

Modifiche agli strumenti di governo del territorio 2023

Relazione per la consultazione preliminare

17 marzo 2023

Indice

1. Contenuti generali e aspetti procedurali	3
Linee programmatiche e PUG	3
Progetti bandiera e PUG	3
Modifiche agli strumenti di governo del territorio	4
Aspetti procedurali	5
2. Contenuti specifici	6
2.1 Promozione di interventi per la neutralità climatica	6
A. Criticità e obiettivi	6
B. Contenuti specifici delle modifiche	7
C. Possibili effetti ambientali	13
2.2 Promozione di interventi di riuso e rigenerazione delle aree dismesse	13
A. Criticità e obiettivi	13
B. Contenuti specifici delle modifiche	13
C. Possibili effetti ambientali	15
2.3 Controllo della qualità delle trasformazioni diffuse	15
A. Criticità e obiettivi	15
B. Contenuti specifici delle modifiche	19
C. Possibili effetti ambientali	24
2.4 Incremento dell'offerta abitativa sociale	24
A. Criticità e obiettivi	24
B. Contenuti specifici delle modifiche	25
C. Possibili effetti ambientali	26
2.5 Adeguamento al piano territoriale metropolitano	26
A. Criticità e obiettivi	26
B. Contenuti specifici delle modifiche	27
C. Possibili effetti ambientali	29
2.6 Aggiornamento degli strumenti di governo del territorio	30
A. Criticità e obiettivi	30
B. Contenuti specifici delle modifiche	32
C. Possibili effetti ambientali	34
Ulteriori adeguamenti	34
Tavola dei vincoli	34

1. Contenuti generali e aspetti procedurali

Linee programmatiche e PUG

Le Linee programmatiche per il mandato amministrativo 2021 - 2026 “La Grande Bologna - per non lasciare indietro nessuno” (presentate dal Sindaco al Consiglio Comunale con Odg n. 54 del 31/01/2022) affermano la volontà di utilizzare “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 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. Le politiche conseguenti i quattro ambiti possono essere riconosciute agevolmente nel sistema di obiettivi del Piano Urbanistico Generale (approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed entrato in vigore il 29 settembre 2021). Le politiche di “neutralità climatica e transizione ecologica giusta” interpretano e sviluppano l'obiettivo di creare un ambiente resiliente per la città, quelle di “promozione dei diritti e lotta alle disuguaglianze” e di “prossimità” costituiscono il riferimento per la realizzazione degli obiettivi di “abitabilità e inclusione”, mentre la prospettiva politica della “città della conoscenza” aggiunge ai temi dell'attrattività e del lavoro nuovi riferimenti operativi.

Le modifiche agli strumenti di governo del territorio che qui si presentano, non riguardano quindi una revisione degli obiettivi del PUG (che del resto traducono alla scala e nello spazio locali i grandi obiettivi globali delle città ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibili) ma le azioni e gli strumenti attraverso i quali raggiungerli; le modifiche hanno quindi l'obiettivo di rendere le azioni del PUG (e i dispositivi contenuti negli altri strumenti che saranno variati) meglio aderenti alle Linee programmatiche in termini di efficacia ed efficienza nel controllo delle trasformazioni urbane.

Progetti bandiera e PUG

Le Linee programmatiche contengono gli indirizzi politici per la trasformazione della città, mettendo al centro due progetti bandiera, la Città della Conoscenza e l'Impronta Verde, e la missione “100 città neutrali climaticamente entro il 2030 dai cittadini e per i cittadini”, trasversali ai diversi settori, che *“indicano la vocazione di Bologna per i prossimi anni, di città più progressista d'Italia, che guarda allo sviluppo sostenibile, producendo innovazione politica, sociale tecnologica e culturale”*.

I progetti bandiera del mandato amministrativo costituiscono quindi nuove modalità di attuazione del PUG: sono disegni, ancora di carattere ideogrammatico, ma ambientati in una dimensione spaziale riconoscibile e contestualizzati in un periodo di tempo (quello del mandato) per decidere e orientare le priorità di azione dell'amministrazione, come già si è avuto modo di vedere nel caso della definizione delle politiche locali del PNRR (nello specifico il Piano Urbano Integrato della Città Metropolitana, e ora il PON Metro +). Non si esclude la possibilità di trovare nuove integrazioni tra questi progetti e le modalità di attuazione del PUG, se si verificheranno utilità da questo punto di vista (ad esempio il Comune potrebbe decidere di sviluppare Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica per dare

forma e attuazione ad alcune scelte specifiche che riguardano la Città della Conoscenza o Impronta Verde).

Diverso è il caso della “Mission per le 100 città climaticamente neutrali entro il 2030 (per i cittadini e con i cittadini)” che costituisce una integrazione di politiche urbane condivise per il raggiungimento di obiettivi di sostenibilità (e che possono richiedere, come vedremo, che anche gli strumenti di governo del territorio contribuiscano ad accelerare nella direzione della transizione).

Da ultimo, le Linee programmatiche sottolineano in più punti come lo sviluppo della dimensione di prossimità sia centrale in un nuovo modello di amministrazione: una città vicina ai bisogni dei cittadini e che riduce le distanze sociali. Da questo punto di vista la predisposizione del nuovo strumento “Piano dei Quartieri”, potrà accompagnare le Strategie locali del PUG, condividendo i momenti di confronto con i cittadini che permettono l’aggiornamento di queste.

Modifiche agli strumenti di governo del territorio

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”*. Gli strumenti da redigere lavoreranno prioritariamente su questi temi:

- *“sulla regolamentazione degli interventi diffusi di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, considerando aspetti quali le altezze massime degli interventi, le densità massime realizzabili, le dotazioni territoriali e di edilizia sociale, la protezione del verde esistente;*
- *sulla agevolazione degli interventi di riuso e rigenerazione della città costruita che, in una logica di riduzione delle diseguaglianze e coerentemente con gli obiettivi di una città a zero emissioni, contribuiscano all’incremento dell’offerta abitativa rivolta alle diverse categorie che oggi hanno difficoltà nel reperimento di alloggi in affitto, come ad esempio lavoratori e giovani coppie in “fascia grigia”, studenti internazionali e studenti a basso reddito familiare, ricercatori internazionali e lavoratori “ad alto tasso di specializzazione”;*
- *sulla regolamentazione dell’installazione di antenne per le trasmissioni radio e telefoniche;*
- *sull’incentivazione di interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree dismesse, secondo gli obiettivi sopra richiamati, anche mediante l’implementazione della mappatura e l’aggiornamento delle Strategie locali del Piano, da verificare all’interno dei Laboratori di Quartiere e coordinare con il percorso del Piano dei Quartieri;*

- *sulla promozione e incentivazione di interventi edilizi e urbanistici coerenti con le indicazioni che derivano dalla partecipazione del Comune alla Missione “100 città neutrali climaticamente entro 2030 dai cittadini e per i cittadini”*
- *sul pieno adeguamento al Piano Territoriale Metropolitano, in una logica di maggiore armonia e coordinamento con la Città Metropolitana, nell’ottica della Grande Bologna”.*

Oltre a questi temi, specificamente indicati dalla Giunta, si è considerata l’opportunità di cogliere l’occasione della variante per un primo aggiornamento degli strumenti urbanistici, considerando gli esiti del primo periodo della loro attuazione.

Aspetti procedurali

Alcune delle “*modifiche agli strumenti di governo del territorio*” sopra indicate non sono riconducibili alle tipologie di cui al comma 6 dell’art. 19 della L.R. 24/2017, ovvero quelle varianti al PUG che comportano l’esenzione dal procedimento di valutazione di sostenibilità. Inoltre, comportano modifiche alle Disposizioni del PUG che vanno oltre le possibilità di “aggiornamento del Piano” stabilite dal punto 0.2h del PUG (par. 0093). Il procedimento da mettere in campo è quindi quello della “variante” al Piano (punto 0.1e, par. 0016) per la quale devono essere seguite le procedure di cui al Titolo III, Capo III - Semplificazione del procedimento di approvazione dei piani - della L.R. 24/2017. Altre modifiche riguardano parti del PUG che sono aggiornabili (ad esempio le modifiche alla Tavola dei vincoli, o quelle inerenti le Strategie locali), il Regolamento Edilizio (RE) o altri strumenti di carattere regolamentare settoriale, da approvarsi mediante deliberazioni del Consiglio Comunale. Considerato il fatto che comunque si interviene con variante al PUG a questo punto tutte le modifiche e aggiornamenti verranno convogliate in essa, come le modifiche al RE saranno inserite in un’unica variante da portare in Consiglio, e le altre variazioni verranno indirizzate alle procedure appropriate per ogni strumento interessato. Questa relazione contiene la descrizione di tutte le modifiche, con la specifica di quelle che saranno veicolate attraverso diverse procedure.

La prima fase del procedimento unificato di piano, di cui all’art. 43 della L.R. è quella della Consultazione preliminare (art. 44), per la quale il Comune (amministrazione procedente) attiva la consultazione di ARPAE, della Città Metropolitana di Bologna (in quanto autorità competente per la valutazione ambientale), e degli altri soggetti competenti in materia ambientale, oltre a tutte le amministrazioni competenti al rilascio di altri pareri, convocando uno o più incontri preliminari. Indipendentemente da quanto disposto dal comma 4 dell’art. 44 circa l’obbligatorietà od opportunità della fase di consultazione preliminare, l’Amministrazione ha deciso di condurre questa fase per maggiore trasparenza e per verificare quali debbano essere i contenuti della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale necessari per una variante che abbia i contenuti di seguito rappresentati.

L’amministrazione ha inoltre deciso di non esercitare la facoltà di svolgere una prima fase di percorsi partecipativi e di consultazione, per non duplicare la fase di coinvolgimento che comunque si svolgerà per quanto previsto dall’articolo 45, comma 8, con riferimento ai contenuti delle varianti. Del resto già in occasione degli incontri con i cittadini nei Laboratori di Quartiere (novembre-dicembre 2022) e in un

tavolo con stakeholder del mondo dell'edilizia¹ (associazioni imprenditoriali ed ordini professionali) si sono avute occasioni per avviare il coinvolgimento della città sulle modifiche in oggetto.

Questa relazione ha quindi l'obiettivo di presentare alla consultazione preliminare i contenuti specifici delle modifiche agli strumenti di governo del territorio, indicando i possibili effetti delle modifiche proposte.

2. Contenuti specifici

2.1 Promozione di interventi per la neutralità climatica

A. Criticità e obiettivi

La maggior parte dei consumi energetici e delle emissioni di gas climalteranti della città derivano dal patrimonio immobiliare esistente (circa il 70% tra edifici, attrezzature e impianti residenziali e terziari) e sono in corso di definizione strategie e azioni integrative, rispetto a quelle indicate nel PAESC (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima) approvato nel 2021, volte ad anticipare al 2030 lo scenario di neutralità climatica della città di Bologna. La complessità dell'obiettivo di raggiungimento della neutralità climatica impone infatti di agire in modo sistemico sull'intero organismo urbano, diversificando le singole azioni su componenti specifiche: l'architettura del Pug e della Disciplina confermano tale approccio. Tuttavia la percezione diffusa e l'attuazione edilizia, supportate dalla apparente liberalità dei bonus, sono fortemente limitate alle prestazioni degli involucri dei singoli edifici: tema necessario, ma non sufficiente, né nei termini nei quali viene svolto, cioè per lo più con l'uso "omologato" di materiali ad alto contenuto energetico, né per l'impatto parziale di un'azione così localizzata. Le qualificazioni energetiche oggi sono difatti in mano al settore privato che, accompagnato dai finanziamenti statali (bonus e superbonus), non sta andando in una direzione mirata alle specificità cittadine né pienamente coerente con le strategie della Missione. E' necessario perciò continuare a promuovere una molteplicità di azioni urbane strutturali per avvicinarsi all'obiettivo del 2030.

La variante può essere considerata una di queste azioni, infatti la Giunta intende inserire negli strumenti nuove regole o dispositivi finalizzati alla promozione e incentivazione di interventi edilizi e urbanistici coerenti con le indicazioni che derivano dalla partecipazione del Comune alla Missione "100 città neutrali climaticamente entro 2030 dai cittadini e per i cittadini". Per affrontare questa sfida si propongono due linee di intervento:

1. *Potenziamento della resilienza della città in trasformazione.* Proposta di aggiornamento della normativa PUG e del Regolamento edilizio, in particolare coinvolgendo le modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali (Verde pubblico-V e parcheggi pubblici-PU; Parcheggi

¹ Tavolo Qualità edilizia per una città a impatto climatico zero avviato con PG 56238/2022 del 3/02/2022 e Tavolo Variante agli strumenti urbanistici (incontri tematici sulle proposte di modifica).

pertinenziali-PE) in chiave di neutralità climatica e transizione ecologica, introducendo la richiesta di concorso da parte degli attuatori privati e pubblici al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali della città (ex art. 21 L.R. 24/2017).

2. *Affinamento delle disposizioni in materia climatico e ambientale.* Rispetto ai tavoli recentemente aperti (focus group 100 città neutrali e lancio del Climate City Contract, Task-force regionale per promozione e diffusione delle FER e semplificazione amministrativa), il PUG sembra già coerente negli obiettivi e strategie. Vengono comunque prese in considerazione proposte formulate da organismi e associazioni, non oggetto di variante al PUG, ma di modifica al RE e di altri atti o procedimenti per supportare la transizione ecologica.

B. Contenuti specifici delle modifiche

Potenziamento della resilienza della città in trasformazione

Nel primo anno di attuazione del PUG, la riqualificazione della città esistente si è realizzata prevalentemente attraverso interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), con pochi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU), nessun intervento di Addensamento e Sostituzione Urbana (AO e PAIP). Di conseguenza:

- gli attuatori delle trasformazioni non lavorano alla riqualificazione dello spazio pubblico, delegata tendenzialmente ad interventi promossi dal Comune;
- le dotazioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale e produttivo prevedono la corresponsione di una quota di Parcheggi Pubblici-PU e non prevedono una quota di Verde Pubblico-V;
- per interventi di ristrutturazione edilizia è sempre possibile richiedere la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Spesso questo si traduce in:

- limitato potenziamento dell'infrastruttura verde urbana in risposta alle esigenze di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici e della vivibilità degli spazi pubblici con dotazioni territoriali multi-prestazionali (L.R. 24/2017);
- entrata economica delle monetizzazioni delocalizzata rispetto all'areale in trasformazione, e quindi nessuna "pertinenzialità" tra intervento privato e potenziamento dello spazio pubblico.

Si propone quindi di intervenire sulla normativa affrontando le seguenti questioni:

- a. richiesta di concorso da parte degli attuatori privati e pubblici al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali della città (ex art. 21 L.R. 24/2017). Nel PUG attualmente le dotazioni ecologiche e ambientali sono richieste obbligatoriamente solo per gli interventi urbanistici. Esse vengono individuate dalla verifica di assoggettabilità e/o dalla Valsat dell'Accordo Operativo o mediante gli "strumenti urbanistici" elencati nella Disciplina di Piano [0067], a seconda del caso specifico.

Si propone di incentivare la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali, estendendone l'obbligo di realizzazione (su aree di proprietà pubblica o privata) anche agli interventi di riqualificazione edilizia trasformativa (RE), in termini di permeabilità minima del lotto (fissata ad

esempio in % dell'area), dove per permeabilità si intenda la superficie non costruita né pavimentata del lotto di intervento. In caso di interventi urbanistici e delle valutazioni della possibilità di monetizzazione, potranno essere valutate differenti articolazioni di questa prestazione sulla base del tipo di intervento, della localizzazione, delle prestazioni ecosistemiche e delle azioni previste nelle strategie locali dell'area in trasformazione;

- b. modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali (V-Verde pubblico e PU-parcheggi pubblici; PE-Parcheggi pertinenziali) in chiave di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici.

Si propongono quindi le seguenti modifiche alla Disciplina PUG ed al Regolamento edilizio:

- Diversificazione delle possibilità realizzative. Attualmente [2088] *“Le risorse finanziarie acquisite dal Comune attraverso la monetizzazione sono vincolate al finanziamento di opere di realizzazione o riqualificazione di aree verdi, strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e di parcheggi pubblici”*. Oltre alle possibilità di realizzazione e cessione, si ritiene di introdurre la possibilità di realizzazione diretta a scomputo di interventi locali di sistemazione delle strade o delle aree a verde pubblico limitrofe al lotto di intervento da convenzionare con il Comune, in coerenza con le Strategie Locali.
 - Limitazioni alle possibilità di monetizzazione. In termini di:
 - proposte affrontate nel seguente paragrafo 2.3;
 - maggiore definizione dei contenuti della richiesta di monetizzazione (studi di traffico e sosta, analisi delle dotazioni ecologico-ambientali compensative, etc.);
 - (eventuale) rivalutazione delle soglie di intervento in termini quantitativo/prestazionali (da valutare attentamente sulla base di ulteriori analisi di casi di intervento).
 - Revisione delle condizioni di sostenibilità delle Dotazioni per la Mobilità. In termini di:
 - revisione delle prescrizioni per PE in sagoma/a raso, ma solo per determinati usi (in particolare produttivo - pubblici esercizi - commercio di vicinato) e per interventi di piccola dimensione che non compromettano gli obiettivi di drenaggio urbano, di riduzione del consumo di suolo e che favoriscano la trasformazione della città. Infatti l'applicazione della prescrizione indicata nell'Azione 1.2b della Disciplina di Piano (obbligo di realizzazione di PE in sagoma per tutti gli usi) ha finora manifestato evidenti limiti nel rapporto costi/benefici tra prestazioni ambientali conseguite e difficoltà realizzative. Da considerare anche che attualmente questa prescrizione raramente viene ottemperata per gli edifici pubblici;
 - revisione del requisito per il parcheggio biciclette in spazi chiusi. Attualmente infatti i requisiti minimi non valgono per interventi di Ristrutturazione edilizia che non siano di demolizione e ricostruzione e non c'è un riconoscimento del volume quale bonus aggiuntivo come invece avviene per le auto. Si auspica quindi che la modifica di questi aspetti possa portare ad un aumento significativo nella città delle dotazioni in spazi privati chiusi, sia in termini quantitativi che qualitativi;
- c. Rivalutazione dei livelli prestazionali. Valutazione ed eventuale ricalibrazione dei livelli prestazionali, in particolare rispetto agli obiettivi di neutralità climatica, in considerazione di aggiornamenti normativi e di affinamenti applicativi.

In particolare sarà quindi da valutare attentamente sulla base di ulteriori analisi di casi di intervento eventuali modifiche ai seguenti requisiti prestazionali:

- RE art. 28 P3 - Sostenibilità energetica ed emissiva, per facilitarne l'applicazione ed allineare i requisiti energetici in caso di interventi diretti con volume maggiore di 20.000 mq a quanto richiesto per gli interventi urbanistici;
- RE art. 28 P5 - Economia circolare, eventuale allargamento dello spettro dei requisiti.

Affinamento delle disposizioni in materia climatico e ambientale

Si propone di intervenire affrontando le seguenti questioni:

- a. Ampliamento delle infrastrutture energetiche necessarie per la produzione locale e la condivisione di energia da FER:
 - Semplificazioni autorizzative e potenziamento dell'agrivoltaico "innovativo". Partecipazione alle task force regionali, in attesa di ulteriori provvedimenti normativi sovraordinati.
 - Impulso all'installazione del fotovoltaico e solare sugli edifici esistenti. Si propone di modificare il Regolamento edilizio nei seguenti articoli:
 - art. 73 - Beni culturali ed edifici di interesse, edifici in città storica. Installazione di pannelli fotovoltaici e solari ammissibile su tutti gli edifici, con il mantenimento nella Città storica e negli edifici di interesse delle attenzioni rispetto all'inclinazione dei tetti ed alla disposizione ordinata e rispettosa delle caratteristiche degli edifici. Attualmente l'installazione dei pannelli si configura come attività di edilizia libera. Laddove vincolato dal MIC c'è un'espressione di nulla osta, negli edifici tutelati solo dal Comune al fine di evitare il rischio di danneggiamento di componenti di pregio come le coperture ed altri elementi costruttivi si propone di invitare progettisti ed attuatori a richiedere un parere preventivo alla CQAP (ex art. 9.2 in virtù dell'art. 1 c. 2.4 p.4). Si propone inoltre la verifica delle possibilità di realizzazione di pareti fotovoltaiche (da considerare anche in questo senso il documento della CQAP - Dichiarazione di indirizzi 2021-2023);
 - art. 28 P3 - Sostenibilità energetica ed emissiva ed (eventuale) art. 63 - altezze degli edifici. Si intende considerare l'introduzione della valutazione delle ombre portate rispetto agli edifici circostanti in caso di interventi di qualificazione edilizia trasformativa e di modifica alle altezze di edifici esistenti, in modo da sensibilizzare progettisti ed attuatori sul tema. Sono in corso inoltre delle valutazioni in merito all'introduzione di una limitazione rispetto all'ombreggiamento / diritto al sole degli edifici prospicienti, in caso di interventi di qualificazione edilizia trasformativa-demolizione e ricostruzione.
 - Semplificazione per la realizzazione dei cappotti. Si propone la rivalutazione della Determina PG 293982/2020 *"Approvazione procedura operativa per autorizzazione in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà comunale: cappotti termici di edifici privati, interrati"* ai fini della semplificazione delle procedure di alienazione in capo ai settori Edilizia, Patrimonio e Mobilità Sostenibile e Infrastrutture.
 - Affinamento della normativa (Disciplina del PUG e Regolamento edilizio) per esplicitare nelle politiche urbane e coordinare le procedure ai fini dell'ampliamento delle infrastrutture

energetiche necessarie per la produzione, distribuzione e condivisione di energia da FER (reti, cabine di trasformazione, impianti). Si propone l'apertura di un tavolo di lavoro partecipato per la predisposizione della progettazione coordinata di cabine "evolute" che si inseriscano armonicamente nella città con prestazioni ambientali e caratterizzazione estetica condivisa e riconoscibile.

- Maggior coordinamento degli interventi sugli edifici esistenti, riguardo anche alla riduzione del rischio sismico e della vulnerabilità degli edifici esistenti, considerando che la Commissione Europea (con DIRETTIVA (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2018), ha indicato di considerare congiuntamente le "questioni relative alle condizioni di benessere climatico degli ambienti interni, alla sicurezza in caso di incendi e ai rischi connessi all'intensa attività sismica, conformemente alla normativa in materia di sicurezza domestica", oltre agli interventi tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche.

b. Buoni esempi:

- Ad eccezione dell'importante intervento realizzato da CAAB, non abbiamo ancora esempi virtuosi attuati o in progetto di edifici o spazi pubblici che possano rappresentare *good practices* e fare da traino rispetto alla Neutralità 2030. Negli interventi pubblici, non è ancora sistematizzata la programmazione e realizzazione di esempi virtuosi attuati dal Comune (o da Enti pubblici in generale), a partire dai sistemi di drenaggio sostenibile-SUDS richiesti dal PUG (realizzati finora solo in via sperimentale es. piazza pedonale scuole Tambroni e tangenziale delle biciclette), fino ad interventi complessi come distretti ad energia positiva-PED o edifici pubblici ZEB; occorre approfondire i motivi per cui finora nessun bando pubblico prevede questi livelli-obiettivo, anche se ciò è chiaramente esplicitato nel PUG, per poter progressivamente superare le criticità che si riscontrano.

Si propone l'inserimento nella programmazione (anche in fase di bilancio e definizione dei bandi di gara) di esempi virtuosi di edifici, spazi pubblici ed attrezzature di qualità, come applicazione del Piano d'Azione del Climate City Contract e relativa pubblicizzazione e divulgazione dei risultati ottenuti. Si ricorda inoltre, rispetto alle azioni collegate alla Città 30, quanto sia fondamentale l'integrazione delle politiche. Infatti la chiave del miglioramento della sicurezza e della vivibilità dello spazio pubblico stradale non può che essere quella ambientale.

- Attualmente si nota una discrasia di interpretazione in particolare tra settori comunali in merito a "migliori livelli prestazionali" (massimi rispetto al livello correlato al tipo di intervento o livello di eccellenza assoluto) indicati nella Disciplina PUG all'azione 2.3b - Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale [2156] *"privilegiando sempre i migliori livelli prestazionali di cui al RE e operando nella direzione della sperimentazione e dell'innovazione"*; [2161] *"Tutti gli interventi urbanistici devono rispettare le indicazioni riportate negli Indirizzi per le politiche urbane della presente Azione"*; [2067] dell'azione 2.2a per gli interventi edilizi sulle attrezzature.

Si propone una revisione della Disciplina PUG ai fini dell'allineamento dell'interpretazione a favore del perseguimento dei livelli di eccellenza in termini di raggiungimento del livello massimo possibile relativamente al tipo di intervento in corso.

- c. Si procede alla verifica, in collaborazione con il settore TEUC, dei seguenti aggiornamenti normativi e regolamentari e la loro eventuale ricaduta in termini di modifica agli strumenti comunali vigenti:
- Regolamento UE 2020/852; Regolamento UE 2021/2139 (mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici, investimenti sostenibili); Regolamento UE 2022/2577 che istituisce il quadro per accelerare la diffusione delle energie rinnovabili;
 - Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici - Versione dicembre 2022;
 - Legge 5 agosto 2022 - conversione decreto MIMS (sostenibilità infrastrutture);
 - Decreto legislativo 199/2021 + adeguamento della disciplina regionale DGR 1548/2020 (promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
 - Delibera Regionale n. 214 del 13/02/2023 - Criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio;
 - PAIR 2030 (documento strategico - Piano per la qualità dell'aria 2030);
 - PIANO TRIENNALE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ENERGETICO 2022-2024;
 - Piano regionale di gestione dei rifiuti e per la bonifica delle aree inquinate 2022-2027;
- d. Si rendono necessari aggiustamenti alla disciplina PUG e RE per affinare e chiarire la norma alla luce delle esperienze applicative:
- Benessere microclimatico ed altri livelli prestazionali in Disciplina PUG e RE: da rivalutare per facilitarne l'applicazione;
 - Acustica: da sistemare RE (PUG forse) in materia di DOIMA e DPCA;
 - RE, Allegato vincolo idrogeologico: aggiornamento;
 - RE, Allegato Regolamento verde pubblico e privato: aggiornamento.
 - rischio idraulico: da aggiornare l'Art. 27 Prestazione E18 del RE per facilitarne l'applicazione (argomento sollevato dal Tavolo Ordini);
 - rischio sismico: l'indirizzo che l'Amministrazione si propone è un aggiornamento del PUG e del RE al fine di prevedere di informare, rendere edotti e sensibilizzare gli amministratori degli immobili sulle condizioni di sicurezza dei fabbricati, anche a seguito di interventi sulle strutture portanti.
- e. Linee guida interdipartimentali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - spazi aperti / opere pubbliche (Nature-based solutions-NBS e Sistemi di drenaggio sostenibili-SUDS).
- Attualmente sono in vigore linee guida settoriali per la realizzazione di interventi di drenaggio sostenibile ([link](#)), mentre non è in vigore un abaco progettuale e/o linee guida di soluzioni tipo generali per la definizione degli aspetti progettuali delle dotazioni territoriali, in particolare per quelle da realizzare a scomputo degli oneri. Il previgente è piuttosto datato in relazione alle finalità ed alle tecnologie proposte, sulle quali si registra una forte evoluzione delle tecniche, in ragione della urgenza di affrontare il cambiamento climatico.
- Si propone di elaborare ed adottare un nuovo regolamento/linee guida interdipartimentale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, per spazi aperti e opere pubbliche che sia allineato alle tecnologie attuali (soluzioni NBS e SUDS) con l'obiettivo, oltre che di guida agli interventi in corso, di promuovere la diffusione e la conoscenza dei validi manuali esistenti (studi

Regione ER - Rebus, SBAM, Sos4Life, ecc) rispetto ai temi di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, in linea con gli obiettivi di transizione ecologica dell'Amministrazione.

f. Modifica alla Delibera Oneri di urbanizzazione.

Nel progetto di neutralità 2030, gli interventi che coinvolgono la riqualificazione del patrimonio immobiliare civile sono principalmente limitati ai nuovi insediamenti. Si ritiene quindi necessario dare ulteriore impulso alla promozione e diffusione di interventi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio quali la conversione elettrica dei sistemi di climatizzazione degli edifici-anche estiva, la diffusione di tetti e pareti verdi, il rinverdimento e il de-sealing degli spazi privati, la riduzione dei parcheggi in superficie, incentivi ad attività di impresa, nuovi canali di finanziamento per qualificazione edifici e spazi pubblici.

Come primo passo, si può procedere alla riduzione del Contributo di costruzione. Attualmente il Comune non applica la possibilità di riduzione prevista dalla DGR N.186/2018 [link](#) 1.4.8. *“U1 e U2 possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle ulteriori misure di qualità edilizia definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali. Il Comune con propria delibera definisce i criteri e le soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni”*. Si propone quindi di valutare la revisione della Delibera CC n. 92/2019 [link](#) in caso di realizzazione di interventi specifici, aggiuntivi a quelli normalmente richiesti, particolarmente esemplificativi per il raggiungimento dell'obiettivo di neutralità 2030, come ad esempio la realizzazione di tetti verdi con pannelli fotovoltaici integrati.

g. Aggiornamento delle Disposizioni organizzative urbanistiche-DOU e (solo eventualmente) della Valsat del PUG per la sistematizzazione della documentazione richiesta per la Valsat in caso di Accordo operativo (argomento sollevato dal Tavolo Ordini/Associazioni imprenditoriali). Si intende integrare le DOU e/o la Valsat §4.1.1 con una check list "logica" dei temi da trattare con l'obiettivo di fornire maggiore indirizzo per professionisti in sede progettuale ed agli uffici in sede di istruttoria. Si potrebbe puntare ad ottenere un testo più *user friendly*, senza pretesa di esaustività rispetto al caso singolo.

C. Possibili effetti ambientali

Relativamente alle proposte di modifica presentate, esse sono tutte volte al miglioramento degli effetti degli interventi edilizi ed urbanistici sull'ambiente; il miglioramento è perseguito per via procedurale e territoriale.

2.2 Promozione di interventi di riuso e rigenerazione delle aree dismesse

A. Criticità e obiettivi

Come precedentemente affermato, nel primo anno di attuazione del PUG, gli interventi nella città consolidata non hanno innescato significativi processi di rigenerazione urbana. Le modifiche qui proposte sono finalizzate all'incentivazione di interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree dismesse, una necessità non più procrastinabile. Viene integrata la mappatura degli immobili dismessi, riorganizzando la conoscenza del patrimonio comunale e degli altri patrimoni pubblici e includendo la cittadinanza nel processo di identificazione delle opportunità di trasformazione di immobili di proprietà privata, nonché procedendo ad avviare il percorso di approvazione dell'Albo ai sensi dell'art.15 della L.R. 24/2017.

Obiettivo dell'Amministrazione è riuscire a favorire gli usi temporanei, in particolare per quanto riguarda le grandi aree dismesse pubbliche, sviluppando quanto già riconosciuto nel PUG ovvero che gli usi temporanei sono l'innescò privilegiato della rigenerazione urbana. Viene data maggiore visibilità nel piano ad una strategia complessiva e unitaria che tenga conto delle diverse vocazioni del territorio in relazione alle politiche prioritarie di mandato, nella consapevolezza che le dinamiche ed evoluzioni della singola area hanno ricadute e impatti anche sulle altre.

Le modifiche considerano alcune attività sperimentali in corso, avviate nel presente mandato per la rigenerazione di edifici pubblici e privati mediante usi temporanei.

B. Contenuti specifici delle modifiche

1. Aggiornamento della scheda 25 "Aree ed edifici dismessi e sottoutilizzati" dell'elaborato del PUG Profilo e conoscenze e della scheda 25.1 "Criteri mappatura di aree ed edifici dismessi e sottoutilizzati" di Approfondimenti conoscitivi. Tale aggiornamento sarebbe stato possibile anche con le modalità previste dal punto 0.2h Disciplina del Piano, ma la modifica più generale del Piano costituisce occasione per una revisione anche di questo aspetto.

Per coinvolgere la cittadinanza nel processo di identificazione delle aree dismesse, si accoglie la proposta di collaborazione dell'Associazione Planimetrie Culturali Aps (PLAQ) presentata ai sensi del Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e Amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani e resa pubblica sulla rete civica. Tale proposta persegue l'obiettivo di creare, attraverso una mappatura collaborativa, un Atlante degli immobili dismessi, pubblici e privati, presenti sul territorio del Comune di Bologna. Nello specifico viene condiviso e aggiornato l'insieme di dati georeferenziati realizzato da Planimetrie Culturali negli anni 2017-2022; vengono coinvolti i cittadini nella raccolta dei dati (mapping collaborativo); viene realizzata, gestita e mantenuta insieme agli uffici comunali competenti un'applicazione web dedicata alla raccolta e alla navigazione delle informazioni territoriali.

Parallelamente viene approfondita l'individuazione degli immobili dismessi di proprietà di altre istituzioni pubbliche e aziende partecipate dal Comune titolari di patrimonio nel territorio comunale.

2. Avvio del percorso di istituzione dell'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana (ex art.15 L.R. 24/2017) pubblicando il primo avviso pubblico per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse per la segnalazione di immobili da includere nell'Albo. Il primo avviso persegue l'obiettivo di costituire un albo degli immobili, pubblici e privati, disponibili ad accogliere esperienze di uso temporaneo ai sensi del RE art. 29 e favorire l'incontro tra offerta e domanda di luoghi dove realizzare iniziative di rilevante interesse pubblico o generale.
3. Il primo periodo di attuazione del PUG e le sperimentazioni di governance di alcuni spazi dismessi, tra cui il Distretto urbano multifunzionale di Bologna DumBO nell'ex scalo ferroviario Ravone, richiedono un aggiornamento del punto 0.2b della Disciplina di Piano sul processo di rigenerazione urbana e la riattivazione di spazi dismessi, in particolare:
 - rafforzando il concetto che "gli usi temporanei sono considerati l'innesto privilegiato della rigenerazione urbana";
 - introducendo l'importanza della figura di mediazione e/o coordinamento;
 - specificando le modalità di attuazione del processo di rigenerazione in rapporto al nuovo "Regolamento generale sulle forme di collaborazione tra soggetti civici e Amministrazione per la cura dei beni comuni urbani e lo svolgimento di attività di interesse generale" entrato in vigore dal 1.1.2023;
 - specificando la necessità di avviare percorsi di co-programmazione e co-progettazione sulla rigenerazione urbana in ambito pubblico.

Considerato il carattere ancora molto sperimentale dell'uso temporaneo in Italia e la volontà di basarsi sul principio del *learning by doing*, ulteriori aspetti di modifica della norma potranno essere suggeriti dalle esperienze di governance che prenderanno avvio durante il periodo di redazione della variante.

Si rende necessaria anche una precisazione sull'Azione 2.2e della Disciplina di Piano sulla gestione temporanea delle aree dismesse rispetto al rapporto tra mappa scheda 25 di Profilo e conoscenze "Aree ed edifici dismessi e sottoutilizzati" e l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 15 della L.R. 24/2017.

Rimane aperto e ancora da approfondire il tema della qualità ambientale dei siti oggetto di utilizzazione temporanea, ovvero la possibilità di disporre di una normativa specifica che, pur tutelando la salute e la sicurezza dei fruitori delle aree sia differenziata rispetto alla vigente normativa relativa agli usi "definitivi" di queste aree. Su questo aspetto, oltre al monitoraggio che deriva dalle esperienze in corso, è opportuno proseguire il confronto tra amministrazioni, anche per poter produrre una eventuale proposta di accordo interistituzionale o di innovazione legislativa.

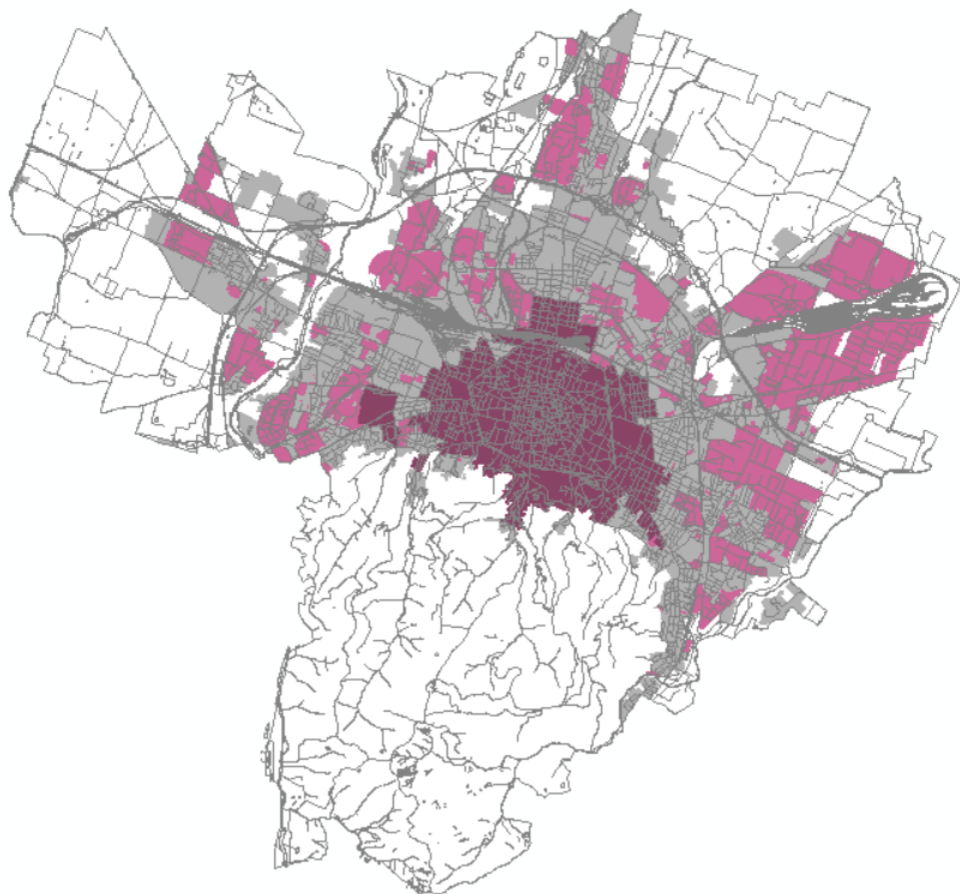
C. Possibili effetti ambientali

La modifica riguarda interventi per usi temporanei da attuare con modalità reversibili. Eventuali effetti dovuti all'attività di interesse pubblico e generale proposta con l'uso temporaneo verranno valutati in sede di convenzione da sottoscrivere ai sensi dell'art.29 del Regolamento Edilizio.

2.3 Controllo della qualità delle trasformazioni diffuse

A. Criticità e obiettivi

Il PUG ha confermato e ampliato la possibilità di recupero ad usi abitativi e con essi compatibili delle aree ex produttive diffuse sul territorio; si tratta spesso di singoli lotti, inglobati nel tessuto urbano a prevalente uso abitativo. Le aree dismesse sono interessanti per gli investitori che non possono più costruire in aree libere fuori dalla città. Un vecchio capannone industriale diventa molto spesso una nuova torre residenziale, che fatica ad inserirsi in modo armonico all'interno del tessuto urbano, generando un conflitto tra le nuove costruzioni e le preesistenze anche se ciò non comporta un aumento del volume esistente sul lotto (che è la regola del PUG per la trasformazione, come già era per il Psc). Inoltre gli interventi proposti dopo l'approvazione del PUG, a seguito di modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), vengono preferibilmente qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia (interventi diretti di qualificazione edilizia trasformativa, attuabili mediante SCIA), evitando gli oneri procedurali e urbanistici che riguardano la ristrutturazione urbanistica (interventi urbanistici diretti, attuabili mediante permesso di costruire convenzionato). L'attuatore non deve infatti realizzare quote di edilizia residenziale sociale (richieste dall'azione 2.1b del PUG per interventi urbanistici con volumetria superiore a 7.000 mc), può monetizzare (in maniera automatica se inferiore a 7.000 mc) la dotazione di parcheggi mentre il verde pubblico non è dovuto (nel caso di intervento urbanistico le dotazioni previste sono di gran lunga maggiori), deve realizzare edifici con livelli prestazionali inferiori a quelli dovuti con interventi urbanistici e non è soggetto ad alcun obbligo di coinvolgimento dei cittadini nel processo. Questo rende gli interventi ancora più difficilmente accettabili dai residenti delle zone circostanti, che non vedono alcun interesse pubblico in queste trasformazioni urbane. Si sottolinea che questa problematica riguarda le porzioni urbane individuate dal PUG come "parti di città da rigenerare", poiché i tessuti della città storica, le parti di città pianificate e quelle in corso di attuazione hanno regole proprie e differenti, che non hanno dato luogo alle criticità sopra richiamate.



Le parti di città: in vinaccia i tessuti della città storica, in rosa le parti di città pianificate e in corso di attuazione, in grigio le parti di città da rigenerare.



Le parti di città da rigenerare in grigio, con sovrapposizione degli attuali perimetri delle Aree specializzate prossime a tessuti residenziali.

Alla luce delle considerazioni sopra espone, l'Amministrazione ritiene di avere poca capacità di indirizzo e governo di queste trasformazioni, che si attuano con interventi diretti. Talvolta anche i cambi funzionali (ad esempio da usi produttivi ad usi abitativi o commerciali) creano problemi di compatibilità con il contesto. Le modifiche agli strumenti urbanistici intendono quindi introdurre correttivi per raggiungere un miglior livello di qualità urbana e urbanistica con interventi diffusi. I nuovi obiettivi sono:

1. un maggiore controllo sulle trasformazioni che comportano una ricomposizione volumetrica nei lotti e una modificazione degli usi verso l'abitativo;
2. garantire una maggiore cessione di dotazioni territoriali nelle parti di città da rigenerare;
3. indirizzare più interventi edilizi (di Ristrutturazione edilizia) verso interventi urbanistici (di Ristrutturazione urbanistica), per favorire un coordinamento degli interventi e non creare disarmonia rispetto al contesto.

Nel caso invece di interventi di addensamento e sostituzione urbana sarà sempre possibile derogare tali nuove regole attraverso le analisi ambientali e sociali e la negoziazione con l'Ente nell'ambito di Accordi operativi (o PAIP).

Altri obiettivi per la variante, ancora con riferimento ad obiettivi di qualità delle trasformazioni diffuse riguardano il tema delle **modifiche di destinazione d'uso**, che ha riscontrato alcune criticità nella prima fase di attuazione.

L'amministrazione conferma gli obiettivi e le azioni in favore della vivibilità e del presidio sociale previsti nel PUG mirando a favorire la presenza e la diffusione del commercio di vicinato e dei servizi di prossimità, tuttavia a seguito della prima applicazione dello strumento e del regolamento edilizio sono state registrate alcune difficoltà applicative che hanno esposto il Comune a diversi ricorsi per cui si rendono necessarie modifiche e integrazioni.

Il PUG all'Azione 2.2c esclude la possibilità di cambio d'uso ai piani terra da tutte le attività appartenenti alla categoria funzionale commerciale (E) a quella residenziale (A). La criticità è legata alla modalità di definizione degli usi nel Regolamento Edilizio. La categoria funzionale commerciale E comprende:

- E1 commercio in grandi strutture e centri commerciali;
- E2 commercio in medio-grandi strutture;
- E3 commercio in medio-piccole strutture;
- E4 commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con SU fino a 250 mq), attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); servizi ricreativi, esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con SU fino a 250 mq;
- E5 laboratori di artigianato alimentare;
- E6 distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
- E7 garage, autorimesse private a pagamento in struttura o a raso, noleggio e custodia di automezzi in struttura o a raso, artigianato di servizio all'auto; Rimessaggio roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con vendita;
- E8 attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

Si precisa inoltre che l'elenco degli usi su riportato non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. Questa classificazione non ci vincola, come si evince da alcune recenti sentenze del TAR, all'uso delle sole categorie funzionali (quelle identificate dalla lettera) o dagli usi (lettera numero), ma anche delle specificazioni di maggiore dettaglio. Nel caso specifico l'uso che genera maggiori problematiche - in quanto comprende attività molto diverse - è l'E4 che comprende:

- commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq),
- artigianato (con SU fino a 250 mq),
- attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri),
- servizi ricreativi, esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con SU fino a 250 mq.

Alcune di queste non generano presidio e quindi non sono funzionali al raggiungimento dell'obiettivo del PUG. Le attività che ci interessa preservare andranno quindi specificate puntualmente; in tal senso oltre a quanto già indicato nel PUG saranno comprese anche le attività direzionali quali ad esempio studi professionali, agenzie varie, banche, agenzie assicurative, centri civici e centri sociali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria.

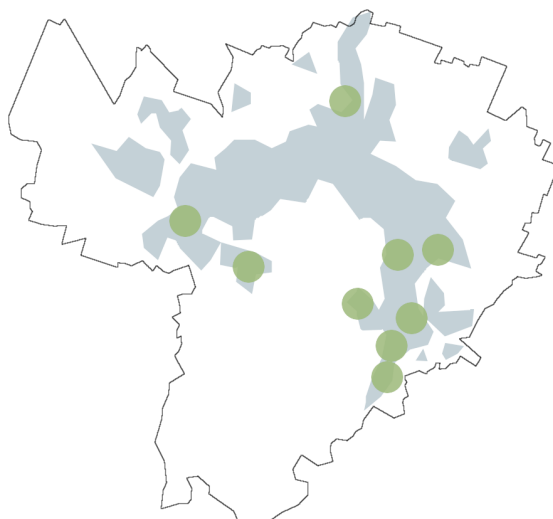
Nell'interlocuzione avvenuta nell'ambito del Tavolo con le Associazioni e gli Ordini professionali sono emerse alcune richieste di chiarimenti ed una maggiore esplicitazione del significato e dell'**applicazione di alcune prescrizioni** relative ai parcheggi pertinenziali, all'alloggio minimo, alla dimensione dei cortili

Per dirimere i dubbi legati all'applicazione di alcune prescrizioni si esplicitano alcuni passaggi normativi e i rispettivi collegamenti per consentirne una migliore lettura integrata, senza necessità di modifiche sostanziali. Tali integrazioni riguardano più nello specifico il Regolamento edilizio.

B. Contenuti specifici delle modifiche

In riferimento ai tre obiettivi individuati per raggiungere un miglior livello di qualità urbana e urbanistica con **interventi diffusi**, si espongono le rispettive modifiche alla norma vigente:

- 1) per assicurare un maggiore controllo sulle trasformazioni (afferenti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica) che comportano una ricomposizione volumetrica nei lotti e un cambio di destinazione d'uso (cioè laddove l'introduzione di un nuovo insediamento abitativo, al posto di contenitori edilizi nati per usi artigianali o produttivi, comporta un impatto urbanistico difficile da assorbire dal contesto in termini di accessibilità ai servizi e alle attrezzature), vengono introdotte alcune limitazioni ai parametri urbanistici da considerare in relazione a quegli interventi.
 - a) In alcune parti di città da rigenerare, dove è possibile identificare altezze omogenee degli edifici, la limitazione è quella di controllare lo sviluppo in altezza negli interventi di Qualificazione Edilizia trasformativa (RE) e di ristrutturazione urbanistica (RU), stabilendo che i nuovi volumi (comunque non superiori al volume esistente + 10% di incentivo) non possano superare per più di uno/due piani il fronte dell'edificio più alto tra quelli circostanti, intesi come quelli a confine e prospicienti (cfr. art. 63 Re), fatte salve le eventuali verifiche dell'impatto del nuovo volume sull'ombreggiamento dei tetti (vedi sopra punto 2.1). La norma riprende, ampliando la possibilità progettuale, quanto previsto dal PUG per i tessuti della città storica.

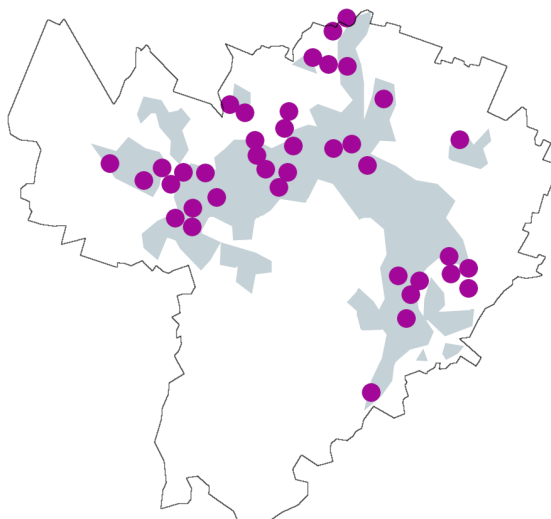


Le parti di città da rigenerare in grigio, con indicazione ideogrammatica (punti verdi) delle aree caratterizzate da altezza omogenea dell'edificio.

- b) Per le rimanenti parti di città da rigenerare, poiché si è considerato che l'eterogeneità dei tessuti non consenta una regolazione delle altezze, ed esclusivamente nel caso di cambi d'uso da C (produttivo), D3 (ricreativo, es. discoteche e sale da ballo), E1-2-3 (attività commerciali di grandi e medie dimensioni) a A (abitazioni), B (turistico-ricettiva) (cioè quei cambi d'uso che partono da attività caratterizzate da grandi contenitori poco percepiti dalla popolazione perché "distesi", ma estremamente densi rispetto al contesto abitativo limitrofo), si è ritenuta più opportuna una regolazione dei volumi massimi realizzabili. Si definisce quindi un limite, tramite una densità territoriale o indice massimo di utilizzazione territoriale, ovvero una quantità non superabile di volume totale o di superficie totale realizzabile che dipende dall'estensione del lotto di intervento, con cui il Volume esistente, sempre punto di partenza dimensionale del progetto di riqualificazione, deve confrontarsi per poter essere considerato sostenibile.
- 2) per garantire una migliore qualità urbana, si prevede una maggiore cessione di dotazioni territoriali nelle parti di città da rigenerare: è necessaria una modifica del PUG, azione 2.2a, che attualmente prevede un diverso approccio alla monetizzazione tra Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica, favorendo le possibilità di monetizzazione della prima. Si introduce perciò una soglia volumetrica (V_t di intervento > 20.000 mc) per far scattare oneri pari tra RE con sostituzione dell'edificio e RU (senza incidere sulla qualificazione dell'intervento) in termini di obbligo di cessione di dotazioni e/o riqualificazione delle dotazioni esistenti limitrofe, escludendo la possibilità di monetizzazione. Inoltre, si reintroduce quanto già previsto dal Rue previgente (art. 115 comma 3), cioè l'equiparazione, in termini di quantificazione di dotazioni dovute, tra gli interventi di RE con sostituzione dell'edificio di V_t superiore a 7.000 mc di V_t e gli interventi urbanistici.
- 3) si indirizzano più interventi edilizi (di Ristrutturazione edilizia) verso interventi urbanistici (di Ristrutturazione urbanistica e Addensamento), per favorire un coordinamento degli interventi e non creare disarmonia rispetto al contesto. Si ipotizza una modalità di intervento generale per

tutte le parti di città da rigenerare e alcune specifiche per le aree specializzate prossime a tessuti residenziali.

- a) Per quanto riguarda l'aspetto generale, si considera che spesso gli immobili dismessi appartengono allo stesso isolato urbano e si trovano in lotti confinanti: per favorire interventi coordinati di trasformazione di grandi contenitori citati nel punto 1), che siano in grado di intervenire a scala urbana superando il limite del lotto isolato, si stabiliscono incentivi, ovvero condizioni favorevoli rispetto agli interventi sui singoli lotti, riconoscendo un indice limite massimo più alto, da confrontare con il Volume esistente sui lotti.
- b) Nel caso invece delle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali, il PUG prevede già che la conversione ad uso abitativo si realizzi solo attraverso interventi urbanistici (RU o Addensamento). Queste Aree sono state prevalentemente individuate a partire dagli Ambiti Specializzati del Territorio urbano strutturato del PSC (e quindi a precedenti previsioni produttive), quindi ex aree produttive o commerciali, che oggi si trovano in prossimità di isolati residenziali sviluppati successivamente: all'interno di questi perimetri l'azione 2.1b del PUG promuove la convivenza di mix funzionali (quindi la trasformazione in abitazioni o altri usi direzionali, commerciali e di servizio con esse compatibili). La proposta di modifica prevede, a seguito di ulteriori approfondimenti conoscitivi sui tessuti e sulle parti di città, l'ampliamento dell'individuazione di tali aree, per aumentare le parti urbane dove le trasformazioni verso la residenza sono attuabili con intervento urbanistico (maggior controllo) e, per interventi con volume > 7.000 mc (oggi è per interventi > 20.000 mc), la previsione di cessione delle dotazioni e/o realizzazione diretta a scomputo di interventi locali di sistemazione delle strade o delle aree a verde pubblico limitrofe, senza possibilità di monetizzazione. Il cambio di vocazione di interi isolati infatti, trattandosi di parti del territorio urbanizzato da ridisegnare, determina molto spesso una concentrazione di interventi problematici.



Le parti di città da rigenerare in grigio, con indicazione ideogrammatica (punti viola) delle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali, comprensiva di individuazioni attuali e proposte.

Infine, trattandosi in tutti questi casi di interventi urbanistici, la CQAP esamina i progetti, contribuendo a controllarne la qualità urbana.

Parallelamente ai temi generali sopra esposti, anche su sollecitazione del tavolo Ordini / Associazioni imprenditoriali, si ritiene necessario introdurre alcune specifiche normative sia a livello di Disciplina di PUG sia a livello di Regolamento Edilizio.

Relativamente ai **parcheggi pertinenziali PE** si ritiene necessario intervenire sui seguenti aspetti specifici:

- sul tema dei parcheggi pertinenziali, si ritiene opportuno inserire una specifica nell'Azione 2.2a [2079] che impedisca di distogliere PE esistenti e permetta di trasformare autorimesse in abitazioni solo se i corrispondenti posti auto possano essere reperiti all'interno del lotto. Questa prescrizione si accompagna ad una revisione dell'Azione 1.2b, ciò parificando il modo in cui la norma si rivolge ad interventi di qualificazione edilizia conservativa e trasformativa;
- esplicitare e dirimere dubbi legati alla pertinenzialità dei PE residenziali, in particolare quelli con caratteristiche di accessibilità, con specifiche normative nella Disciplina PUG (Azioni 2.2a e 2.3a) e nel Regolamento Edilizio (artt. 27 E15 e 85.3.3). Tale questione viene risolta esplicitando alcuni passaggi normativi e i rispettivi collegamenti per consentirne una migliore lettura integrata, senza necessità di modifiche sostanziali. Si conferma infatti la previsione di mantenere la pertinenzialità tra posti auto e rispettive unità immobiliari, anche quando queste, dovendo essere integralmente accessibili, determinano la realizzazione di posti auto adeguati. Rimane la possibilità ulteriore di prevedere posti auto comuni e indivisibili (si veda art. 85.3.3 del RE) a raso per l'accessibilità dei disabili secondo la quantità prevista dalle vigenti norme in materia di barriere architettoniche;
- al fine di uniformare gli interventi edilizi trasformativi ed urbanistici, evitando scompensi nell'applicazione dei meccanismi di controllo della qualità precedentemente esposti, si intende ampliare a questi ultimi il meccanismo di scomputo del volume ascrivibile ai PE ed in generale alle dotazioni per la mobilità per la quota obbligatoria, in parte già previsto all'Azione 2.2a [2081];
- approfondire e rivedere le quantità di parcheggi pertinenziali richieste in caso di interventi trasformativi urbanistici ed edilizi, in particolare per usi produttivi ed attrezzature, in quanto il criterio volumetrico è risultato in molti casi sproporzionato e poco flessibile rispetto alle reali esigenze.

Relativamente al tema del limite al **cambio d'uso da (E) ad (A)** per gli immobili presenti al piano terra deve essere limitato in maniera più dettagliata e aderente all'obiettivo fissato al par. 2099 l'elenco degli usi da preservare.

Nello specifico ci interessano le attività commerciali (E1-E2-E3) e il commercio in strutture di vicinato i servizi alla casa e alla persona, il piccolo artigianato e i servizi ricreativi, tutti appartenenti all'uso E4, i laboratori di artigianato alimentare (gelaterie, pasta fresca, ecc.) corrispondenti all'uso E5, le attività di pubblico esercizio, corrispondente all'uso E8 e le attività direzionali quali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di

intermediazione, di ricerca e simili, centri civici e centri sociali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili, corrispondenti all'uso D2.

Al fine di consentire una maggiore flessibilità in base alla collocazione ed alla conformazione tipologica degli immobili (grandi superfici, doppi affacci, ecc) e di dare risposta positiva ad eventuali diverse esigenze di mercato si può consentire una trasformazione parziale dell'immobile mantenendo gli usi suddetti per la parte di superficie che affaccia sotto i portici o su fronte strada che dovrà avere dimensioni congrue all'attività da insediare.

Quindi la nuova norma adeguata all'obiettivo stabilirà che al piano terra degli edifici, in determinate collocazioni, non è ammesso il cambio d'uso da E1, E2, E3, E4 (limitatamente a commercio in strutture di vicinato, i servizi alla casa e alla persona, il piccolo artigianato e i servizi ricreativi), E5, E8 e D2, verso il residenziale o autorimesse per le unità che abbiano affacci esclusivi su portici e spazio pubblico con vetrine, con eccezione delle porzioni di immobile che non hanno affaccio diretto sullo spazio pubblico.

Ritenendo prioritario il mantenimento del presidio che tali attività svolgono in caso di **QE trasformativa** sarà richiesta la previsione al primo piano fuori terra di una Su di progetto destinata agli usi sopra elencati (o ad altre funzioni verso cui è ammissibile il cambio d'uso), pari alla Su destinata agli stessi nello stato di fatto: soddisfatta questa condizione, il progetto potrà prevedere l'inserimento di ulteriori funzioni all'interno del Volume.

Sulla **definizione di alloggio minimo** contenuta all'art. 27-E17 del RE che prevede un limite di SU non inferiore a 50 mq, si intende prevedere un'ulteriore possibilità prestazionale, consentendo di presentare progetti dimensionati sui minimi normativi per gli ambienti: l'alloggio minimo deve includere la presenza di:

- camera doppia,
- soggiorno/angolo cottura,
- servizio igienico.

I requisiti fondamentali di carattere igienico-sanitario non sono comunque derogabili. A questi spazi minimi possono essere aggiunti spazi ibridi (coperti) ed elementi di qualità che possono anche non rispettare tutti i requisiti, arrivando a superfici anche inferiori a 50 mq, a seconda del tipo di edificio e del progetto di intervento.

Un'ulteriore apertura verso dimensioni inferiori (comunque garantendo i necessari requisiti igienico-sanitari) può essere consentita per gli edifici ERS al fine di soddisfare una domanda abitativa specifica, che non è quella dell'affitto breve per finalità turistiche.

La **definizione di cortile** contenuta all'art. 80 p.to 1 presenta difficoltà interpretative che si intende risolvere attraverso l'esplicitazione delle modalità di calcolo per il rispetto della prestazione richiesta agli spazi regolamentari (area a terra > 1/5 della superficie delle pareti che delimitano il cortile); in tal senso si inserirà nel testo del Regolamento che la dimensione del cortile si rapporta allo sviluppo ed all'altezza dell'edificio per garantire luce e aria e che l'altezza delle pareti è calcolata partendo dal piano oggetto di intervento e non dal piano terra e che il calcolo viene fatto dunque piano per piano.

C. Possibili effetti ambientali

Relativamente alle proposte di modifica presentate nel capitolo B, ai punti 1), 2) 3), si sottolinea che la regola principale del Pug, cioè che qualsiasi progetto opera sulla base del Volume Totale esistente, più un eventuale ampliamento del 10% riconosciuto in caso di particolari adeguamenti, rimane sempre valida e alla base anche delle varianti proposte. Le innovazioni cercano di regolare la conformazione di tale volume in particolari contesti, o di verificare che la quantità di volume in relazione alla dimensione del lotto in cui ricade sia sufficientemente coerente con un contesto residenziale. Le eventuali correzioni indotte dall'applicazione delle proposte possono quindi, eventualmente, comportare una diminuzione del Volume di progetto, mantenendo quindi immutato il quadro valutativo sull'impatto ambientale, se non migliorandolo. Si ricorda che l'intervento di Sostituzione e Addensamento, quindi con aumento volumetrico maggiore, rimane sempre possibile tramite un Accordo Operativo o mediante gli "strumenti urbanistici" elencati al capoverso 0067 della Disciplina, a seconda del caso specifico, come già attualmente previsto, e che tali strumenti sono soggetti a specifiche forme di valutazione ambientale e territoriale.

In merito alle altre proposte di modifica relative alle possibilità di cambi d'uso, alle dotazioni di parcheggi pertinenziali ed ai parametri dimensionali dell'alloggio minimo e dei cortili non si rilevano possibili impatti.

2.4 Incremento dell'offerta abitativa sociale

A. Criticità e obiettivi

Il primo periodo di attuazione del PUG non ha visto la realizzazione né l'attivazione di alcun intervento che porti alla realizzazione di ERS. Negli ultimi 10 anni a Bologna si è registrato un aumento di oltre 10.100 famiglie residenti e oltre 4.400 studenti fuori sede. A fronte di questi dati che rappresentano la domanda, la produzione edilizia ha messo sul mercato 7.600 alloggi, mentre circa 5.000 alloggi che erano disponibili per la locazione a canoni agevolati sono usciti dal mercato, diretti a soddisfare esigenze legate all'affitto turistico o simili.

Si può quindi affermare che non c'è stata una sovrapproduzione di edilizia abitativa rispetto alla domanda potenziale. Sicuramente parte della domanda ha trovato risposta presso lo stock di alloggi esistenti e non occupati. Anche in ragione di un'alta domanda a bassa solvibilità (e ad elevata mobilità) sembra necessario porre grande attenzione al mercato della locazione (a canone accessibile). Un primo aggiornamento della stima di 6.000 nuovi alloggi da destinare ad ERS nel decennio, contenuta nel PUG, segnala oggi una situazione in forte mutamento, con un fabbisogno di circa 7.200 alloggi.

In fase di attuazione del PUG sono inoltre emerse diverse difficoltà legate alla valutazione di interventi proposti come attività ricettive ma che di fatto svolgono, almeno per un certo numero di mesi, funzioni analoghe agli studentati (senza però presentare le caratteristiche ed i parametri richiesti dal MIUR e con prezzi non rispondenti alla domanda di alloggi per studenti), ciò contribuisce ad aggravare la difficoltà a reperire alloggi convenzionati per gli studenti.

L'esigenza dell'amministrazione è quella di affrontare con sistemi efficaci la scarsa disponibilità di alloggi disponibili per la locazione. L'obiettivo è quello di agevolare, negli interventi di riuso e rigenerazione della città costruita, interventi che contribuiscano all'incremento dell'offerta abitativa in locazione, rivolta alle diverse categorie che oggi hanno difficoltà nel reperimento di alloggi in affitto, come ad esempio ricercatori e lavoratori che saranno impiegati al Tecnopolo e nelle altre attività che si svilupperanno nella prospettiva della Città della Conoscenza, giovani coppie, studenti provenienti da altre zone del Paese e internazionali. Ciò in una logica di riduzione delle disuguaglianze e senza trascurare gli obiettivi di una città a zero emissioni. Questi obiettivi non saranno perseguiti solo con questa variante agli strumenti urbanistici, ma anche con un apposito "piano per l'abitare" che terrà assieme politiche di diverso tipo, da quelle regolative - proprie degli strumenti di pianificazione ad altre forme di incentivazione - a quelle gestionali e operative, fino alla definizione di ulteriori meccanismi di agevolazione.

B. Contenuti specifici delle modifiche

Nel confronto con le Associazioni imprenditoriali il tema è stato approfondito, per capire meglio quali siano le ragioni per cui non sono stati realizzati interventi di questo tipo, nonostante le condizioni di mercato, che dovrebbero garantire una buona risposta ad un'offerta nel campo dell'edilizia sociale. Uno dei temi del confronto riguarda in particolare il fatto che le aziende che producono alloggi non sono attrezzate per la gestione di alloggi in locazione nel tempo.

Le modifiche che si intendono introdurre nel quadro normativo saranno introdotte nell'Azione "2.1b - Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale", modificando quindi il PUG.

- 1) Introduzione di incentivi per interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che offrono abitazioni sociali oltre i minimi stabiliti dalla norma: incentivi volumetrici, per ogni mq aggiuntivo di abitazioni sociali si producono mq di abitazioni per il mercato libero. Per questa finalità si definisce una altezza massima e un indice massimo di utilizzazione fondiaria superiore a quello valido per gli interventi che non godono dell'incentivo. Lo stesso incentivo si applica ad interventi di dimensioni inferiori a 7.000 mc che realizzino alloggi ERS.
- 2) Rinuncia alla gestione della quota ERS: in tutti gli interventi ove viene realizzata ERS, l'attuatore la realizza, ma può convenzionarne con il Comune la gestione; il Comune si fa garante della gestione ricevendo un corrispettivo come *property and community management fee* da parte dell'attuatore;
- 3) Obbligo trasferito: nel caso di Accordi operativi, previa autorizzazione del Comune, l'attuatore realizza tutta la capacità edificatoria come edilizia libera; gli alloggi ERS che avrebbe dovuto realizzare vengono trasferiti dall'attuatore al Comune attraverso un contributo economico che metta il Comune nella condizione di soddisfare le esigenze abitative di edilizia residenziale sociale: i criteri per la determinazione di tale contributo verranno definiti con apposita delibera di Giunta, che considererà:
 - a) l'esigenza di soddisfare la domanda abitativa in locazione calmierata per la durata di anni venti, con canoni determinati secondo la tariffa base e media dell'Accordo Territoriale in materia di locazione concordata per tempo vigente - in analoghe zone del territorio in edifici messi a disposizione dal Comune;

- b) il costo per la realizzazione e per la gestione (*property and community management fee*) degli alloggi che il Comune metterà a disposizione dei cittadini per la locazione calmierata sostitutiva di quella non realizzata negli interventi che hanno trasferito l'obbligo, realizzando interventi su aree in proprietà.

I contributi economici trasferiti al Comune confluiscono in un "fondo per l'edilizia sociale" vincolato.

Nella norma viene risolta l'alternativa tra locazione permanente e temporanea contenuta nella lettera b del par. 2010, che crea difficoltà interpretative e applicative. La lettera b) deve essere riferita alla sola locazione temporanea: coerentemente con quanto affermato dal par. 2009, si avranno così interventi finalizzati alla locazione permanente (lettere a, c, g, h) e alla locazione temporanea per almeno venti anni (lettere b, d, f).

Al par. 2017 viene introdotto l'obbligo di cessione dell'ERS anche per interventi di ristrutturazione edilizia > 20.000 mc, in analogia a quanto previsto per le dotazioni territoriali al precedente punto 2.3-

Per quanto riguarda la criticità relativa agli studentati, sopra richiamata, oltre a confermare questa categoria inclusa tra le diverse forme di ERS, si introduce, in occasioni di interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso, oltre che quelli inerenti interventi urbanistici, l'obbligo di convenzionamento di una quota di posti letto. Il dimensionamento dell'obbligo verrà regolato in analogia alle altre forme di ERS, in relazione alla sostenibilità economica degli interventi. L'obbligo riguarda tutte le destinazioni a studentato e tutti gli interventi ad esse relative, sia nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di alloggi per studenti classificabili come "abitazioni collettive - A2", che nel caso di realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero (uso B1).

C. Possibili effetti ambientali

La modifica non comporta effetti negativi perché si inserisce su interventi edilizi che sarebbero comunque realizzati. Per quanto riguarda gli eventuali incentivi, se essi riguardano interventi di RE o RU sono comunque limitati dalla volumetria esistente come nelle norme attuali.

2.5 Adeguamento al piano territoriale metropolitano

A. Criticità e obiettivi

Come già affermato in occasione dell'approvazione del PUG (vedi delibera PG 342648/2021), è necessario il pieno adeguamento del PUG al Piano Territoriale Metropolitano, privilegiando una logica di maggiore armonia e coordinamento con la Città Metropolitana, nell'ottica della Grande Bologna. In particolare si sono resi necessari approfondimenti e integrazioni di alcune informazioni di base per arrivare a declinare meglio la disciplina del territorio rurale per gli aspetti di dettaglio in relazione alle specifiche esigenze del territorio bolognese ed una più specifica disciplina dei margini urbani e dei varchi.

B. Contenuti specifici delle modifiche

Territorio rurale

Per quanto riguarda il territorio rurale si prevedono i seguenti allineamenti alla Sfida 1 del PTM:

1. Introduzione in Profilo e Conoscenze dell'approfondimento conoscitivo richiesto dal PTM art. 16 c. 9, riguardante la ricognizione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e la quantificazione di massima degli alloggi esistenti.

In sintesi si è valutato che:

- Il 24,7% degli edifici nel rurale, ovvero 1.669 su un totale di 6.875, risulta essere classificato come di interesse.
 - Nel territorio rurale sono presenti circa 5.159 alloggi su 12.170 unità catastali (dati aggiornati anno 2022).
2. Generale allineamento delle azioni 1.1a e 3.4a in riferimento alla classificazione degli interventi nel rurale, utilizzando le dizioni "stato legittimo" ed "edifici funzionali all'agricoltura".
 3. Pur confermando l'obiettivo di preservare e tutelare il territorio rurale e gli ambiti naturali, declinare localmente le possibilità di intervento sui margini urbani e sui margini dei varchi nel rispetto delle limitazioni previste dal PTM.
 4. Allineamento all'art. 16 c. 4 del PTM. Per gli edifici residenziali di interesse nel territorio rurale oggetto di interventi di riuso sarà ammesso l'incremento del numero di alloggi fino a due alloggi per piano, esclusivamente:
 - se riguardano edifici di grandi dimensioni, ville e palazzi storici o edifici con originaria funzione abitativa con superficie coperta almeno pari a 250 mq (per garantire il rispetto del mantenimento di scale, androni, carattere tipologico);
 - se compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche storiche, sia riferite al singolo edificio sia riferite all'assetto complessivo delle corti o del nucleo storico rurale;
 - se sussiste la dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi. In riferimento alla mobilità, si prevede che l'immobile debba ricadere all'interno delle fasce di accessibilità alla rete portante del TPL o, al più, entro fasce di ampiezza 150 m dalle altre linee di trasporto locale.
 4. Ai sensi dell'art. 36 c. 5 della L.R. 24/2017, ammettere interventi di recupero a fini residenziali di edifici di interesse non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. Nello specifico, per stalle e fienili di interesse, non più funzionali all'attività agricola, ammettere i seguenti cambi d'uso, ove compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico:
 - D1 (attività direzionali) limitatamente a edifici prospicienti strade classificate almeno come "E" - Strade urbane di quartiere, D2 limitatamente a studi professionali, uffici tecnici e amministrativi e sedi di associazioni ricreative, culturali, sportive e simili, F inteso come agriturismo e attività connesse, in aggiunta a quanto già previsto dall'art. 16 c. 7 del PTM;
 - per la realizzazione di attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico D4, D5, D6, previa verifica legata ai servizi di accessibilità e mobilità; D3 limitatamente a spazi espositivi e museali, centri e sale polivalenti, previa verifica legata ai servizi di accessibilità e mobilità;

- residenziale nel limite massimo di due alloggi per edificio, ove siano verificate le condizioni di accessibilità mediante trasporto pubblico.

Nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella residenziale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse sarà comunque preclusa per dieci anni.

5. Recepimento dei cambi d'uso ammessi per gli edifici non di interesse di tipologia specifica (quali chiesa, convento, torre, fornace, mulino, ecc.): si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 c. 6b) del PTM. Sono inoltre ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esistente e del contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, cambi d'uso per attrezzature pubbliche o private a uso pubblico, previa verifica legata ai servizi di accessibilità e mobilità, D4, D5, D6, D3 limitatamente a spazi espositivi e museali, centri e sale polivalenti, oppure per usi residenziali, in quest'ultimo caso però sempre nella misura massima di due alloggi per fabbricato.
6. Riformulazione del paragrafo contenuto nell'Azione 3.4a, in riferimento alla demolizione di manufatti accessori legittimi e relativo recupero della loro superficie coperta.
7. Ammettere incrementi volumetrici per le aziende agricole della collina, sulla base di quanto previsto dal PTM per il territorio rurale e già recepito dal PUG per il territorio rurale della pianura, esclusivamente:
 - qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse;
 - solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

Si esclude in ogni caso, anche per imprenditori agricoli, qualsiasi incremento di SU ad uso residenziale.

Territorio rurale - temi correlati

1. A seguito della prima applicazione del PUG si è riscontrata la necessità di disciplinare ulteriormente il tema dell'insediamento di attrezzature nel Territorio Rurale. La valutazione dell'amministrazione va nella direzione di prevedere l'insediamento di nuove dotazioni e attrezzature di interesse pubblico nei parchi periurbani, ed in adiacenza al TU (margini del territorio urbanizzato), compatibilmente alle limitazioni previste dal PTM ed ove siano verificate anche le condizioni di accessibilità (ricadere all'interno delle fasce di accessibilità alla rete portante del TPL o, al più, entro fasce di ampiezza 150 m dalle altre linee di trasporto locale).
2. **Orti urbani ed extraurbani:** la loro definizione attualmente non ne permette la realizzazione nel tessuto rurale, anche in adiacenza al TU. (Azione 1.2a - Salvaguardare la biodiversità). Si propone, nel TR della pianura, di ammettere la realizzazione di piccoli manufatti, da destinare a ricovero attrezzi e servizi igienici, funzionali alla realizzazione e alla conduzione di aree ortive con finalità sociale, costituiti da materiali ecosostenibili, privi di fondazioni e non stabilmente infissi al suolo.

Sarà possibile prevedere allacci impiantistici (idrico, fognario ed elettrico), fatte salve le verifiche di compatibilità ambientale, solo se la rete pubblica è presente in adiacenza al lotto e il nuovo tratto di allaccio è limitato allo stretto necessario per l'ingresso nell'area di intervento. La realizzazione sarà resa ammissibile previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.

3. **Parchi periurbani:** Dal punto di vista delle strategie l'azione 3.4b verrà integrata con indirizzi per la promozione dell'attività agricola a filiera corta da parte di nuove aziende; dal punto di vista delle norme edilizie verrà integrata con chiarimenti rispetto alla possibilità di realizzare eventuali nuovi volumi e/o l'adeguamento delle attrezzature e dotazioni esistenti (oltre la quota dei 7.000 mc concessi all'interno dei parchi) e sugli strumenti attuativi attraverso i quali autorizzare gli interventi (PAIP per sviluppo complessivo ed intervento diretto nei casi di ampliamento contenuto).
4. Recepimento indirizzi (Delibera Regionale del 16 febbraio 2022 n.194) per le aree idonee alla localizzazione del fotovoltaico con l'inserimento nel PUG e/o nel RE dei richiami ai criteri di utilizzazione per le aree agricole e le area di cava nel territorio rurale.
5. Per gli interventi di **desigillazione in aree fluviali** (PUG 1064) risulta problematica la definizione di potenziali aree in cui andare a trasferire le volumetrie esistenti. La valutazione effettuata conferma la possibilità di delocalizzare, oltre che all'interno del Territorio Urbanizzato, anche in adiacenza allo stesso (margini del TU), compatibilmente alle limitazioni previste dal PTM ed ove siano verificate anche le condizioni di accessibilità (ricadere all'interno delle fasce di accessibilità alla rete portante del TPL o, al più, entro fasce di ampiezza 150 m dalle altre linee di trasporto locale; collegamento alla rete portante del bicipan-PUMS). Viene proposta la medesima possibilità, attraverso Piani Attuativi di iniziativa Pubblica, ad aree impermeabilizzate valutate strategiche per la realizzazione delle politiche comunali ed il conseguimento degli obiettivi di potenziamento delle dotazioni ecologico ambientali della città.

C. Possibili effetti ambientali

La quasi totalità delle modifiche previste è volta alla promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, in particolare in riferimento agli immobili di interesse storico-architettonico e culturale-testimoniale. Si ritiene quindi che queste misure comportino impatti ambientali limitati e, in ogni caso, positivi.

In riferimento agli incrementi volumetrici ammessi per le aziende agricole della collina, è necessario constatare che tale allineamento al PTM risulta rivolto a un numero limitato di aziende agricole. L'incremento di consumo di suolo, come definito da ISPRA, sarà dunque trascurabile e comunque da non computare ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo pari al 3% della superficie del territorio urbanizzato, come fissata dalla L.R.24/2017 e già richiamata dalla Valsat del PUG come soglia target. Non incidendo significativamente sui servizi ecosistemici di regolazione dei cicli naturali ed apportando un miglioramento, seppur di limitata incidenza, dei servizi di approvvigionamento attraverso la tutela e la valorizzazione delle capacità produttive agroalimentari, è possibile concludere che tale modifica non comporterà effetti negativi significativi.

2.6 Aggiornamento degli strumenti di governo del territorio

A. Criticità e obiettivi

Strategie locali

Il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 ha previsto la redazione del Piano dei Quartieri come strumento di documentazione e monitoraggio del lavoro di comunità e cura del territorio, di comunicazione dei progetti e delle politiche dell'Amministrazione, di organizzazione del lavoro per favorire trasversalità tra gli uffici del Comune e interdisciplinarietà. Il Piano dei Quartieri terrà conto inoltre di quanto emerso dai Laboratori di Quartiere del 2022.

Tale strumento dialoga inevitabilmente con le Strategie locali che devono fornire indicazioni di carattere strategico e spaziale per il miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale in particolare nella dimensione della prossimità e dei progetti di relazione.

L'Ufficio di Piano seguirà pertanto l'elaborazione in corso del Piano dei Quartieri valutando come far interagire i due strumenti.

Di seguito sono, invece, riportate le motivazioni di alcune proposte di modifica che si sono rese necessarie per risolvere problematiche emerse nella prima fase di attuazione degli strumenti di governo del territorio.

Attività di impresa

Il PUG prevede all'Azione 3.2a "Assicurare alle imprese esistenti flessibilità normativa e procedurale" la possibilità di qualificazione e ampliamento per le imprese che svolgono attività economica nel territorio urbanizzato mediante il procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/17. Tale procedura in alcuni casi risulta troppo onerosa rispetto all'ampliamento che si vuole proporre e la flessibilità alle imprese non viene così garantita. Si rende pertanto necessaria una modifica al PUG al fine di semplificare le procedure per interventi di dimensioni contenute.

Attività ricettive

Dal 2008 al 2018, come rilevato dalle elaborazioni Nomisma contenute nell'approfondimento conoscitivo 7.2 del PUG "Trend del settore turistico", si è registrata un'accelerazione sia sul versante del movimento turistico (+85% arrivi, +77% presenze) che su quello della qualificazione dell'offerta, nonostante i due shock recessivi che hanno colpito l'economia nazionale e regionale nel 2009 e nel 2012. Ciò ha comportato un incremento del peso del turismo bolognese su quello nazionale portando l'incidenza degli arrivi dallo 0,9% nel 2008 all'1,2% nel 2018.

Studi condotti dall'Ufficio Statistica hanno rilevato che, dopo la battuta d'arresto dovuta alla pandemia, nel 2021 il flusso turistico nazionale e di provenienza estera è aumentato, senza però ritornare ancora ai livelli pre-crisi (+56,4% per gli italiani e +80,5% per gli stranieri rispetto a quelli registrati nell'anno precedente). Il traffico passeggeri dell'aeroporto Marconi è in aumento di oltre il 60% in riferimento all'anno precedente.

Il calo dei flussi turistici dovuto alla pandemia ha messo in crisi alcune strutture alberghiere per cui, pur nel rispetto il vincolo di destinazione (ex L. 217/1983, L.R. 28/1990), si è messa in evidenza la

necessità di normare la possibilità di cambio d'uso nei soli casi in cui si dimostri la non convenienza economica, così come richiesto e previsto dalle disposizioni nazionali e regionali.

Attività commerciali

Il PUG all'Azione 2.2c Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato (parag. 2107) esclude l'insediamento di attività commerciali in grandi strutture e centri commerciali e in medio-grandi strutture di rilevanza non comunale (superficie di vendita tra 1500 e 2500 mq) ad eccezione di previsioni derivanti da Accordi territoriali riferiti ai Poli metropolitani integrati. In fase di attuazione si è riscontrato che l'insediamento di una struttura commerciale non sempre è l'inserimento di un nuovo uso commerciale laddove non era previsto, ma che può derivare anche da una diversa composizione o riconfigurazione delle attività commerciali già esistenti. Pertanto si rende necessario chiarire che non è ammesso l'insediamento di nuove strutture medio-grandi o grandi, ma che è possibile intervenire su quelle esistenti.

Inoltre al paragrafo 2109 della stessa Azione si esclude l'insediamento delle medio-piccole strutture commerciali (superficie di vendita tra 250 e 1500 mq) nei tessuti della città storica ad eccezione degli edifici prospicienti via dell'Indipendenza, via Ugo Bassi e via Rizzoli e nelle parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo (salvo casi di riutilizzazione di edifici non residenziali esistenti). Nella pratica si è verificato come altre strade, come via dei Mille o via Marconi, abbiano le caratteristiche per consentire tale insediamento, e che tale opportunità potrebbe rafforzare l'intenzione dell'amministrazione di diffondere in una parte più ampia della città il movimento oggi presente soprattutto nella T centrale.

In generale, sul tema occorre definire in maniera più esplicita gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire in termini di tutela e valorizzazione sia della rete commerciale (garantendo i principi costituzionali e di liberalizzazione introdotti a livello comunitario), sia del tessuto della città storica, orientando gli equilibri insediativi per soddisfare non solo le esigenze di tutela e di valorizzazione delle aree di pregio, ma anche nel contribuire al contrasto di situazioni di incuria e di deterioramento delle condizioni del centro cittadino, nonché nel favorire il rispetto del decoro e la vocazione culturale della città.

Antenne

La necessità di dotarsi di servizi di comunicazione mobile sempre più aggiornati (tecnologia 5G) contrasta con la necessità di minimizzare l'impatto su ricettori sensibili, in particolare sulle residenze e sul paesaggio. La legge impone di assicurare ai gestori delle reti di poter intervenire su tutto il territorio comunale dal momento che 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'obiettivo dell'amministrazione è quello di regolamentare maggiormente l'installazione degli impianti di telefonia mobile all'interno del territorio comunale attraverso l'introduzione di prescrizioni più dettagliate e puntuali, volte anche a minimizzare l'impatto visivo delle antenne.

Ulteriori modifiche ed integrazioni a seguito dell'esperienza applicativa

Si rendono necessari aggiustamenti alla disciplina e dei layer del PUG ed al RE per affinare e chiarire la norma alla luce delle esperienze applicative. Si tratta di un lavoro di dettaglio che coinvolge soprattutto il RE e, in misura marginale, Disciplina PUG, Valsat e Tavola dei Vincoli.

Per quanto riguarda gli interventi sugli immobili esistenti, eseguiti anche grazie ai bonus fiscali introdotti dal governo, questi hanno spesso avuto come conseguenza diretta solo il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati, senza che si sia valutata la sicurezza in caso di incendio o terremoto, talvolta anche per mancanza di conoscenza del possibile problema e di come approcciarlo da parte degli amministratori degli immobili. Si rende necessaria dunque una maggiore sensibilizzazione rispetto ad un approccio sistemico degli interventi.

B. Contenuti specifici delle modifiche

Strategie locali

La redazione del Piano dei Quartieri, ancora in corso, renderà necessario l'aggiornamento delle Strategie locali sia per quanto riguarda le tavole sia rispetto alla norma contenuta nella Parte 4 della Disciplina di Piano. Qualora i tempi di redazione del Piano dei Quartieri lo permettano, l'aggiornamento delle tavole delle Strategie locali sarà inserito nell'ambito del procedimento della presente variante, altrimenti saranno adottate le procedure già indicate al punto 0.2h della Disciplina di Piano. Nella parte 4 della Disciplina di Piano verranno invece già introdotte alcune modifiche del testo normativo tenendo conto del confronto in corso sul coordinamento tra PUG e il futuro Piano dei Quartieri.

Attività di impresa

Al fine di consentire l'ampliamento delle attività di imprese senza dover ricorrere al procedimento unico (ex art. 53 L.R. 24/2017) l'integrazione all'Azione 3.2a consiste nel riconoscimento di un incremento un tantum pari al 10% del volume esistente previa verifica di alcune condizioni quali l'inserimento paesaggistico e funzionale nel contesto e la sostenibilità ambientale e territoriale, più un eventuale ulteriore incremento del 10% se l'intervento riguarda l'intero edificio e comporta un miglioramento energetico, sismico per l'intero stabile e un miglioramento sull'accessibilità nel caso in cui sia attività aperta al pubblico; ampliamenti che prevedano incrementi ulteriori saranno invece oggetto di procedimento unico.

Attività ricettive

In adeguamento alla L. 217/1983 e alla L.R. 28/1990 si appone il vincolo di destinazione alle strutture alberghiere e si disciplina il cambio d'uso per le attività non più sostenibili economicamente da dimostrare mediante procedura in capo al SUAP (utilizzando per la valutazione il metodo del margine operativo lordo MOL). Per le attività ricettive all'interno del territorio urbanizzato si ammette il cambio d'uso verso il residenziale a condizione che venga garantita un'adeguata quota di ERS; per quelle che ricadono nel territorio rurale in conformità con quanto previsto all'art.16 comma 6 lettera b) del PTM 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 e D3 limitatamente a spazi espositivi e museali, centri e sale polivalenti.

Attività commerciali

In merito alle attività commerciali in grandi e medio grandi strutture sono ammessi gli interventi che interessano le attività esistenti alla data di approvazione del PUG, a fronte di una verifica sulla sostenibilità ambientale e territoriale, in coerenza con le prescrizioni del PTM.

In merito alle attività commerciali in medio-piccole strutture è escluso l'uso all'interno della città storica, ad eccezione degli edifici prospicienti alcuni assi della mobilità urbana che presentano caratteristiche tali da sostenere l'impatto della struttura sull'efficienza della rete stradale e che non contrastano con la tutela e la valorizzazione del tessuto storico.

Rispetto alla necessità di tutelare le tradizionali caratteristiche culturali ed ambientali della città storica, mantenendo saldi i principi di concorrenza e liberalizzazione delle attività commerciali, occorre inserire nell'azione 2.2c una più chiara esplicitazione degli obiettivi perseguiti a tutela e valorizzazione delle aree di pregio. Tra gli indirizzi per le politiche urbane si inserisce un orientamento più esplicito verso la particolare attenzione che l'Amministrazione presterà all'incentivazione della diversificazione e dell'arricchimento del tessuto commerciale (anche attraverso la promozione di attività innovative e non omologanti), all'offerta di servizi utili e capaci di contribuire all'innalzamento complessivo della qualità urbana diurna e notturna, rivolti a tutte le fasce di età, ed alla coerenza e sinergia con i progetti ed i programmi dell'Amministrazione Comunale, particolarmente rivolti alla tutela del patrimonio storico (regolamento UNESCO), al decoro urbano (Regolamenti comunali per occupazione suolo pubblico, insegne, cartelli, ecc.), all'accessibilità e alla sostenibilità ambientale.

Antenne

Il Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telefonia mobile in vigore è lo strumento comunale idoneo a disciplinare l'installazione degli impianti all'interno del territorio comunale. Per rafforzare il carattere prescrittivo del Regolamento si prevede, a seguito di un suo aggiornamento, di introdurlo come allegato al Regolamento edilizio. La revisione del testo riguarderà l'introduzione di indirizzi progettuali differenti per parti del territorio comunale, rispetto ad una modalità di controllo diretto basato sulla concertazione, volti a favorire maggiormente il co-siting e l'impiego di tecnologie avanzate ed evitare il più possibile interferenze visive con lo skyline del centro storico o con altri elementi caratteristici del paesaggio urbano.

Ulteriori modifiche ed integrazioni a seguito dell'esperienza applicativa

Alla luce delle prime esperienze applicative, si rendono necessari aggiustamenti alla disciplina e ai layer del PUG e RE per affinare e chiarire la norma, in particolare riguardo a: requisiti per accedere all'incentivo volumetrico del 10% (requisiti di accessibilità, sovrapposizione di incentivo in caso di attrezzature di interesse pubblico, ecc.), alle Linee guida sulla visitabilità degli edifici aperti al pubblico, alle possibilità di interventi attuabili direttamente dai gestori di reti infrastrutturali di cui all'azione 3.1a ed altre disposizioni, corretta identificazione di alcuni layer, tra cui "Parti di città", in relazione a verifiche dei presupposti conoscitivi.

C. Possibili effetti ambientali

Relativamente all'incremento che si intende concedere alle attività di impresa, (10% una tantum) sebbene non contemplato nel PUG vigente la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale sarà oggetto di verifica al momento della presentazione del titolo abilitativo.

L'ulteriore incremento del 10% riconosciuto se l'intervento riguarda l'intero edificio è analogo a quanto già previsto per l'intero patrimonio edilizio esistente (Azione 1.1a) pertanto non altera il quadro valutativo sull'impatto ambientale del PUG.

Tutte le altre modifiche non comportano impatti ambientali significativi o comunque gli interventi proposti saranno oggetto di valutazione specifica.

Ulteriori adeguamenti

Tavola dei vincoli

La Tavola dei vincoli è elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti.

Come previsto dall'art. 37 comma 5 della L.R. 24/2017 la Tavola dei vincoli deve essere aggiornata a seguito dell'approvazione di leggi, piani o altri atti che comportano la modifica dei vincoli e delle prescrizioni gravanti sul territorio comunale attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente.

Le tutele e i vincoli sottoposti ad aggiornamento cartografico ed in fase di elaborazione per la proposta di variante PUG sono i seguenti:

Livello cartografico		Descrizione modifica
Altre perimetrazioni	Perimetro del territorio urbanizzato	Aggiornamento cartografico
Tutele Sono volte alla salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e storiche dell'intero territorio comunale		
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
Stabilità dei versanti	Vincolo idrogeologico	Aggiornamento cartografico. In corso di valutazione dal settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima

	Livello cartografico	Descrizione modifica
Elementi naturali e paesaggistici	Immobili vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004	Aggiornamento del testo all'interno della scheda dei vincoli
	Alberi monumentali d'Italia e di pregio regionale	Aggiornamento del testo all'interno della scheda dei vincoli
Testimonianze storiche e archeologiche	Edifici d'interesse	Aggiornamento cartografico.
	Beni culturali <ul style="list-style-type: none"> - Aree gravate di prescrizione di tutela indiretta (D.Lgs. 42/2004, art.45) - Beni culturali oggetto di dichiarazione (D.Lgs. 42/2004, art.13) 	Aggiornamento cartografico. Da verificare Aree gravate di prescrizione di tutela indiretta (D.Lgs. 42/2004, art.45). In corso di valutazione l'eliminazione del vincolo di Villa Leona. E' necessario approfondire e indagare sul decreto che ha generato il vincolo.
Rischio sismico	Microzone omogenee in prospettiva sismica	Aggiornamento del testo all'interno della scheda dei vincoli. Aggiornamento del quadro prescrittivo della CLE
PTM - Ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato	Ecosistema delle acque correnti	Aggiornamento cartografico.
	Limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato	Aggiornamento cartografico
Vincoli 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. Inserimento delle aree vincolate ai sensi del DM 03.08.1981. La richiesta è stata inoltrata a RFI (in attesa del materiale)

	Livello cartografico	Descrizione modifica
	Strade	Aggiornamento cartografico: a) adeguamenti passante di nuova generazione e ampliamento A13 (e opere accessorie oggetto dei procedimenti - es. via Aposazza e Peglion) secondo le fasce stabilite nelle schede dei vincoli - definire da dove si generano (tronco stradale o confine di proprietà - espropri/mitigazioni).
	Gasdotti	Aggiornamento cartografico
	Aree percorse da incendi	Aggiornamento cartografico
	Siti oggetto di procedimento di bonifica	Aggiornamento cartografico.
	Elisuperfici	Aggiornamento cartografico. In corso di valutazione l'inserimento di un nuovo livello cartografico.
	People mover	Aggiornamento cartografico. Inserimento di un nuovo livello cartografico con riferimento alle prescrizioni e limitazioni previste dal Dpr 753/1980
Elettromagnetismo	Elettrodotti ad alta e media tensione	Aggiornamento cartografico In attesa dell'aggiornamento da parte del Settore salute e tutela ambientale