio** degli effetti del Piano con riferimento agli obiettivi di partenza e agli effetti attesi, in particolare per quanto riguarda la loro capacità di aumentare la resilienza del territorio e diminuire la sua vulnerabilità; nello specifico sono stati analizzati i fattori e le dinamiche di vulnerabilità e resilienza del territorio rispetto alle quali sono stati opportunamente individuati nuovi indicatori, e messi a punto alcuni di quelli già presenti nella Valsat di Piano.

Gli esiti del processo di valutazione dimostrano il **permanere della coerenza fra le Strategie del piano e gli Obiettivi di sostenibilità**, individuati dalla normativa sovraordinata generale e settoriale, e l'assenza di significativi impatti negativi sugli Obiettivi del Piano. Le potenziali criticità riscontrate in fase di analisi, sono bilanciate dall'inserimento di correttivi e specifiche che garantiscono il mantenimento della coerenza.



piano  
urbanistico  
generale



Comune  
di Bologna

[www.comune.bologna.it/pug](http://www.comune.bologna.it/pug)