

# Allegato.

## Proposta di decisione delle osservazioni

Variante 1  
Adottata  
aprile 2024

# Indice

Premessa	5
P.G.n. 623976 del 23/09/2023	11
P.G.n. 627229 del 26/09/2023	12
P.G.n. 665134 del 9/10/2023	13
P.G.n. 684387 del 18/10/2023	14
P.G.n. 686991 del 19/10/2023	15
P.G.n. 692683 del 23/10/2023	18
P.G.n. 714672 del 31/10/2023	19
P.G.n. 714707 del 31/10/2023	20
P.G.n. 726267 del 2/11/2023	21
P.G.n. 729727 del 3/11/2023	22
P.G.n. 734674 del 6/11/2023	23
P.G.n. 734745 del 6/11/2023	24
P.G.n. 739964 del 7/11/2023	25
P.G.n. 742046 del 8/11/2023	26
P.G.n. 745061 del 9/11/2023	27
P.G.n. 745067 del 9/11/2023	28
P.G.n. 745073 del 9/11/2023	29
P.G.n. 745077 del 9/11/2023	30
P.G.n. 745084 del 9/11/2023	31
P.G.n. 745091 del 9/11/2023	33
P.G.n. 745723 del 9/11/2023	35
P.G.n. 746497 del 9/11/2023	36
P.G.n. 746549 del 9/11/2023	37
P.G.n. 747260 del 9/11/2023	39
P.G.n. 747272 del 9/11/2023	40
P.G.n. 747286 del 9/11/2023	41
P.G.n. 747308 del 9/11/2023	44
P.G.n. 751391 del 10/11/2023	46
P.G.n. 751428 del 10/11/2023	47
P.G.n. 751455 del 10/11/2023	48
P.G.n. 751476 del 10/11/2023	49
P.G.n. 751494 del 10/11/2023	51
P.G.n. 751510 del 10/11/2023	52
P.G.n. 751557 del 10/11/2023	53
P.G.n. 751578 del 10/11/2023	54

P.G.n. 751598 del 10/11/2023	57
P.G.n. 751647 del 10/11/2023	58
P.G.n. 751688 del 10/11/2023	59
P.G.n. 751983 del 10/11/2023	62
P.G.n. 752069 del 10/11/2023	63
P.G.n. 752134 del 10/11/2023	64
P.G.n. 752155 del 10/11/2023	66
P.G.n. 754038 del 13/11/2023	67
P.G.n. 754049-755579 del 13/11/2023	68
P.G.n. 754059 del 13/11/2023	71
P.G.n. 754065 del 13/11/2023	72
P.G.n. 754074 del 13/11/2023	73
P.G.n. 754089 del 13/11/2023	75
P.G.n. 754096 del 13/11/2023	78
P.G.n. 754108 del 13/11/2023	79
P.G.n. 754146 del 13/11/2023	81
P.G.n. 754167 del 13/11/2023	89
P.G.n. 754197 del 13/11/2023	94
P.G.n. 754221 del 13/11/2023	95
P.G.n. 754253 del 13/11/2023	96
P.G.n. 754269 del 13/11/2023	97
P.G.n. 754282 del 13/11/2023	99
P.G.n. 754670 del 13/11/2023	101
P.G.n. 754704 del 13/11/2023	102
P.G.n. 754736 del 13/11/2023	103
P.G.n. 754761 del 13/11/2023	104
P.G.n. 754950 del 13/11/2023	105
P.G.n. 755035 del 13/11/2023	107
P.G.n. 755082 del 13/11/2023	108
P.G.n. 755130 del 13/11/2023	109
P.G.n. 755151 del 13/11/2023	111
P.G.n. 755185 del 13/11/2023	112
P.G.n. 755300 del 13/11/2023	114
P.G.n. 755320 del 13/11/2023	116
P.G.n. 755341 del 13/11/2023	117
P.G.n. 755466 del 13/11/2023	118
P.G.n. 755482 del 13/11/2023	120
P.G.n. 755493 del 13/11/2023	129
P.G.n. 755503 del 13/11/2023	133

P.G.n. 755526 del 13/11/2023	134
P.G.n. 755610 del 13/11/2023	135
P.G.n. 755835 del 13/11/2023	136
P.G.n. 755846 del 13/11/2023	137
P.G.n. 756738 del 13/11/2023	139
P.G.n. 756740 del 13/11/2023	140
P.G.n. 756742 del 13/11/2023	143
P.G.n. 756745 del 13/11/2023	144
P.G.n. 756749 del 13/11/2023	145
P.G.n. 756750 del 13/11/2023	147
P.G.n. 756753 del 13/11/2023	152
P.G.n. 756757 del 13/11/2023	153
P.G.n. 756762 del 13/11/2023	154
P.G.n. 756766 del 13/11/2023	155
P.G.n. 756837 del 13/11/2023	158
P.G.n. 756849 del 13/11/2023	159
P.G.n. 756858 del 13/11/2023	161
P.G.n. 756866 del 13/11/2023	162
P.G.n. 756873 del 13/11/2023	164
P.G.n. 756880 del 13/11/2023	165
P.G.n. 756897 del 13/11/2023	166
P.G.n. 756919 del 13/11/2023	167
P.G.n. 756934 del 13/11/2023	168
P.G.n. 756945 del 13/11/2023	169
P.G.n. 756954 del 13/11/2023	171
P.G.n. 757367 del 13/11/2023	173
P.G.n. 757375 del 13/11/2023	175
P.G.n. 757388 del 13/11/2023	178
P.G.n. 757396 del 13/11/2023	179
P.G.n. 757405 del 13/11/2023	181
P.G.n. 757430 del 13/11/2023	183
P.G.n. 757443 del 13/11/2023	184
P.G.n. 757462 del 13/11/2023	185
P.G.n. 757484 del 13/11/2023	196
P.G.n. 757497 del 13/11/2023	198
P.G.n. 757512 del 13/11/2023	200
Glossario e abbreviazioni	202

# Premessa

## L'attività di valutazione delle osservazioni

Considerato il ricco quadro di contributi e di istanze emerse in fase di raccolta delle osservazioni al Piano assunto (ovvero alla prima variante al PUG, PUG+), si è affrontata la redazione dei documenti di Piano per l'adozione e, fermi restando gli obiettivi, le strategie e le azioni del PUG, che non sono state oggetto di osservazione e che quindi possono ritenersi condivisi dalle parti, si è proceduto ad apportare modifiche che si considerano migliorative rispetto al dispositivo pubblicato, senza creare problemi di efficacia e coerenza della Variante. A seguito di tale revisione il PUG non viene modificato in modo sostanziale nelle caratteristiche generali della proposta e nei criteri generali che lo connotano.

Il quadro generale dei principali temi di lavoro e dei rispettivi orientamenti assunti nella controdeduzione e integrati nella successiva fase di redazione dei documenti di Piano per l'adozione, sono di seguito sintetizzati.

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

- E' stata richiesta la possibilità di realizzare i **parcheggi pertinenziali (PE)** a raso e di ridurre le quantità obbligatorie: si è confermato quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio. Ma si è ritenuto necessario integrare tale prescrizione con quanto disposto dall'Azione 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, che individuano le condizioni per cui la realizzazione di PE a raso risulta rispondente agli obiettivi del Piano, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento delle quantità e dei livelli prestazionali richiesti.
- E' stato richiesto di limitare l'applicazione dell'**indice RIE**: si è confermato il raggiungimento del livello prestazionale RIE 4 per gli interventi di QE trasformativa e interventi su pavimentazioni esterne. Al fine di garantire maggiore trasparenza nel procedimento istruttorio, viene eliminata la possibilità di deroga per interventi edilizi; viene sostituita la prescrizione relativa al RIE migliorativo nel caso di monetizzazione della quota di dotazioni di verde pubblico V. Per tutti gli interventi che si trovano in condizione di monetizzare il verde, viene chiesto di garantire un livello di prestazioni ecosistemiche di regolazione pari a quello corrispondente al verde monetizzato attraverso fitomassa, superfici a verde privato, superfici permeabili e rinverdimento degli involucri edilizi.
- Viene richiesta la possibilità di monetizzazione della quota di **dotazioni territoriali** per tutti gli interventi, senza limite di VT, o al contrario, di escludere la possibilità di monetizzare la quota di verde pubblico (V): la soglia volumetrica è parametrata tenendo in considerazione la dimensione delle aree da cedere. Si ritiene indispensabile il

concorso da parte degli attuatori privati alla costruzione della città pubblica tramite la cessione di aree per le dotazioni o la realizzazione di interventi sulle infrastrutture e spazi pubblici esistenti (possibilità introdotta con la variante), per garantire obiettivi di miglioramento della qualità della vita urbana e per concorrere al raggiungimento dell'obiettivo di neutralità climatica al 2030. Viene richiesto di considerare il progetto **Impronta verde** come parte integrante del PUG: ciò è già stato introdotto dalla variante PUG+ assunta; si concorda sulla opportunità di esplicitare nelle Strategie locali le connessioni funzionali e di significato individuate dal progetto Impronta verde.

- Si chiede di aumentare le **connessioni ciclabili** e la quota di dotazioni per le biciclette: la disciplina prevede già adeguate connessioni alla rete ciclabile. Verrà tuttavia esplicitata meglio la richiesta di un'adeguata dotazione di parcheggi per biciclette.

#### **Governo delle trasformazioni diffuse (G).**

- E' stato chiesto di eliminare il **parametro di densità edilizia** o di applicarlo solo a perimetrazioni più minute e precise; di definire gli interventi su "lotti contigui" che permettono di derogare alla densità; di approssimare il 20% di sopraelevazione ammessa nelle aree ad **altezza omogenea**: richiamato che è facoltà del PUG stabilire diritti edificatori per interventi diretti, si evidenzia che il parametro di densità è già limitato a specifiche categorie di intervento. Inoltre, il raggiungimento del Volume Totale è sempre possibile attraverso: AO, ERS aggiuntiva e interventi su lotti contigui, per i quali si introduce la definizione in Glossario. Per le altezze, si ammette l'approssimazione fino al raggiungimento di almeno un piano in più rispetto a quello del contesto prossimo di riferimento.
- Con proposte differenti tra loro, è richiesto di **rimodulare le quote dovute di ERS**. Solo per gli studentati si chiede anche, in direzione contraria, di incrementare le quote dovute. Alcune delle proposte presentano problemi legati alla legittimità giuridica della loro applicazione, ma in generale si evidenzia che consistono tutte in una riduzione delle quote attualmente previste. In ragione dei deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e della consistente ed estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti, si conferma la scelta strategica, operata già dal PUG, di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. Dunque, la riduzione della quota ERS richiesta non è ritenuta coerente con gli obiettivi del Piano. Anche per quanto riguarda gli studentati si confermano le quote attualmente identificate, comparate alla richiesta di contributo per gli usi residenziali e la cui sostenibilità è stata appositamente valutata mediante apposita analisi, anche di carattere economico. In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'ERS, si valuterà la possibilità di attivare uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati per arrivare ad una ulteriore e migliorativa definizione della disposizione normativa.

- Si chiede di ammettere la realizzazione e gestione dell'ERS tramite **soggetti attuatori** di ERS: l'ipotesi rientra nella sfera degli accordi tra privati; si chiarisce che il Comune periodicamente si avvarrà di specifiche procedure concorsuali/bandi di gara per affidare la realizzazione di alloggi ERS finanziabili con i contributi ricavati dal trasferimento dell'obbligo realizzativo, in occasione di queste procedure il Comune definirà le condizioni che i soggetti partecipanti dovranno possedere.
- Rivedere il corrispettivo dovuto nel caso di **trasferimento dell'obbligo realizzativo** (ripartendolo tra proprietario dell'area e soggetto promotore dell'intervento / considerando i valori OMI / differenziandolo per usi A1 e usi A2 o B1): le specifiche modalità di determinazione di tale contributo saranno definite con specifica delibera di Giunta. Si evidenzia comunque che l'eventuale ripartizione del corrispettivo rientrerebbe nella sfera degli accordi tra privati, oltre a presentare possibili criticità legate alla legittimità giuridica. Invece, si ritiene ammissibile differenziare il corrispettivo tra usi A1 e usi A2 o B1 (studentato), oltre a correlarne la quantificazione alle zone OMI (per quanto già espresso, il corrispettivo dovrà essere commisurato ai canoni dell'Accordo Territoriale metropolitano, espressi in funzione delle zone OMI).
- Per le **aree a rischio marginalità sociale**, permettere di dimostrare che gli interventi hanno rimosso la fragilità oppure consentire il trasferimento dell'ERS in altro lotto esterno a tali aree: date le caratteristiche di tali porzioni di territorio urbano (riferite ad aree statistiche e valutate sulla base della distribuzione di alloggi ERP e l'indice sintetico di fragilità - demografica, sociale ed economica), non è possibile dimostrare a priori l'impatto di un singolo intervento, è prioritario aumentare l'offerta di attrezzature e spazi aperti, in termini quantitativi e qualitativi; pertanto non si ritiene ammissibile localizzare l'ERS in altro lotto appartenente a porzioni dello stesso tipo. D'altra parte, per incrementare la mixité sociale, si introduce la possibilità di realizzare ERS nel lotto di intervento, esclusivamente nella forma di Edilizia residenziale convenzionata in locazione temporanea per studenti o di abitare condiviso e solidale.
- Ammettere la **permuta di alloggi e terreni** in luogo della realizzazione di ERS: sarà negoziabile solo nel caso di Accordi Operativi, con caratteristiche di alloggi e terreni che verranno definite in apposito atto.
- Ammettere una quota parte di ERS nella forma di **edilizia convenzionata in vendita**: in ragione dell'estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti, la scelta strategica del PUG, già dalla prima stesura, è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione, escludendo dal novero dell'ERS gli alloggi in vendita convenzionata, proprio perché non rappresentano una priorità per la città in questa congiuntura.
- Introdurre un **incentivo volumetrico per l'ERS** realizzata da Cooperative a proprietà indivisa: non si ritiene coerente con gli obiettivi del Piano, in quanto si auspica la

diversificazione delle tipologie di ERS. Al fine di incentivare locazioni permanenti, non solo ventennali, si è introdotta invece una riduzione della quota ERS dovuta nel caso essa sia realizzata nella forma di proprietà indivisa, o comunque nel caso in cui venga sottoscritta una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo che ne preveda la locazione permanente con canoni determinati secondo quanto previsto dalla L 431/98 - art. 2 co. 3.

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

- Viene chiesto di rivedere la disciplina sugli **usi residenziali insediabili** (più di due alloggi per edificio, abbassare la soglia dei 250 mq per alloggio, ammettere SU residenziale per imprenditori agricoli in collina, ammettere usi residenziali in tutti gli edifici di interesse, edifici ad uso promiscuo): le richieste non sono state ritenute accoglibili, in quanto il Piano, in stretta relazione con le disposizioni del Piano Territoriale Metropolitan (competente per la normativa sul territorio rurale), tutela collina e in generale tutto il Territorio Rurale, disciplinando puntualmente nuove costruzioni e cambi uso. Si segnala comunque che la variante ha già introdotto numerose nuove possibilità di insediamento di usi residenziali.
- Si chiede di ammettere la realizzazione di **box ricovero attrezzi**, anche per soggetti non IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) o CD (coltivatore diretto): le prescrizioni per il territorio rurale derivano non solo dalla tutela paesaggistica, ma anche dagli obiettivi di contrasto al consumo di suolo e di tutela dei suoli integri, quali scelta propria del Piano, nonché derivanti dalle disposizioni di cui alla LR 24/2017 e al PTM. Per rispondere alla necessità espressa, incentivando allo stesso tempo il riordino delle corti rurali, si ammette il recupero delle superfici di eventuali manufatti edilizi con funzione accessoria legittimamente realizzati al fine di realizzare un unico deposito attrezzi. Nel caso in cui non ce ne siano, in tutto il TR per i soggetti non imprenditori agricoli con terreni di proprietà di superficie superiore a 1 ettaro, si ammette la realizzazione una tantum di box ricovero attrezzi fino a 20 mq, attraverso l'utilizzo di strutture leggere compatibili con il contesto paesaggistico.
- Per quanto attiene le possibilità di **ampliamento delle aziende agricole** si chiede che in occasione di questi interventi venga fornita documentazione che negli ultimi 10 anni non siano state alienate superfici della stessa destinazione d'uso per cui si richiede l'intervento edilizio: Il PUG 2021 introduceva atti unilaterali d'obbligo che per i 10 anni successivi all'intervento impediscono i cambi d'uso per le volumetrie realizzate ex novo a fini agricoli e impongono il divieto di nuove costruzioni nei casi siano stati effettuati cambi d'uso di edifici identificati come non più funzionali all'attività agricola. Sarebbe difficile introdurre ora una limitazione che coinvolga interventi realizzati con le regole previgenti, ma si raddoppia a 20 anni il termine già previsto.
- Viene chiesto di ridisegnare le **fasce di accessibilità** al TPL o svincolare le possibilità di

cambi uso dalla presenza di tali fasce: non si ritiene di svincolare i cambi uso dal concetto di accessibilità, in quanto derivante da disposizioni del PTM, oltre che dalla scelta propria del Piano di garantire l'accessibilità al trasporto pubblico per i residenti, anche in coerenza con gli obiettivi del PUMS.

#### **Altri aggiornamenti (A) e Ulteriori contributi.**

- Sono state avanzate diverse richieste di **riperimetrazione del TU** per annessione di aree del territorio rurale e la modifica del perimetro delle **aree produttive pianificate** per esclusione o inclusione di alcuni lotti: le richieste sono state analizzate puntualmente e verificate con i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.
- Viene richiesto di includere o eliminare dalla **catalogazione alcuni edifici di interesse**: per queste istanze si è rimandato a specifico procedimento attraverso la richiesta di valutazione di interesse.
- Viene chiesto di eliminare il vincolo di destinazione d'uso sulle **strutture ricettive** e ricondurre tutte le strutture ricettive (B&B e affittacamere) all'interno della categoria funzionale turistico ricettiva B: Non si accoglie la richiesta di eliminazione del vincolo in quanto si tratta di un recepimento della normativa sovraordinata. Si introduce invece nel Regolamento Edilizio una nuova categoria funzionale turistico ricettiva B3.
- Viene chiesto di eliminare il vincolo dei **cambi d'uso** dei locali al piano terra: non si è ritenuta accoglibile questa richiesta, in quanto le limitazioni previste sono state modificate con la variante, confermando gli obiettivi di fondo (requisiti igienico sanitari e salubrità delle tutela delle attività di servizio di prossimità), e precisandole per edifici che presentano specificità o si trovano collocati all'interno di strade selezionate in un determinato livello cartografico.
- Si chiede la possibilità del cambio d'uso di **esercizi cinematografici** verso altre funzioni: come alternativa al mantenimento degli esercizi cinematografici, viene introdotta la possibilità di inserire altre funzioni culturali e/o ricreative (D3) per gli esercizi all'esterno del tessuto della città storica, qualora venga dimostrata l'insostenibilità gestionale dell'attività cinematografica da insediare o da mantenere.
- Si chiede di consentire il cambio d'uso verso funzioni residenziali per gli edifici non di interesse storico-architettonico e testimoniale ma inclusi nel perimetro degli **Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento**: viene introdotta la possibilità di cambio d'uso verso la funzione residenziale per i soli piani superiori al PT attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica. Si specifica inoltre che gli edifici non pianificati con strumento originario ma inclusi nella perimetrazione possono effettuare il cambio d'uso verso altre funzioni.

- Si chiede l'abrogazione dell'**alloggio minimo** all'interno della città storica: il riferimento viene mantenuto solo per la destinazione d'uso turistico ricettiva (B3).

L'Ufficio di Piano, oltre al lavoro di valutazione e proposta di decisione alle osservazioni e al recepimento degli altri contributi ricevuti, ha verificato:

- la coerenza interna degli elaborati e il loro coordinamento, i refusi, l'affinamento della stesura dei testi;
- la coerenza degli elaborati con gli altri strumenti di pianificazione e regolamentazione, in particolare allineando le modifiche introdotte con la revisione del Regolamento Edilizio.

Nelle schede che seguono si riportano le proposte di decisione alle singole osservazioni pervenute.

## P.G.n. 623976 del 23/09/2023

---

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Cavalieri Ducati, 108/3

**esibente** | arch. Trebbi Andrea incaricato da Morara Giorgio

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano

#### **richiesta**

Nel recupero di nuclei edilizi in territorio rurale, limitatamente agli edifici non di interesse documentale, si chiede di ammettere la possibilità di effettuare spostamenti del sedime degli edifici oggetto di recupero all'esclusivo scopo di favorire l'ottimale organizzazione degli spazi esterni.

#### **controdeduzione**

La citata impossibilità di modifica del sedime deriva dal riconoscimento delle funzioni ecosistemiche del suolo e della relativa componente vegetale, nonché dalla scelta attuata dal Piano di salvaguardare i suoli integri a permeabilità profonda. Tale principio, già evidente nella prima stesura del Piano e ulteriormente consolidato dalla variante, verrebbe meno nel caso di modifica del sedime di edifici in territorio rurale effettuata al solo scopo di riorganizzare gli spazi esterni. A tal proposito, si sottolinea che le uniche eccezioni per cui viene ammessa la possibilità di modifica del sedime in territorio rurale sono legate all'obiettivo di garantire la più ampia sicurezza delle persone e, al più, di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente, come meglio definito dalle Azioni 1.1a e 1.1d della Disciplina.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Santo Stefano/Murri

**indirizzo** | Via Laura Bassi Veratti, 73

**esibente** | arch. De Gregorio Annunciata incaricato da Torri Luana e Eterno Elena

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a, Azione 2.2c)

#### **richiesta**

Si chiede conferma della possibilità di cambio d'uso da E4 verso A1 per unità priva di affacci diretti sulla strada posta al piano fuori terra in edificio d'interesse culturale e testimoniale.

#### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Ferma restando l'applicazione delle Azioni della Disciplina del Piano, in particolare quanto disposto dall'Azione 1.1a, si segnala che l'immobile non risulta ubicato su una strada appartenente al livello cartografico *strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato* e dunque non vede l'applicazione di quanto disposto all'Azione 2.2c del PUG.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

## P.G.n. 665134 del 9/10/2023

---

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Cavalieri Ducati, 108/3

**esibente** | arch. Trebbi Andrea incaricato da Morara Giorgio

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

-

### **richiesta**

Si chiede che venga resa ammissibile l'apertura di un accesso carraio sulla via Cavalieri Ducati dedicato al transito dei mezzi agricoli.

### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico aspetto non gestito dallo strumento urbanistico, e quindi non pertinente il PUG.

È possibile richiedere l'autorizzazione per il passo carrabile al Comune. La richiesta di autorizzazione è obbligatoria e non esenta dalla presentazione del relativo titolo edilizio qualora fosse necessario per l'esecuzione di opere edili. Si suggerisce la consultazione della specifica sezione dedicata del sito dell'Amministrazione Comunale, alla quale è possibile accedere dal seguente link:

<https://www.comune.bologna.it/servizi-informazioni/autorizzazione-passo-carrabile-definitivo>

.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

quartiere/ areale	-
indirizzo	-
esibente	geol. Degli Esposti Riccardo

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Catalogo dati cartografici

### richiesto

Si chiede che i dati cartografici “*aree in dissesto*” e “*aree di possibile evoluzione e influenza del dissesto*” vengano resi consultabili sul WebGIS all’interno della Tavola dei Vincoli, al posto dell’attuale percorso Disciplina del Piano/Resilienza e ambiente, con l’obiettivo di semplificare la consultazione.

### controdeduzione

L’art. 24 della Lr 24/2017 specifica il riparto delle funzioni pianificatorie secondo il principio di competenza, esplicitando chiaramente i contenuti di ciascuno strumento di pianificazione, e affermando che essi devono limitarsi a disciplinare esclusivamente le tematiche e gli oggetti attribuiti dalla legge. A tal proposito in sede di CUM per l’espressione del parere motivato sulla proposta del PUG del 05.03.2021, la Regione ha richiesto la modifica degli elaborati di Piano in conformità alle predisposizioni e alle cartografie della pianificazione sovraordinata competente nel merito (PSAI e PTPR). L’organizzazione dei layer del catalogo dati cartografici sul WebGIS segue quindi la struttura definita dal Piano e dalla normativa sovraordinata, che non è possibile modificare.

In riferimento al dissesto si specifica che:

- in Tavola dei vincoli / “Stabilità dei versanti” sono consultabili le “*Aree a rischio di frana interessate da provvedimenti specifici*” (tra cui aree in dissesto, aree di possibile evoluzione del dissesto, aree di possibile influenza del dissesto, ...), come definite e disciplinate dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PSAI) dei bacini del Fiume Reno e dei Torrenti Idice, Sillaro e Santerno, oltre che dal Piano Territoriale Metropolitan (PTM);
- in Disciplina del Piano / Resilienza e ambiente sono consultabili le “*aree in dissesto*” e le “*aree di possibile evoluzione e influenza del dissesto*”, definite nel Catalogo dati cartografici e soggette agli indirizzi e alle prescrizioni contenute nella Disciplina del Piano (Azioni 1.3a e 1.1a). Come meglio descritto all’interno degli Approfondimenti Conoscitivi f. Ambiente, l’identificazione di tali aree è stata elaborata dal Comune implementando il database regionale mediante rilievi di campo e fotointerpretazione dei fenomeni, ma non viene riconosciuta come parte della Tavola dei Vincoli.

I dati cartografici definiti dal PUG non fanno parte della Tavola dei vincoli e non possono pertanto essere compresi al suo interno nel WebGIS.

L'osservazione non viene accolta.

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Fortino Giandomenico

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina del Piano

### richiesta

Si chiede di rimodulare le quote ERS per rendere economicamente sostenibili gli interventi, magari tenendo conto dei valori OMI come avviene per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Si ritengono infatti le attuali prescrizioni ERS inique e antieconomiche, risultanti in piani economico finanziari non asseverabili ai sensi della Lr 24/2017 e blocco delle rigenerazioni urbane sopra i 7.000 mc. Si ipotizzino diversi scenari (per interventi urbanistici):

1. Da 0 a 7.000 = 5% ERS / da 7.000 mc in su = 15% ERS da applicare solo alla parte eccedente i 7.000 mc;
2. Esenzione ERS per i primi 7.000 mc e applicazione della quota prescritta solo per la parte eccedente;
3. Applicazione delle prescrizioni ERS solo alla quota entro i 20.000 mc;
4. Introduzione della possibilità di applicare una formula mista, che preveda la prescrizione di una quota pari al 10% di ERS e al 10% di edilizia convenzionata in vendita.

Si chiede inoltre di valutare la possibilità di introdurre premialità in termini di riduzione ERS oppure di incremento (minimo) della cubatura, con quote del 5 o del 10%, per chi utilizza tecnologie o impianti bioedili.

Si allega piano economico finanziario e proposta per la costituzione di un fondo di solidarietà per sostenere la disabilità.

### controdeduzione

In “Profilo e conoscenze” vengono evidenziati i deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e si dà altresì conto della consistente ed estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti. In ragione di questa argomentazione, la scelta strategica operata già dal PUG e confermata dalla Variante assunta, è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In tal senso, la richiesta di riduzione delle quote percentuali di ERS dovuta non è coerente con gli obiettivi del Piano né con la Lr 24/2017, secondo cui: “Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili”.

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia Residenziale Sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

In riferimento alla possibilità di considerare i valori OMI è necessario capire come questo parametro, che attesta in maniera certificata dall'Agenzia delle Entrate l'evoluzione dei valori delle unità immobiliari nelle diverse parti del territorio, sia utilizzabile per i fini dell'Osservazione. L'introduzione di una correlazione tra quota ERS dovuta e valori OMI non è oggi possibile, in quanto la prima trova fondamento nella ricognizione della necessità di alloggi a canoni contenuti che è distribuita sull'intero territorio comunale e non differenziata per zone; si richiama a tal proposito che valutazioni specifiche sono state fatte per quel che riguarda le *Aree a rischio di marginalità sociale* di cui al Catalogo dati cartografici. Invece per altre finalità, è possibile utilizzare i valori OMI: infatti, il corrispettivo dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo, per quanto già espresso in Disciplina del Piano - Azione 2.1b, dovrà essere commisurato ai canoni determinati mediante Accordo Territoriale metropolitano sui contratti di affitto a canone concordato, espressi in funzione delle zone OMI; le specifiche modalità di determinazione di tale contributo saranno definite con specifica delibera di Giunta.

Rispetto agli "scenari" ipotizzati per la rimodulazione della quota ERS, questi risultano diminuire in maniera sostanziale la dotazione ERS richiesta dal Piano e non sono quindi accoglibili per quanto sopra esposto. Inoltre, sempre in ragione dell'estremamente variegata domanda inesa di alloggi in locazione a canoni contenuti, la scelta strategica del PUG, già dalla prima stesura, è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione, escludendo dal novero dell'ERS gli alloggi in vendita convenzionata, proprio perché non rappresentano una priorità per la città.

Non è coerente con la logica normativa del Piano utilizzare come premialità la riduzione della quota ERS dovuta; al contrario, il Piano prevede meccanismi incentivanti nel caso si realizzi più ERS di quella richiesta (Disciplina del Piano - Azioni 2.1b e 1.1c). Inoltre, si richiama che nel Piano sono già definite le caratteristiche degli interventi che possono eventualmente beneficiare di un incentivo di natura volumetrica pari al 10%, che devono comprendere contemporaneamente interventi di miglioramento sismico e di adeguamento a condizioni di accessibilità. In ogni caso, il rispetto ambientale e le prestazioni energetiche degli edifici vengono già garantiti da altre prescrizioni e indirizzi previsti dal Piano.

**In allegato l'osservazione riporta una richiesta analogo al P.G.n. 746549 del 9/11/2023 di cui si riporta la sintesi e la relativa controdeduzione:**

**richiesta in analogia a quella del P.G.n. 746549**

Si propone di eliminare quanto previsto dall'Azione 1.1a (incentivo volumetrico del 10% a chi realizza spazi accessibili) e dall'Azione 2.3a (il 10% di alloggi in interventi urbanistici e interventi di qualificazione edilizia trasformativa, venga realizzato con il requisito dell'accessibilità) al fine di costituire un Fondo di solidarietà per adeguare spazi di strutture già esistenti ed in particolare appartamenti di disabili.

Si propongono alcune alternative operative:

1. chiedere l'adattabilità dei bagni a fronte di una monetizzazione obbligatoria per ogni abitazione realizzata (quota una tantum pari a Euro 1.000,00) con vincolo di spesa per il Fondo di solidarietà;
2. dare la possibilità di scegliere tra realizzazione di spazi accessibili o realizzazione di spazi adattabili con monetizzazione degli interventi che avrebbero garantito l'accessibilità;
3. prevedere la possibilità che la prescrizione di accessibilità venga realizzata per il 50% e monetizzata per il 50% garantendo solo l'adattabilità;
4. chiedere una quota "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, di qualsiasi categoria, che non sia oggetto di realizzazione obbligatoria di bagni accessibili.

#### **controdeduzione in analogia a quella del P.G.n. 746549**

La necessità di incrementare il patrimonio edilizio accessibile è emersa chiaramente dal quadro conoscitivo elaborato per il Piano Urbanistico Generale ed è stata ulteriormente rafforzata nella fase di confronto con la città in quanto al tema dell'accessibilità è stata rivolta gran parte dell'attenzione. Sia l'incentivo volumetrico dell'Azione 1.1a che il requisito di accessibilità per il 10% degli alloggi costruiti, hanno l'obiettivo di garantire alla città il miglioramento del patrimonio edilizio dal punto di vista dell'accessibilità universale.

L'istituto della monetizzazione è applicabile solo alle aree per dotazioni territoriali e non è possibile costituire un Fondo di solidarietà attraverso lo strumento urbanistico, che non può imporre prelievi di carattere fiscale. L'unica tipologia di "fondo" prevista dalla L.R. n. 24/2017 è infatti un fondo perequativo metropolitano, nel quale confluisce una quota delle risorse che derivano nei Comuni del territorio metropolitano dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni delle aree per dotazioni territoriali (ovvero i contributi di costruzione definiti dalle leggi nazionali - che invece hanno capacità impositiva - e declinati da quelle regionali).

Pur consapevoli del grave problema delle tante unità immobiliari esistenti non adeguate, l'eliminazione del requisito di accessibilità per i casi previsti dalla Disciplina di Piano vigente comporterebbe solo un ulteriore peggioramento del patrimonio edilizio comunale.

Si richiama invece il Fondo barriere architettoniche, gestito dalla Regione Emilia Romagna con le risorse statali provenienti dai finanziamenti che derivano dalla L.13/1989 e da risorse regionali che derivano dalla L.24/2001, che ha obiettivi analoghi a quelli proposti dall'osservazione.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Corticella-Dozza

**indirizzo** | Via Ignazio Silone, 1

**esibente** | ing. Barbetti Daniele incaricato da Contri Alessandro e Contri Gianfranco

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano/Profilo e conoscenze (scheda h1)

### **richiesta**

Data la bassa densità abitativa dell'area, la singolarità del fabbricato e l'immediata vicinanza di esso alla fascia di *Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, si chiede di estendere queste ultime al lotto al quale il fabbricato oggetto della richiesta appartiene. Tale modifica consentirebbe al fabbricato la realizzazione di un intervento di Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale (rif. v1.1038).

### **controdeduzione**

Al fine di ridurre le emissioni da traffico, assicurando comunque un elevato livello di accessibilità al territorio, in coerenza con gli obiettivi del PUMS è scelta propria del Piano garantire l'accessibilità al trasporto pubblico per i residenti, in particolar modo nel caso di nuovi insediamenti. Perseguendo tale obiettivo, si è ritenuto di introdurre delle fasce di accessibilità (*Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici) che regolino le possibilità, introdotte dalla variante al Piano, di insediamento di funzioni residenziali nel rurale. Tali fasce sono di ampiezza costante su tutto il territorio rurale e non ammettono la rimodulazione per casi specifici.

Tuttavia, si evidenzia che è l'*immobile* a dover ricadere all'interno delle fasce di accessibilità. Richiamato quanto disciplinato dal Codice Civile - art. 812, per cui "sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni", l'*immobile* è da intendersi comprensivo dell'area di pertinenza all'edificio.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Bertalia-Noce

**indirizzo** | Via Dalla Volta, 12-14

**esibente** | Tozzi Roberta

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1c-v1.1070)

### **richiesta**

Si chiede di rendere possibile la ricostruzione, senza vincolo di sedime e sagoma, di edifici attualmente non esistenti ma presenti nelle cartografie dei catasti storici e/o quello di primo impianto, nel rispetto dell'indice 2,2 mc/mq proposto nell'Azione 1.1c della Disciplina del Piano, ipotizzando un volume ricostruibile pari al prodotto tra la planimetria ottenuta in pianta e due piani di altezza. Si richiede, in questo senso, di integrare il capoverso v1.1070.

### **controdeduzione**

La possibilità di ricostruire edifici crollati, o parti di essi, e demoliti è disciplinata dalle Azioni 1.1a e 2.4c della Disciplina del Piano in funzione della tipologia dell'intervento, dell'oggetto dell'intervento e della sua localizzazione rispetto al perimetro comunale.

L'Azione 1.1a esplicita che possono essere realizzati interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, secondo le modalità stabilite dall'Azione 2.4c, ossia come disposto dal DPR 380/2001 - art.3 co. 1 lett.d e secondo le modalità di cui al Regolamento Edilizio art. 73.4.

La determinazione della preesistente consistenza deve fondarsi su dati certi ed oggettivi che consentano di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, gli elementi essenziali (mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura) dell'edificio diruto. Le sole cartografie dei catasti storici e/o quello di primo impianto non sono ritenute esaustive in questo senso.

Si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione suddetta, ossia la necessità di implementazione del capoverso v1.1070, in quanto la possibilità o meno di effettuare l'intervento è chiarita all'Azione 1.1c con il rimando alle precisazioni dell'Azione 1.1a.

**L'osservazione non viene accolta.**

## P.G.n. 714707 del 31/10/2023

---

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via Viadagola, 6

**esibente** | Drollmann Friedrich incaricato da Costruzioni Generali Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede di modificare l'attribuzione dell'area interessata da Territorio rurale ad urbanizzato per accedere alla possibilità di cambio d'uso verso residenziale.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il *perimetro del territorio urbanizzato* secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

In particolare si ritiene che l'area proposta rientri tra i casi di esclusione dal perimetro del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa; b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento, questa fattispecie è rappresentata nella g2. Paesaggio rurale ed edificato sparso di Profilo e conoscenze.

Si ritiene pertanto che il caso presentato non possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel *perimetro del territorio urbanizzato*.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Corticella-Dozza

**indirizzo** | Via della Casa Buia, 2

**esibente** | geom. Tonelli Luca incaricato da Immobiliare Gorgona Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Catalogo dati cartografici

#### **richiesta**

Si chiede di modificare la perimetrazione delle *Aree produttive pianificate* escludendo l'area oggetto della richiesta. L'osservazione ha lo scopo principale di avviare un intervento di progettazione e rigenerazione urbana, prevedendo la possibilità di trasformare l'area caratterizzandola attraverso un intervento edilizio volto verso l'uso residenziale, previa demolizione del fabbricato esistente ad uso artigianale produttivo che attualmente ospita un'attività in fase di dismissione.

#### **controdeduzione**

Sulla base di un lavoro di analisi di quanto ad oggi reperito negli archivi comunali sono state perimetrare le parti di città pianificate in quanto interessate dall'attuazione di strumenti urbanistici sia a destinazione produttiva sia prevalentemente residenziale, tra cui le *Aree produttive pianificate*, sulla base di tali indagini si ritiene che l'area per cui si richiede la modifica non possa essere stralciata dal contesto territoriale a cui appartiene, essa infatti viene classificata come produttiva già dagli gli strumenti di pianificazione dal 1969 ad oggi.

Per maggiori specifiche sulle possibilità e modalità di attuazione di interventi e cambi d'uso si rimanda a quanto dettagliatamente specificato nell'Azione 3.2c della Disciplina del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato vecchio

**indirizzo** | Viale Aldo Moro, 31

**esibente** | arch. Gualdi Fioretta rappresentante del Comitato Besta

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

### **richiesta**

Si chiede che l'edificio che ospita le scuole Besta venga classificato come edificio d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento.

### **controdeduzione**

Gli edifici di interesse storico e testimoniale del moderno sono stati individuati già a partire dalla redazione del PSC, il quale ha compiuto una completa ricognizione, e una valutazione basata sul valore architettonico dell'edificio e sul riconoscimento critico attribuito all'edificio dalla letteratura di settore. La scelta bibliografica è ricaduta su quei volumi accreditati che raccogliessero gli esempi architettonici bolognesi moderni e che si presentassero in forma completa di catalogazione e non come monografia di un singolo autore o edificio. Con la redazione del PUG tale catalogazione è stata aggiornata sulla base delle schede successivamente redatte da MiBACT e IBC, e riformulata secondo i criteri richiamati in Profilo e Conoscenze scheda g >>> e relativi approfondimenti.

Le scuole Besta, assieme ad altre, rientrano all'interno di un più ampio progetto di edilizia scolastica promosso dal Comune di Bologna già a partire dai piani del 1967 e con il PRG del 1970. Il PUG, riconoscendo il valore pedagogico di questo approccio e nell'ottica di tutelarne il modello, ha deciso di identificare come esemplare rappresentativo di quel periodo e di quella tipologia solo le scuole Guercino, poiché anche in analogia con i criteri di catalogazione sopra richiamati. Conseguentemente a questa scelta il Comune ha effettuato un intervento di restauro e manutenzione di quelle scuole, mentre in altri casi ha preso la decisione di sostituire gli edifici con nuove architetture, che rappresenteranno nuovi approcci alla soluzione del tema dell'architettura scolastica, decisivo per le politiche di prossimità promosse dal Comune (vedi Azione 2.2a).

**L'osservazione non è accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Bencivelli Paola

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a)

### **richiesta**

Si chiede di non estendere in modo generalizzato la limitazione applicata ai casi di cambio d'uso dei locali al piano terra, le cui caratteristiche fisiche descritte nell'Azione 1.1a sono proprie di immobili ad uso negozio, verso uso residenziale.

### **controdeduzione**

In merito alla realizzazione di alloggi al piano terra, attraverso il mutamento di destinazioni d'uso verso l'uso residenziale (A) e turistico ricettive B3 o il frazionamento di unità immobiliari, si evidenzia che tale divieto riguarda solo le unità abitative che presentano determinate caratteristiche: affaccio esclusivo su portici e spazio pubblico, sviluppo dell'unità al solo piano terra e in ogni caso l'accesso non può essere diretto dallo spazio pubblico o da uno spazio privato di profondità minore di 3 metri. Si evidenzia quindi che, nonostante l'applicazione si riferisca a tutto il patrimonio edilizio esistente, la limitazione non è generalizzata ma limitata ai soli casi che presentano queste specificità. L'obiettivo della prescrizione è volto a garantire livelli di abitabilità accettabili, con ragioni di carattere igienico, per questo si rimanda anche all'osservanza di quanto disposto nel Regolamento Edilizio all'art 27, E8 Controllo dell'illuminamento naturale, E10 Ventilazione e E16 Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Casteldebole, 26-62

**esibente** | geom. Raffaele Maurizio incaricato da Miglioli Rodolfo

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.3a)/Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede di svincolare i fabbricati del complesso dall'interesse culturale e testimoniale e di introdurre la possibilità di demolire e ricostruire le volumetrie in area adiacente, riconoscendo l'alto rischio idraulico della via Casteldebole dovuto alle frequenti esondazioni del torrente "Rio Canalazzo".

#### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta riguardo ad uno specifico intervento. Si segnala che il Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici d'interesse e definire un aggiornamento della loro valutazione attraverso specifico procedimento, ovvero la richiesta di valutazione d'interesse, da presentare come esplicitato nelle Disposizioni Organizzative del Piano. A titolo esemplificativo sarà pertanto utile rintracciare le informazioni relative ai precedenti edilizi dell'edificio e al suo inserimento all'interno delle cartografie storiche. Si rimanda pertanto a tale procedura per quanto riguarda la valutazione specifica.

Infine si specifica che l'Azione 1.1a prevede la possibilità di modifica di sagoma e sedime per gli edifici d'interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale in territorio rurale solo qualora gli immobili ricadano all'interno del layer "*aree in dissesto*" e "*aree di possibile evoluzione del dissesto*", previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio. In riferimento alla possibilità di demolizione e ricostruzione in area adiacente la richiesta non può essere accolta in quanto il complesso non rientra in tale perimetrazione.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro procedimento.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Marcello Celio, 19

**esibente** | ing. Cesari Stefano incaricato da Gregori Gian Marco

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.1d)

#### **richiesta**

In merito al caso in esame, si chiede una modifica alla Disciplina Azione 2.1d per permettere il cambio d'uso verso residenziale (A) con intervento diretto all'interno delle *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali*, nel caso in cui il fabbricato ha almeno il 30% delle unità legittime ad uso residenziale (A) da verificarsi attraverso conteggio dell'elenco subalterni e se le nuove unità sono localizzate a piani diversi dal piano terra.

#### **controdeduzione**

Le *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali* corrispondono agli Ambiti Specializzati del Territorio urbano strutturato del PSC e a precedenti previsioni produttive del PRG; sono ex aree produttive, inglobate nel tessuto urbano, che oggi si trovano in prossimità di isolati residenziali sviluppati successivamente. All'interno di questi perimetri l'Azione 2.1d della Disciplina, rispetto ai precedenti piani, consente e promuove la convivenza di mix funzionali, permettendo i cambi d'uso verso altre funzioni non produttive. Il cambio di vocazione di queste aree, implica necessariamente un ridisegno complessivo del tessuto urbano che deve essere ripensato e adattato per ospitare le nuove funzioni, che rispetto alle precedenti necessitano di diversi spazi, infrastrutture e servizi. L'insediamento di strutture residenziali o ricettive che implicano la permanenza di persone rendono quindi necessaria la verifica della sostenibilità dell'intervento, per valutare l'effettiva capacità del tessuto di assorbire le nuove funzioni e garantire il risanamento dei luoghi dal punto di vista ambientale. L'applicazione delle *condizioni di sostenibilità* contenute nella Disciplina del Piano, garantisce la verifica della compatibilità ambientale e territoriale in sede di valutazione del permesso di costruire e secondo quanto stabilito dal Documento di Valsat del Piano. In merito agli edifici esistenti a prevalente destinazione d'uso residenziale (A), considerata la specificità del caso, si è ritenuto opportuno aggiornare la Disciplina all'Azione 2.1d, consentendo il cambio d'uso verso funzione residenziale (A) di singole unità immobiliari, attraverso interventi di Qualificazione edilizia conservativa.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

<b>quartiere/ areale</b>	Porto Saragozza/Saragozza-San Luca
<b>indirizzo</b>	Via Mario Bastia, 3/2 - Via Paolo Giovanni Martini, 7/2
<b>esibente</b>	Broglia Claudio rappresentate di Immobiliare Porta Castello S.p.A

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.4d)

#### **richiesta**

In merito al caso in esame, si chiede di modificare l’Azione 2.4d per consentire, all’interno degli *Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento*, agli edifici privati destinati ad usi non residenziali e compresi nei *Quartieri Giardino*, non pianificati con strumento originario e pertanto non assimilabili all’impianto urbanistico preesistente, il cambio d’uso verso la funzione residenziale.

#### **controdeduzione**

Il PUG (in riferimento all’art.33 della Lr 24/2017) individua quelle parti di città disciplinate in maniera puntuale per le loro caratteristiche, sulle quali agiscono anche simultaneamente, le diverse Azioni del piano. Il lotto in oggetto fa parte dei *Tessuti della città storica* e rientra nelle perimetrazioni degli *Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento* e dei *Quartieri giardino*, disciplinate nelle Azioni 2.4a e 2.4d della Disciplina.

Le perimetrazioni in esame dimostrano di assorbire un perimetro più ampio rispetto all’ambito individuato come “villaggio della rivoluzione fascista”. L’individuazione di questi perimetri ha lo scopo di preservare l’impianto urbano pianificato, che riveste interesse in quanto esito di un progetto unitario. Relativamente agli *Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento* per conservare l’assetto urbanistico originario, gioca un ruolo fondamentale anche il mantenimento delle funzioni non residenziali, quando esse sono state pensate in una logica di bilanciamento tra funzioni residenziali e di servizio.

Come rilevato dall’osservazione, nel caso specifico, l’edificio non è parte del disegno originario né è stato considerato di interesse storico-testimoniale o architettonico. In questi casi la tutela dell’uso originario, o comunque di un uso non abitativo per favorire la mixité all’interno dell’agglomerato, non discende dalle ragioni della tutela come invece si deve sostenere ad esempio per l’“asilo nido” (oggi nido d’infanzia Paolo Martini) progettato contestualmente agli edifici abitativi.

Per l’edificio in oggetto si devono quindi garantire gli interventi ammessi per gli edifici legittimamente esistenti nel più ampio ambito di tutela sopra richiamato. La prescrizione dell’Azione 2.4a per gli interventi di qualificazione edilizia dell’esistente viene quindi modificata per precisare che la forma di tutela “funzionale” si applica agli edifici non abitativi “previsti dagli strumenti urbanistici originari”, per i quali è mantenuto il divieto di cambio d’uso verso l’abitazione.

**L’osservazione viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via Quarto di Sopra, 9-11-13

**esibente** | Rizzoli Andrea rappresentante di NBM CASA Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.4c)/Catalogo dati cartografici

#### **richiesta 1**

Corte colonica composta da edifici di interesse culturale e testimoniale, regolarmente demolita, con assenso del Comune, nel 2010-2012, si chiede che il layer *Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale della pianura* continui a contenere il sedime di tali edifici.

#### **controdeduzione**

Gli elaborati grafici del PUG non certificano la preesistenza dell'edificio ma risultano vincolanti per la categoria d'intervento. Come esplicitato nel DPR 380/2001, e recepito dall'Azione 1.1a della Disciplina, è possibile ricostruire edifici eventualmente crollati e demoliti qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza con apposita documentazione storica che rappresenti e certifichi i connotati essenziali dell'edificio, quali per esempio le pareti, i solai e la copertura. Nel caso di edifici storici crollati o demoliti, la ricostruzione è quindi ammessa ai sensi del DPR 380/2001, come dettagliato nell'art. 73 comma 4 del RE.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede di aggiornare il motore di ricerca delle pratiche edilizie, in quanto i civici sono stati soppressi e quindi la ricerca risulta difficoltosa e di individuare la corte colonica nella cartografia del Piano.

#### **controdeduzione**

In merito alla richiesta si segnala che l'osservazione non è pertinente in quanto non si tratta di un'osservazione al Piano. Tuttavia si fa presente che è in corso un aggiornamento del motore di ricerca delle pratiche edilizie presente sul sito del Comune di Bologna.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro procedimento.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via Fantoni, 71

**esibente** | Rizzoli Andrea rappresentante di NBM CASA SRL

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.4c)/Catalogo dati cartografici

### **richiesta 1**

Fabbricati di *interesse culturale e testimoniale*, regolarmente demoliti si chiede: che il livello cartografico *Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale della pianura* continui a contenere il sedime di tali edifici.

### **controdeduzione**

Gli elaborati grafici del PUG non certificano la preesistenza dell'edificio ma risultano vincolanti per la categoria d'intervento. Come esplicitato nel DPR 380/2001, e recepito dall'Azione 1.1a della Disciplina, è possibile ricostruire edifici eventualmente crollati e demoliti qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza con esista apposita documentazione storica che rappresenti e certifichi i connotati essenziali dell'edificio, quali per esempio le pareti, i solai e la copertura. Nel caso di edifici storici crollati o demoliti, la ricostruzione è quindi ammessa ai sensi del DPR 380/2001, come dettagliato nell'art. 73 comma 4 del RE.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede di aggiornare il motore di ricerca delle pratiche edilizie, in quanto la ricerca risulta difficoltosa.

### **controdeduzione**

In merito alla richiesta si segnala che l'osservazione non è pertinente in quanto non si tratta di un'osservazione al Piano. Tuttavia si fa presente che è in corso un aggiornamento del motore di ricerca delle pratiche edilizie presente sul sito del Comune di Bologna.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro procedimento.**

<b>quartiere/ areale</b>	Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale
<b>indirizzo</b>	Viale De Gasperi, 22-24-26-28-38-40-42-44-46-48 e via Cavalieri Ducati, 5-74
<b>esibente</b>	arch. Leti Elena incaricata da Società il Sogno

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede che il comparto collocato in territorio rurale, caratterizzato da attività commerciali ed artigianali, sia ricompreso all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato*, inserendolo nelle *Parti di città da rigenerare* per consentire il cambio d'uso all'interno della categoria E artigianale e commerciale, in particolare E3-E4-E5-E7-E8, e verso funzioni direzionali, con particolare riguardo per la categoria C funzioni C1 e C2 e categoria D funzione D2.

La collocazione in territorio rurale fa sì che gli operatori economici si trovino soggetti ad una disciplina urbanistico-territoriale non consona e gravemente penalizzante per il loro sviluppo e la loro crescita, svolgendo attività economiche differenti da quelle agricole e rurali, questa localizzazione, infatti, non consente una modifica funzionale dell'insediamento, cambiamento necessario in un mercato dinamico e sempre competitivo, che si evolve con tempistiche sempre più rapide.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il *perimetro del territorio urbanizzato* secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche, va tuttavia sottolineato che in fase di redazione del PUG non era ancora stato approvato il PTM e quindi non esattamente declinata la disciplina degli usi nel territorio rurale.

Una nuova analisi del territorio e dello stato dei luoghi ha evidenziato, per l'area oggetto di osservazione, l'effettiva assenza delle caratteristiche proprie di un territorio rurale, si ritiene pertanto più consono ricomprendere l'area nel *perimetro del territorio urbanizzato* in continuità con il territorio a nord dell'asse stradale.

**L'osservazione viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Bertalia-Noce

**indirizzo** | Via Cristoforo Colombo, 23

**esibente** | Di Renzo Raffaele

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

-

### **richiesta**

Trattasi di immobile in territorio rurale, precedentemente utilizzato come area sosta nomadi, bonificato e autorizzato prima dell'assunzione del PUG a svolgere funzione di deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto. Si chiede la possibilità di svolgere l'attività già precedentemente concessa o una coerente con lo stato di fatto del lotto, ad esempio parcheggio.

### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Si segnala comunque che per quanto disposto dal PMT art. 15 co. 4 qualsiasi intervento non connesso con l'attività agricola, anche di piccola dimensione, deve essere realizzato in piena contiguità con il territorio urbanizzato e che per la Disciplina del Piano - Azione 1.1a nel territorio rurale non sono ammesse trasformazioni in via permanente di suolo ineditato, fatta eccezione per interventi di interesse pubblico, interventi promossi da aziende agricole di cui all'Azione 3.4a e interventi di desigillazione di cui all'Azione 1.1d.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via Crocione, 5

**esibente** | arch. Tizi Leonardo incaricato da Chapel Sibilla

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a)

#### **richiesta**

Al fine di evitare l'abbandono degli edifici rurali d'interesse non più funzionali all'attività agricola, si chiede di rivedere la disciplina dei mutamenti d'uso verso il residenziale. Considerando la dimensione limitata delle fasce di accessibilità al trasporto pubblico nel territorio rurale e le minori prescrizioni per l'insediamento di usi D2 e D3 (comportanti maggiori impatti in termini di traffico veicolare generato e minori impatti in termini di presidio e difesa del territorio), si chiede di ampliare la possibilità di cambio d'uso verso il residenziale anche agli edifici di interesse non più funzionali all'attività agricola aventi accesso da strade classificate almeno come *rete principale* o *rete secondaria-quartiere* come definite dal PGTU, se non di svincolarlo completamente dalle questioni legate alla rete del trasporto pubblico e privato.

#### **controdeduzione**

Secondo quanto disposto dal PTM - art. 16, in territorio rurale gli interventi comportanti la modificazione dell'uso sono subordinati "all'esistenza delle dotazioni minime di servizi per l'urbanizzazione e per la mobilità, necessarie per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi".

Per declinare quanto disposto dal piano metropolitano, si è ritenuto di introdurre delle fasce di accessibilità (*Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici) che regolino le possibilità, introdotte dalla variante al PUG, di insediamento di funzioni residenziali nel rurale. Infatti, è scelta propria del Piano garantire l'accessibilità al trasporto pubblico per i residenti, in particolar modo nel caso di nuovi insediamenti, al fine di ridurre le emissioni da traffico, assicurando comunque un elevato livello di accessibilità al territorio, in coerenza con gli obiettivi del PUMS. Pertanto, la richiesta non può essere accolta, in quanto contraria ad uno degli obiettivi del Piano.

In ogni caso, per quanto concerne gli usi D2 (per i quali si ritiene di dover sottolineare che i cambi d'uso citati vengono ammessi limitatamente a studi professionali, sedi di attività di prestazione di servizi amministrativi e sedi di associazioni ricreative, culturali, sportive e simili) non si ritiene che questi comportino il notevole impatto in termini di traffico veicolare evidenziato in richiesta. Per quanto, invece, concerne il mutamento d'uso verso D3 (anche in

questo caso si sottolinea che viene ammesso limitatamente verso spazi espositivi e museali, centri e sale polivalenti) si evidenzia che è comunque subordinato a verifica legata ai servizi di accessibilità e mobilità.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via Crocione, 5

**esibente** | arch. Tizi Leonardo incaricato da Chapel Sibilla

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a)

### **richiesta 1**

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio di interesse in territorio rurale, la Disciplina non tiene conto di edifici ad uso misto, parte residenziale e parte stalla/fienile. Non viene inoltre specificato il caso di alloggi su due piani. Fuori dalle fasce di accessibilità alle altre linee di TPL in territorio rurale, si obbligherebbe di fatto la proprietà ad una convivenza di usi diversi (parte residenziale e parte, ad esempio, D2), difficilmente conciliabili. Si chiede pertanto di rimodulare la normativa sugli usi insediabili e sul numero complessivo di unità realizzabili complessivamente per tali tipi di edifici che vada verso il completo riutilizzo ai fini residenziali.

### **controdeduzione**

In riferimento al numero massimo di alloggi in territorio rurale, il PUMS limita il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero a massimo due unità, ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso, ma anche per evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili. Tale limitazione viene ripresa dal Piano Territoriale Metropolitan, il quale prevede l'unica eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, per i quali, nei casi previsti dall'art. 16 co. 4 (come declinati dalla Disciplina del Piano - v1.1037), sono ammessi fino a due alloggi per piano.

Tali tetti massimi (due alloggi per edificio e due alloggi per piano), ripresi e declinati dalla Disciplina del Piano, non sono modificabili né derogabili nel caso di edifici "misti", definiti dal PTM "di uso promiscuo", ovvero ad uso parte residenziale e parte per servizi agricoli (stalla/fienile/fabbricato di servizio e deposito). Pertanto, anche ove ammesso il cambio d'uso della parte di edificio dedicata a servizi agricoli ai sensi della Disciplina del Piano - v1.1038, non sarà possibile realizzare un ulteriore alloggio qualora questo implichi il superamento dei limiti prefissati.

Si è ritenuto comunque utile introdurre tale chiarimento in Disciplina.

Nel caso in oggetto, trovandosi all'esterno delle fasce di *Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici, non risulterebbe ammesso né il frazionamento del residenziale in due alloggi per piano né il mutamento d'uso di stalla/fienile verso residenziale. Si ricorda comunque che, come previsto da PTM art. 16 co.

7b), per i fabbricati agricoli produttivi sono ammessi usi accessori alla residenza; pertanto l'insediamento di usi D non risulta essere l'unica via percorribile per il recupero della porzione di edificio a fienile.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede di ampliare la possibilità di cambio d'uso verso il residenziale anche agli edifici di interesse non più funzionali all'attività agricola aventi accesso da strade classificate almeno come *rete principale* o *rete secondaria-quartiere* come definite dal PGU, se non di svincolarlo completamente dalle questioni legate alla rete del trasporto pubblico e privato.

#### **controdeduzione**

Si richiama quanto già espresso in relazione all'osservazione P.G.n. 745084 del 9/11/2023, avente ad oggetto i medesimi quesiti e indirizzo, pervenuta dallo stesso soggetto proponente.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | U.I. Portici Patrimonio Mondiale

**documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano/Tavola dei vincoli

**richiesta**

In merito al sito seriale “I Portici di Bologna” iscritto nella lista del Patrimonio Mondiale Unesco, a seguito del report del comitato del Patrimonio Mondiale e di Icomos, ricevuto nell’ottobre 2023, si chiede di rivedere Disciplina del Piano e Tavola dei vincoli per poter dare seguito a quanto raccomandato nel suddetto report relativamente agli strumenti urbanistici.

**controdeduzione**

La proposta viene accolta modificando i documenti di Piano (Disciplina del Piano - Azione 2.4c e Tavola dei vincoli - serie Testimonianze storiche e archeologiche) ed il Regolamento Edilizio .

**L’osservazione viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | U.O. Gestione Ciclo Rifiuti Urbani

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.4d)

#### **richiesta**

Con riferimento all'Azione 1.4d si chiede di estendere l'obbligo di predisposizione di specifico approfondimento contenente analisi del ciclo dei rifiuti a tutti gli interventi urbanistici. Si chiede altresì di estendere la prescrizione di individuare spazi dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani, anche agli interventi di Qualificazione Edilizia Conservativa che comportano un mutamento della destinazione d'uso con aumento nella produzione di rifiuto urbano.

#### **controdeduzione**

Le richieste di modifica sono coerenti con l'obiettivo del Piano di incrementare il riciclo e ridurre la produzione dei rifiuti; vengono pertanto introdotte nell'Azione 1.4d della Disciplina del Piano le relative prescrizioni.

**L'osservazione viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Sosio Egidio presidente consulta Handicap del Comune di Bologna

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a, Azione 2.3a)/Regolamento edilizio (art. 27)

#### **richiesta**

Si propone di eliminare quanto previsto dall’Azione 1.1a (incentivo volumetrico del 10% a chi realizza spazi accessibili) e dall’Azione 2.3a (il 10% di alloggi in interventi urbanistici e interventi di qualificazione edilizia trasformativa, venga realizzato con il requisito dell’accessibilità) al fine di costituire un Fondo di solidarietà per adeguare spazi di strutture già esistenti ed in particolare appartamenti di disabili.

Si propongono alcune alternative operative:

1. chiedere l’adattabilità dei bagni a fronte di una monetizzazione obbligatoria per ogni abitazione realizzata (quota una tantum pari a Euro 1.000,00) con vincolo di spesa per il Fondo di solidarietà;
2. dare la possibilità di scegliere tra realizzazione di spazi accessibili o realizzazione di spazi adattabili con monetizzazione degli interventi che avrebbero garantito l’accessibilità;
3. prevedere la possibilità che la prescrizione di accessibilità venga realizzata per il 50% e monetizzata per il 50% garantendo solo l’adattabilità;
4. chiedere una quota “una tantum” per ciascuna unità immobiliare, di qualsiasi categoria, che non sia oggetto di realizzazione obbligatoria di bagni accessibili.

#### **controdeduzione**

La necessità di incrementare il patrimonio edilizio accessibile è emersa chiaramente dal quadro conoscitivo elaborato per il Piano urbanistico Generale ed è stata ulteriormente rafforzata nella fase di confronto con la città in quanto al tema dell’accessibilità è stata rivolta gran parte dell’attenzione. Sia l’incentivo volumetrico dell’Azione 1.1a che il requisito di accessibilità per il 10% degli alloggi costruiti, hanno l’obiettivo di garantire alla città il miglioramento del patrimonio edilizio dal punto di vista dell’accessibilità universale.

L’istituto della monetizzazione è applicabile solo alle aree per dotazioni territoriali e non è possibile costituire un Fondo di solidarietà attraverso lo strumento urbanistico, che non può imporre prelievi di carattere fiscale. L’unica tipologia di “fondo” prevista dalla L.R. n. 24/2017 è infatti un fondo perequativo metropolitano, nel quale confluisce una quota delle risorse che derivano nei Comuni del territorio metropolitano dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal

contributo straordinario e dalle monetizzazioni delle aree per dotazioni territoriali (ovvero i contributi di costruzione definiti dalle leggi nazionali - che invece hanno capacità impositiva - e declinati da quelle regionali).

Pur consapevoli del grave problema delle tante unità immobiliari esistenti non adeguate, l'eliminazione del requisito di accessibilità per i casi previsti dalla Disciplina di Piano vigente comporterebbe solo un ulteriore peggioramento del patrimonio edilizio comunale.

Si richiama invece il Fondo barriere architettoniche, gestito dalla Regione Emilia Romagna con le risorse statali provenienti dai finanziamenti che derivano dalla L.13/1989 e da risorse regionali che derivano dalla L.24/2001, che ha obiettivi analoghi a quelli proposti dall'osservazione.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Porto-Saragozza/Marconi

**indirizzo** | Via Fratelli Rosselli, 6/2D

**esibente** | Testoni Albarosa

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

-

### richiesta

In merito all'immobile sito in via Fratelli Rosselli 6/2D, si chiede la possibilità di trasformare la Superficie utile del negozio in Superficie accessoria di autorimessa senza interventi interni. L'elemento vetrina, prima di valore storico, in questo caso impedisce la naturale trasformazione dell'utilizzo del locale.

### controdeduzione

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Tuttavia si segnala che l'immobile non risulta ubicato su una strada appartenente al livello cartografico *Strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato* e dunque non vede l'applicazione di quanto disposto all'Azione 2.2c in merito ai cambi di destinazione 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 superfici accessorie alle funzioni abitative, quali spazi destinati alla sosta e al ricovero di autoveicoli.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Porto-Saragozza/Saragozza-San Luca

**indirizzo** | Foglio 224 Mappale 631

**esibente** | Ferri Giorgina

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Profilo e conoscenze (scheda g3)/Strategie locali (Saragozza-San Luca)/Disciplina del Piano (Azione 2.4c)/Tavola dei vincoli

## **richiesta**

Si chiede la classificazione come edificio d'interesse di un manufatto che rappresenta un elemento di particolare valore testimoniale della storia di Bologna ovvero il pilone della dismessa funivia di San Luca.

Conseguente aggiornamento delle cartografie compresi Profilo e conoscenze e Strategie locali quale *luogo riconoscibile*.

Si chiede all'amministrazione comunale una possibile strategia prevista.

Si chiede a quali prescrizioni attenersi in caso di decisione di trasformazione del manufatto.

## **controdeduzione**

Il Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici di interesse e definire un aggiornamento della loro valutazione attraverso specifico procedimento, ovvero la richiesta di valutazione di interesse, da presentare come esplicitato nelle Disposizioni Organizzative del Piano. Si rimanda pertanto a tale procedura per quanto riguarda la valutazione specifica nella quale verranno approfonditi gli aspetti tipologici dell'immobile al fine di chiarirne una possibile catalogazione.

A titolo esemplificativo sarà pertanto utile rintracciare le informazioni relative ai precedenti edilizi dell'edificio e al suo inserimento all'interno delle cartografie storiche, nonché altre informazioni, anche ricavate da documentazione bibliografica, a supporto della richiesta di classificazione..

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro procedimento.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Celestra Leonardo e Stagni Massimiliano

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1c, Azione 2.1b, Azione 2.2a)

### **richiesta 1**

Pur condividendo alcuni degli obiettivi posti dalla variante (governare le trasformazioni e incrementare l'ERS), si ritiene che, in assenza di un meccanismo limitante la rendita fondiaria, le modifiche proposte si sostanzino in un ulteriore costo per lo sviluppatore dell'intervento, rischiando di aumentare sensibilmente il prezzo €/mq di SLV, nonché di risultare in interventi sempre più contenuti, bloccando di fatto il processo di rigenerazione urbana. Prendendo a riferimento quanto previsto dalla Lr 20/2000, la quale prevedeva un indice di sostenibilità dell'area pari alla somma di un indice privato (remunerazione della proprietà) e di un indice perequativo pubblico (del Comune per la realizzazione della città pubblica), nel quadro della Lr 24/2017 si propone l'inserimento di un meccanismo che, per la parte eccedente i 7.000, attribuisca:

- alla proprietà dell'immobile il 65% del volume esistente;
- al Comune il 35% del volume esistente;

eventualmente da ricalibrare in favore del Comune (45%) nel caso di Accordo Operativo.

L'utilizzo da parte dello sviluppatore del 35% di volume attribuito al Comune, da realizzarsi come edilizia libera, sarebbe condizionato alla corresponsione al Comune di un contributo perequativo da corrispondere alla stipula del PDC convenzionato. Tale contributo dovrebbe attestarsi in un range 200-600 €/mq SU, differenziato in base alle macrozone catastali e ai valori immobiliari; si evidenzia che rispetto ai 1.200 €/mq SU per la trasformazione di ERS in libera, tale valore garantirebbe la sostenibilità economica e sarebbe applicabile a tutti gli interventi dai 7.000 mq in su (invece che dai 20.000).

Si propone che il Comune possa utilizzare tale contributo perequativo, anche per l'acquisizione di alloggi da destinare ad ERS in altre parti del territorio (fuori dal lotto di intervento), per garantire il ricollocamento più agevole dell'usato di coloro che devono vendere la propria abitazione per avere i mezzi finanziari per l'acquisizione di una nuova casa.

Nel caso di mancato acquisto da parte del soggetto attuatore del 35% comunale, si propone che tali diritti edificatori vengano convogliati in un "borsino dei diritti edificatori", che potrebbero in futuro essere collocati mediante AO in altre parti del territorio. Tale borsino sarebbe implementabile anche con tutti i diritti edificatori non fruiti negli interventi privati.

### **controdeduzione**

Il meccanismo perequativo proposto in sostituzione della quota ERS dovuta, basato sull'attribuzione delle capacità edificatorie a soggetti diversi (65% del volume esistente - cioè della capacità edificatoria - alla proprietà e 35% al Comune), presenta diversi punti di contrasto con gli obiettivi del Piano, oltre a potenziali criticità legate alla legittimità giuridica della sua applicazione. Il volume è infatti nella disponibilità del proprietario e non di altri soggetti: per poterlo attribuire in maniera diversificata il Piano dovrebbe essere modificato nel sistema di attribuzione delle capacità edificatorie; non è però questo il contenuto della richiesta dei proponenti. Inoltre, la proposta presentata mostra un'evoluzione dei meccanismi perequativi non coincidente con le possibilità attribuite dalle Lr 20/2000 - art. 7 e Lr 24/2017 - art. 26.

Si richiama che sarebbe facoltà del soggetto attuatore non acquistare dal Comune il volume a quest'ultimo attribuito (35%). In tale casistica, essendo comunque annullata la quota di ERS dovuta, il Comune non percepirebbe alcun corrispettivo economico né alcuna dotazione di ERS; si troverebbe invece "proprietario" di diritti edificatori (volumi) che non potrebbe localizzare, se non andando in contrasto con altri obiettivi fissati dal Piano (contrasto al consumo di suolo e tutela dei suoli integri), derivanti anche dalle disposizioni di cui alla Lr 24/2017 e al PTM.

In parallelo, considerando l'eventualità di acquisizione del volume da parte dello sviluppatore sono state effettuate alcune simulazioni basate sulle percentuali di volume attribuite al Comune e sull'importo del contributo economico proposto, le quali evidenziano una notevole riduzione nella quota ERS acquisibile e/o realizzabile dall'Amministrazione. In ragione dei deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e della consistente ed estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti (evidenziate in "Profilo e conoscenze"), si ritiene di confermare nella Variante la scelta strategica, operata già dal PUG, di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In tal senso, la riduzione della quota percentuale di ERS dovuta non si ritiene coerente con gli obiettivi del Piano né con la Lr 24/2017, secondo cui: "Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili".

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia residenziale sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Per l'applicazione dell'indice di densità 2,2 mc/mq, si chiede di individuare mediante layer cartografico tessuti e zone circoscritte caratterizzate da carico urbanistico elevato / critico e condizioni di sostenibilità precarie.

### **controdeduzione**

In riferimento all'art.33 della Lr 24/2017, il PUG individua quelle Parti di città disciplinate in maniera puntuale per le loro caratteristiche, stabilendo per ciascuna di esse i requisiti e le

condizioni cui sono subordinati gli interventi. All'interno del Territorio urbanizzato, a seguito di una ricognizione puntuale, sono state individuate delle "aree" per le quali valgono diverse prescrizioni, ferma restando l'appartenenza alla parte di città più generica. L'individuazione di tessuti caratterizzati da densità omogenee, di ridotte dimensioni, è in contrasto con il principio del PUG che supera il concetto di "zonizzazione". Il limite di densità non è applicato in modo generico a tutti gli interventi, ma limitato a determinate condizioni che comportano una ricomposizione volumetrica nei lotti, quali gli interventi di cambio di destinazione d'uso da C1, C2, D3 limitatamente a discoteche e sale da ballo, E1, E2, E3, verso usi A, B1 e B3 per almeno il 50% del VT di progetto. L'introduzione di un parametro di controllo degli interventi ha l'obiettivo di governare in maniera più efficace le trasformazioni diffuse per raggiungere un miglior livello di qualità urbana nel territorio urbanizzato, senza escludere in modo assoluto la possibilità di realizzare tutto il VT. In merito infatti alla possibilità di realizzare tutto il VT (e di usufruire dell'incentivo volumetrico), si richiama quanto disposto dall'Azione 1.1a nel caso di interventi in lotti contigui, quanto disposto dall'Azione 1.1c in merito alla possibilità di presentare Accordi Operativi e quanto disposto dall'Azione 2.1b in merito alla possibilità di realizzare maggiore volumetria, nel caso in cui venga soddisfatta la corresponsione della quota ERS obbligatoria in loco.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Si chiede di non limitare la possibilità di monetizzazione delle dotazioni per tutti gli interventi oltre i 20.000 mc.

### **controdeduzione**

L'art. 9 della Lr 24/2017, richiama l'atto di coordinamento tecnico regionale in merito alle disposizioni del sistema delle dotazioni territoriali, che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale. Richiamando quanto esplicitato nel Dgr 110/2021, si evidenzia come le attrezzature e gli spazi pubblici giocano un ruolo fondamentale nella riorganizzazione del territorio e della città, sono uno dei principali elementi grazie al quale il Piano organizza lo sviluppo urbano. Le dotazioni territoriali contribuiscono a migliorare il livello di qualità urbana e ambientale, anche e soprattutto in vista dell'obiettivo di raggiungimento di neutralità climatica al 2030. Il Piano prevede la possibilità di presentare istanza per le "Altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali", tra cui la monetizzazione delle dotazioni territoriali, solo per determinati interventi, come definiti all'Azione 2.2a della Disciplina di Piano (recependo anche quanto disposto all'art.20 del Dgr 110/2021). La soglia volumetrica introdotta per la richiesta di monetizzazione di 20.000 mc è parametrata tenendo in considerazione la dimensione delle aree da cedere, e si esclude la possibilità di eliminare tale soglia ritenendo di prioritaria importanza il concorso da parte degli attuatori privati alla costruzione della città pubblica tramite la cessione di aree per le dotazioni territoriali e/o altra modalità introdotta con la variante quale la riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici limitrofi all'area di intervento.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Landi Roberto rappresentante di Associazione Casaralta Che Si Muove

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina del Piano (Azione 2.1b)

### richiesta

Si chiede di rimodulare le quote ERS per rendere economicamente sostenibili gli interventi. Si ritengono infatti le attuali prescrizioni ERS inique, ad essere penalizzati sono proprio gli interventi urbanistici di grosse dimensioni, e antieconomiche, risultanti in piani economico finanziari non asseverabili ai sensi della Lr 24/2017 e blocco delle rigenerazioni urbane sopra i 7.000 mc. Si ipotizzano diversi scenari (per interventi urbanistici):

1. Applicazione in base alle zone e ai connessi valori OMI così come avviene per il calcolo degli oneri di urbanizzazione;
2. Applicazione della quota ERS a scaglioni progressivi secondo i quali, su una ipotesi di 100.000mc, venga prescritto lo 0% per i primi 7.000mc, il 20% per la quota dai 7.001 ai 20.000mc e il 30% per la quota da 20.001 a 100.000mc;
3. Da 0 a 7.000 = 5% ERS / da 7.000 mc in su = 15% ERS da applicare solo alla parte eccedente i 7.000 mc;
4. Esenzione ERS per i primi 7.000 mc e applicazione della quota prescritta solo per la parte eccedente;
5. Applicazione delle prescrizioni ERS solo alla quota entro i 20.000 mc;
6. Introduzione della possibilità di applicare una formula mista tra ERS ed Edilizia Convenzionata in Vendita.

Si chiede inoltre di valutare la possibilità di introdurre delle premialità in termini di riduzione ERS oppure di incremento (minimo) della cubatura, con quote del 5 o del 10%, per chi utilizza tecnologie o impianti bioedili.

### controdeduzione

In riferimento alla possibilità di considerare i valori OMI è necessario capire come questo parametro, che attesta in maniera certificata dall'Agenzia delle Entrate l'evoluzione dei valori delle unità immobiliari nelle diverse parti del territorio, sia utilizzabile per i fini dell'Osservazione. L'introduzione di una correlazione tra quota ERS dovuta e valori OMI non è oggi possibile, in quanto la prima trova fondamento nella ricognizione della necessità di alloggi a canoni contenuti che è distribuita sull'intero territorio comunale e non differenziata per zone; si richiama a tal proposito che valutazioni specifiche sono state fatte per quel che riguarda le *Aree a rischio di marginalità sociale* di cui al Catalogo dati cartografici. Invece per

altre finalità, è possibile utilizzare i valori OMI: infatti, il corrispettivo dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo, per quanto già espresso in Disciplina del Piano - Azione 2.1b, dovrà essere commisurato ai canoni determinati mediante Accordo Territoriale metropolitano sui contratti di affitto a canone concordato, espressi in funzione delle zone OMI; le specifiche modalità di determinazione di tale contributo saranno definite con specifica delibera di Giunta.

Per quanto riguarda le proposte di rimodulazione delle quote ERS, si evidenzia che consistono tutte in una riduzione delle quote attualmente previste. In ragione dei deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e della consistente ed estremamente variegata domanda (inevasa) di alloggi in locazione a canoni contenuti (evidenziate in "Profilo e conoscenze"), si ritiene di confermare nella Variante la scelta strategica, operata già dal PUG, di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In tal senso, la riduzione della quota percentuale di ERS dovuta non si ritiene coerente con gli obiettivi del Piano né con la Lr 24/2017, secondo cui: "Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili".

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia Residenziale Sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

Rispetto agli "scenari" ipotizzati per la rimodulazione della quota ERS, questi risultano diminuire in maniera sostanziale la dotazione ERS richiesta dal Piano e non sono quindi accoglibili per quanto sopra esposto. Inoltre, sempre in ragione dell'estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti, la scelta strategica del PUG, già dalla prima stesura, è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione, escludendo dal novero dell'ERS gli alloggi in vendita convenzionata, proprio perché non rappresentano una priorità per la città.

Si precisa infine che la riduzione della quota ERS dovuta non può essere usata come premialità, in quanto, al contrario, il Piano prevede dei meccanismi incentivanti nel caso si realizzi più ERS di quella dovuta (Disciplina del Piano - Azioni 2.1b e 1.1c). Inoltre, si richiama che nel Piano sono già definite le caratteristiche degli interventi che possono eventualmente beneficiare di un incentivo di natura volumetrica pari al 10%, che devono comprendere contemporaneamente interventi di miglioramento sismico e di adeguamento a condizioni di accessibilità. In ogni caso, il rispetto ambientale e le prestazioni energetiche degli edifici vengono già garantiti da altre prescrizioni e indirizzi previsti dal Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Santo Stefano/Galvani

**indirizzo** | Vicolo Posterla, 2

**esibente** | ing. Cesari Stefano incaricato da Muggia Lorenzo

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.2a)

### **richiesta**

Si chiede la possibilità di cambio d'uso da negozio a parcheggio pertinenziale.

Si propone la modifica dell'Azione 2.2a inserendo la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali in deroga agli strumenti urbanistici, mediante richiesta all'Amministrazione Comunale da formularsi ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989 che rispettino i criteri di valutazione specificati al comma 3.6 dell'art. E19 del RE.

### **controdeduzione**

La previsione di quanto disposto dall'art. 9 della L. 122/1989 non necessita di essere riportata all'interno dello strumento urbanistico, quale Disciplina del Piano, in virtù del principio di gerarchia dell'ordinamento giuridico.

In riferimento alla DGR 922/2017 le disposizioni regolamentari in merito al tema dei parcheggi pertinenziali sono materia del Regolamento Edilizio di cui all'art. 27-E19, non oggetto quindi delle presenti osservazioni.

**L'osservazione non viene accolta.**

## P.G.n. 751428 del 10/11/2023

---

**quartiere/  
areale** | Porto-Saragozza/Saragozza-San Luca

**indirizzo** | Via Bellinzona, 50

**esibente** | arch. Bartolini Luca incaricato da Marsigli Rossi Lombardi Andrea

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

### **richiesta**

Si chiede di eliminare la classificazione d'interesse culturale e testimoniale degli edifici oggetto dell'osservazione.

### **controdeduzione**

Il Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici di interesse e definire un aggiornamento della loro valutazione attraverso specifico procedimento, ovvero la richiesta di valutazione di interesse, da presentare come esplicitato nelle Disposizioni Organizzative del Piano. A titolo esemplificativo sarà pertanto utile rintracciare le informazioni relative ai precedenti edilizi dell'edificio e al suo inserimento all'interno delle cartografie storiche.

Si rimanda pertanto a tale procedura per quanto riguarda la valutazione specifica.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro procedimento.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Birra-Bargellino-Lavino

**indirizzo** | Via del Vivaio, 8/2

**esibente** | Bonafede Sandra

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a)

#### **richiesta**

Si chiede di integrare il Glossario o l'Azione 1.1a con una definizione chiara di cosa si intende per "strutture leggere" escludendo in modo specifico la tipologia edilizia delle serre in quanto non pertinente.

Si ritiene che, essendo gli edifici delle serre ormai dismessi, il contesto rurale potrebbe essere riqualificato mediante la riconversione di parte del volume preesistente in altro manufatto sempre a servizio dell'attività agricola.

#### **controdeduzione**

La richiesta di integrazione dell'Azione 1.1a non trova accoglimento in virtù del principio di gerarchia dell'ordinamento giuridico.

Per la definizione di strutture leggere si rimanda a quanto espresso nel TU 380/2001 (art. 3 e.5) mentre per la definizione di serra il Regolamento edilizio recepisce le specifiche definizioni tecniche uniformi, disciplinate a livello regionale attraverso l' Allegato II – Definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m. e i..

In merito alla possibilità di intervento relative al caso specifico, si richiamano le prescrizioni di cui all'Azione 1.1a, le quali declinano in dettaglio le modalità di recupero dei volumi in territorio rurale. Si precisa infine che all'interno della stessa azione, in linea con quanto disciplinato all'art.36 comma 5 lett. c della L.R.24/2017, viene chiarita l'impossibilità di recupero di volume di manufatti precari e di strutture leggere comunque legittimate, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui alla suddetta Azione.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Croce del Biacco-Roveri

**indirizzo** | Via del Fresatore/Via dell'Industria

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Le Roveri srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede che l'area oggetto dell'osservazione sia riconosciuta all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato*. "Le Roveri" S.r.l è divenuta nel 2002 titolare del diritto di superficie a seguito dell'aggiudicazione di un'asta bandita dal Comune di Bologna. A causa dell'imprevista crisi che ha colpito il settore immobiliare dal 2008 in poi, Le Roveri S.r.l. non ha potuto dare corso all'attuazione del Piano Particolareggiato. Si ritiene che l'area sia coerente con alcuni dei punti definiti dalla Lr 24/2017, art. 32.2.a e che quindi debba essere classificata come territorio urbanizzato e non rurale.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il *perimetro del territorio urbanizzato* secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche. Si ritiene che il caso presentato possieda una previsione insediativa pregressa (piano particolareggiato) tali per cui è solo in parte possibile ricondurlo ai casi di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.32 della Lr 24/2017 "*lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento*". Premesso ciò la richiesta di ripermimetrazione non si ritiene accoglibile.

In data 09/11/2023 con PG n. 745097/2023 è pervenuta da parte della società Le Roveri S.r.l. la proposta di accordo integrativo ai sensi dell'art. 61 L.R. 24/2017 con cui si propone di realizzare un edificio ad uso archivio che permetterebbe la razionalizzazione degli archivi comunali oggi presenti a Bologna e Ravenna in strutture a pagamento, tali archivi potrebbero anche consentire una migliore organizzazione degli spazi funzionali al progetto bandiera Città della conoscenza.

Si ritiene pertanto che la proposta possa avere caratteristiche di interesse pubblico e possa essere realizzata con una procedura in variante alla pianificazione vigente: art.53 co.1 a) per l'opera pubblica e art. 53 co.1 b) per "interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", oppure art.8 DPR 160/2010, oppure Accordo di

Programma ex art. 60 Lr 24/2010, qualora anche la Città Metropolitana di Bologna convergesse su l'interesse pubblico.

**L'osservazione non viene accolta e si rimanda ad altro procedimento.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Croce del Biacco-Roveri

**indirizzo** | Via del Fresatore/Via dell'Industria

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Le Roveri srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.2a)

#### **richiesta**

Si ritiene che la prescrizione di realizzare i PE solo all'interno e/o sotto gli edifici, non sia ragionevolmente attuabile per le attività produttive C, per ragioni di configurazione architettonica (attività al piano terra), logistica (evitare interferenza tra lavoratori e mezzi per la movimentazione di materiali e componenti), sicurezza dei lavoratori, sicurezza antincendio, sicurezza in relazione alle lavorazioni previste al piano terra (per alcune lavorazioni, es. combustibili, carburanti o solventi, non è possibile avere al di sotto i PE), area per rampe di accesso (interferenze con la necessità di garantire una permeabilità dei lotti).

Si chiede quindi che per le attività produttive C sia prevista la possibilità di realizzare i PE a raso; la proposta è tesa anche a limitare la necessità di ricorrere alle richieste di deroga.

#### **controdeduzione**

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dall'Azione 1.3c, 1.2b e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per cui la realizzazione di PE a raso risulta rispondente agli obiettivi del Piano, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. In particolare, all'interno del RE viene specificato che per gli usi produttivi (C1-C2-C3), i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza. La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Croce del Biacco-Roveri

**indirizzo** | Via del Fresatore/Via dell'Industria

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Le Roveri srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.2.b-v1 1122)

#### **richiesta**

Si osserva che per gli edifici produttivi la realizzazione dei tetti verdi risulta essere complessa e difficoltosa sia in termini di assolvimento dei parametri di sicurezza e antincendio, sia per necessità tecniche e manutentive legate alla distribuzione degli impianti e all'illuminazione. Si osserva infine come i termini di deroga relativi al non assolvimento dei parametri richiesti si prestino a interpretazioni troppo vaghe e discrezionali.

Si chiede di eliminare la prescrizione di realizzare il tetto verde per gli interventi di qualificazione trasformativa verso funzione produttiva (C) e commerciale (E), lasciando ovviamente facoltà agli operatori di realizzarlo, eventualmente a fronte di incentivi di altro tipo (possibilità di derogare a un altro obbligo, magari a sua volta inattuabile, di quelli prescritti dalla Disciplina del Piano).

#### **controdeduzione**

L'utilizzo di tetti verdi risponde ai numerosi obiettivi inerenti la resilienza richiamati dal Piano, quali il miglioramento energetico degli edifici e del microclima urbano, la gestione delle acque ecc..

Essi rientrano inoltre tra le più efficienti azioni trasformative polifunzionali così come indicato in una pluralità di strumenti e norme di riferimento tra cui la "Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici", la "Strategia di Mitigazione e Adattamento della Regione Emilia Romagna", la "Strategia Nazionale del Verde Urbano", la Legge n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" ecc.

Si ritiene pertanto questa prescrizione non modificabile.

Si richiama quanto esplicitato all'Azione 1.2b in merito alla non realizzazione della copertura verde rispetto alla incompatibilità con le Azioni 2.4a e 2.4c e con specifica normativa sulla sicurezza.

Si specifica infine che l'art. 65 del Regolamento Edilizio viene modificato nell'ottica di chiarire che possono essere escluse dalla realizzazione di coperture verdi quelle parti di tetto che ospitano elementi tecnici funzionali all'illuminazione e ventilazione.

Tali impossibilità, così come per tutte quelle parti di copertura verde non realizzata, sono comunque da documentare in relazione tecnica.

**L'osservazione non viene accolta e si rimanda ad altro strumento.**

## P.G.n. 751557 del 10/11/2023

---

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Croce del Biacco-Roveri

**indirizzo** | Via Pallavicini, 13

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Centro della Comunità Islamica Bologna

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede che l'area in cui sorge il Centro della Comunità Islamica di Bologna sia ricompresa all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato*, l'area, con riferimento alla Lr 24/2017 art 32.2, è direttamente adiacente e contigua a "le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva", e inoltre qualificabile tra i "servizi pubblici comunque denominati" quindi logicamente riferibile al territorio urbanizzato.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

Alla luce di un'analisi puntuale si ritiene che il caso presentato possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel *perimetro del territorio urbanizzato*.

**L'osservazione viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Cicognani Francesco rappresentante di Comitato Comicolli

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

-

### richiesta 1

Si chiede che venga espressamente prevista in collina la possibilità di installazione di tende, tende a pergola, pergotende e coperture leggere di arredo, riconoscendo che tale attività rientra in edilizia libera ed è esclusa dall'autorizzazione paesaggistica (anche semplificata) e che se la struttura ha superficie inferiore o uguale ai 20 mq non è richiesta alcuna documentazione in materia sismica (parere 624077/2022 della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente della RER). Si chiede altresì di precisare che tali strutture possono essere utilizzate per mettere al riparo le autovetture. Le coperture leggere di arredo che incorporano lame compattabili e retrattili (senza copertura fissa come tettoia, porticato o chiosco) sono da assimilare alle strutture di cui sopra.

### controdeduzione

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita a normative attribuite alla competenza della Città Metropolitana. Per quanto concerne la Disciplina del Piano, si segnala che in tutto il territorio rurale non sono ammesse trasformazioni in via permanente del suolo inedificato, fatta eccezione per interventi di interesse pubblico, interventi per le aziende agricole (Azione 3.4a) e interventi di desigillazione (Azione 1.1d).

Si ritiene utile precisare, confermando quanto proposto nella richiesta, che ai sensi della Lr 15/2013 e del glossario per l'edilizia libera approvato con Decreto Ministeriale, l'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo è attività di edilizia libera.

Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica, si dovrà invece fare riferimento a quanto disciplinato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. In ragione del principio di non duplicazione normativa, tali disposizioni non vengono riportate espressamente negli strumenti di pianificazione, ma ne vengono richiamati i riferimenti normativi all'interno del Regolamento Edilizio.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

## **richiesta 2**

Appare evidente che l'intensificarsi dei fenomeni meteorologici, anche in relazione ai recenti eventi alluvionali, richiede una sempre più assidua manutenzione del verde. Attualmente il RE - art. 85 co. 2.4.1 prescrive per i box per ricovero attrezzi una superficie lorda massima di 5 mq, con sporgenza massima di 20 cm per lato della copertura. Si chiede di aumentare tale limite per le proprietà con giardino o terreni agricoli di dimensione rilevante per il ricovero di trattori, falciatrici e altre attrezzature per la cura del verde. In alternativa a strutture amovibili, si chiede di valutare la possibilità di realizzare manufatti interrati, anche fuori dal sedime dell'edificio, opportunamente mitigati per non interferire con il paesaggio. Si ipotizza che tale possibilità sia concessa a fronte di specifici patti di collaborazione o accordi simili, disciplinando anche le opportune verifiche periodiche.

### **controdeduzione**

Si segnala che le prescrizioni per il territorio rurale derivano non solo dalla tutela paesaggistica, ma anche dagli obiettivi di contrastare il consumo di suolo e di tutelare i suoli integri, quali scelta propria del Piano, nonché derivanti dalle disposizioni di cui alla Lr 24/2017 e al PTM. Specificatamente, la complessità e la fragilità del territorio collinare, unite alla sua potenzialità ecosistemica, hanno determinato le scelte per la regolazione del patrimonio edilizio esistente, portando a confermare il contenimento dell'urbanizzazione ed escludendo anche incrementi volumetrici degli edifici esistenti, con le sole eccezioni di interventi di interesse pubblico, interventi promossi da aziende agricole di cui all'Azione 3.4a e interventi di desigillazione di cui all'Azione 1.1d. In tal senso, l'eventuale realizzazione di manufatti interrati, anche opportunamente mitigati, si ritiene non coerente con gli obiettivi del Piano.

Per rispondere alla necessità di ricovero attrezzi, incentivando allo stesso tempo il riordino delle corti rurali, si è ritenuto di introdurre in Disciplina la possibilità, anche per soggetti che non siano imprenditori agricoli, di demolire eventuali manufatti edilizi aventi funzione accessoria legittimamente realizzati (quali piccoli ricoveri per animali e magazzini) e di recuperarne le relative superfici al fine di realizzare un unico deposito attrezzi.

Richiamato quanto ammesso dal PTM art. 17 comma 8 e in ragione della connotazione periurbana del territorio rurale bolognese, solamente nel caso in cui non ci siano superfici accessorie recuperabili, in tutto il territorio rurale per i soggetti non imprenditori agricoli con terreni di proprietà di superficie superiore a 1 ettaro, è ammessa la realizzazione una tantum di box ricovero attrezzi fino a 20 mq, attraverso l'utilizzo di strutture leggere compatibili con il contesto paesaggistico.

**L'osservazione viene accolta.**

## **richiesta 3**

Si chiede che venga espressamente prevista in collina la possibilità di realizzare un progetto complessivo volto alla produzione di energie rinnovabili, in sinergia con interventi volti allo sviluppo della natura e dell'integrazione del paesaggio. Anche in questo caso si ipotizza che tale possibilità sia concessa a fronte di specifici patti di collaborazione o accordi simili. Si allega progetto.

### **controdeduzione**

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita a proposta di specifico intervento.

In ogni caso, si segnala che in termini generali, come specificato nell'Azione 1.4b della Disciplina, il Comune persegue l'obiettivo di dare impulso alla realizzazione di impianti fotovoltaici prioritariamente utilizzando superfici di strutture edificate ed aree a destinazione industriale, artigianale, per servizi e logistica, parcheggi ed aree impermeabilizzate, senza comunque escludere l'eventuale inserimento di impianti fotovoltaici a terra purché, come previsto da legge, non interferenti con vincoli e tutele ambientali. Non ritenendo coerente con l'obiettivo di tutela del territorio collinare l'ipotesi di un progetto volto alla produzione di energie rinnovabili, per la localizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili si rimanda pertanto all'applicazione della vigente disciplina nazionale e regionale in materia ed agli obiettivi sopra richiamati.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

#### **richiesta 4**

Si chiede che nel territorio rurale della collina venga concessa la possibilità di realizzare cisterne, cisterne interrato, piccoli invasi per la raccolta acqua e vasche di laminazione. Anche in questo caso si ipotizza che tale possibilità sia concessa a fronte di specifici patti di collaborazione o accordi similari.

#### **controdeduzione**

Nella Disciplina assunta non si rilevano motivi ostativi alla realizzazione di tali interventi, in quanto generalmente in linea con gli obiettivi del Piano, comunque fatto salvo il rispetto delle prescrizioni per il territorio rurale e di tutti i vincoli relativi all'area di intervento, oltre all'ottenimento delle eventuali autorizzazioni necessarie.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

<b>quartiere/ areale</b>	San Donato-San Vitale/San Donato nuovo
<b>indirizzo</b>	Via Viadagola, 6
<b>esibente</b>	Esposito Annamaria rappresentante di Costruzioni Generali Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a-v1.1040)

#### **richiesta**

Si chiede che la “ex casa del fascio” venga riconosciuta come edificio a tipologia specifica, consentendone quindi il recupero ad uso residenziale. Si allega relazione sulle caratteristiche dell’immobile.

#### **controdeduzione**

Il PTM art. 16 comma 6 lettera b) esemplifica gli edifici di tipologia specifica nelle seguenti casistiche: “edifici religiosi, edifici per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o per servizi di uso pubblico”; si ritengono tali, gli immobili caratterizzati da tipologie differenti da quelle proprie del contesto rurale. Si ritiene, in tal senso, che l’immobile oggetto di osservazione sia di fatto già classificabile come edificio di tipologia specifica.

Considerate inoltre le caratteristiche tipologiche e la persistenza storica dell’immobile si ricorda che il Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici di interesse e definire un aggiornamento della loro valutazione attraverso specifico procedimento, ovvero la richiesta di valutazione di interesse, da presentare come esplicitato nelle Disposizioni Organizzative del Piano. Si rimanda pertanto a tale procedura per quanto riguarda l’eventuale valutazione specifica.

**L’osservazione è accolta di fatto.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | /

esibente | Tassoni Giuseppe

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina del Piano

### richiesta

Si chiede che nel territorio rurale della collina venga ammessa la realizzazione di ricoveri seminterrati, superiormente coperti da prati artificiali, per soggetti proprietari di terreni ma non IAP, in linea con quanto previsto dal contributo regionale *SRA07 - ACA07 Conversione dei Seminativi in Prati Stabili*, anche a fronte di impegni specifici in termini di lavorazione dei terreni.

### controdeduzione

Si segnala che le prescrizioni per il territorio rurale derivano non solo dalla tutela paesaggistica, ma anche dagli obiettivi di contrastare il consumo di suolo e di tutelare i suoli integri, quali scelta propria del Piano, nonché derivanti dalle disposizioni di cui alla Lr 24/2017 e al PTM. Specificatamente, la complessità e la fragilità del territorio collinare, unite alla sua potenzialità ecosistemica, hanno determinato le scelte per la regolazione del patrimonio edilizio esistente, portando a confermare il contenimento dell'urbanizzazione ed escludendo anche incrementi volumetrici degli edifici esistenti, con le sole eccezioni di interventi di interesse pubblico, interventi promossi da aziende agricole di cui all'Azione 3.4a e interventi di desigillazione di cui all'Azione 1.1d. In tal senso, la proposta di realizzare fabbricati interrati, superiormente coperti da prati artificiali, si ritiene non coerente con gli obiettivi del Piano.

Per rispondere alla necessità di ricovero attrezzi, incentivando allo stesso tempo il riordino delle corti rurali, si è ritenuto di introdurre in Disciplina la possibilità, anche per soggetti che non siano imprenditori agricoli, di demolire eventuali manufatti edilizi aventi funzione accessoria legittimamente realizzati (quali piccoli ricoveri per animali e magazzini) e di recuperare le relative superfici al fine di realizzare un unico deposito attrezzi.

Richiamato quanto ammesso dal PTM art. 17 comma 8 e in ragione della connotazione periurbana del territorio rurale bolognese, solamente nel caso in cui non ci siano superfici accessorie recuperabili, in tutto il territorio rurale per i soggetti non imprenditori agricoli con terreni di proprietà di superficie superiore a 1 ettaro, è ammessa la realizzazione una tantum di box ricovero attrezzi fino a 20 mq, attraverso l'utilizzo di strutture leggere compatibili con il contesto paesaggistico.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Pedota Carlo Alberto rappresentante di I.T.S. Srl

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.1d, Azione 2.1b, Azione 2.2a)

### **richiesta 1**

- a) Si chiede di eliminare il parametro di densità territoriale 2,2 mc/mq, in quanto la Lr 24/2017 ritiene il PUG non conformativo dei diritti edificatori.
- b) Si ritiene che il mancato inserimento, all'interno dell'indice di densità territoriale di 2,2 mc/mq, di ERS ed eventuale incentivo volumetrico del 10% non sia coerente con l'obiettivo di regolare la sovraedificazione in tessuti urbani di particolare attenzione sociale, comportanti anch'essi un aumento del carico urbanistico.
- c) In subordine, si chiede di individuare uno specifico layer cartografico a cui applicare l'indice di densità.

### **controdeduzione**

Ai sensi dell'art. 26 della Lr 24/2017 è competenza del PUG stabilire l'attribuzione di diritti edificatori, limitatamente alla disciplina delle trasformazioni attuabili per intervento diretto, di Qualificazione edilizia, di Ristrutturazione urbanistica e di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal Piano, ivi compreso il riconoscimento di incentivi urbanistici per promuovere l'attuazione dei medesimi interventi.

In riferimento all'art.33 della Lr 24/2017, il PUG individua quelle Parti di città disciplinate in maniera puntuale per le loro caratteristiche, stabilendo per ciascuna di esse i requisiti e le condizioni cui sono subordinati gli interventi. All'interno del Territorio urbanizzato, a seguito di una ricognizione puntuale, sono state individuate delle "aree" per le quali valgono diverse prescrizioni, ferma restando l'appartenenza alla parte di città più generica. L'individuazione di tessuti caratterizzati da densità omogenee, di ridotte dimensioni, è in contrasto con il principio del PUG che supera il concetto di "zonizzazione". Il limite di densità non è applicato in modo generico a tutti gli interventi, ma limitato a determinate condizioni che comportano una ricomposizione volumetrica nei lotti, quali gli interventi di cambio di destinazione d'uso da C1, C2, D3 limitatamente a discoteche e sale da ballo, E1, E2, E3, verso usi A, B1 e B3 per almeno il 50% del VT di progetto.

L'indice di densità territoriale pari a 2,2 mc/mq è stato stimato tendendo in considerazione l'esclusione della quota di ERS obbligatoria prevista dall'Azione 2.1b della Disciplina di Piano. L'introduzione di un parametro di controllo degli interventi ha l'obiettivo di governare in maniera più efficace le trasformazioni diffuse per raggiungere un miglior livello di qualità

urbana nel territorio urbanizzato, senza escludere in modo assoluto la possibilità di realizzare tutto il VT e/o variare le scelte proprie del PUG. In merito infatti alla possibilità di realizzare tutto il VT (e di usufruire dell'incentivo volumetrico), si richiama quanto disposto dall'Azione 1.1a nel caso di interventi in lotti contigui, quanto disposto dall'Azione 1.1c in merito alla possibilità di presentare Accordi Operativi e quanto disposto dall'Azione 2.1b in merito alla possibilità di realizzare maggiore volumetria, nel caso in cui venga soddisfatta la corresponsione della quota ERS obbligatoria in loco.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede di sostituire la quota ERS dovuta nel caso di realizzazione di studentati (B1) da 15% o 10% (a seconda dei casi), alla percentuale univoca del 5%, quota in grado di soddisfare i requisiti di fattibilità economica.

### **controdeduzione**

Si ritiene di confermare la scelta del Piano relativamente alla quota di ERS dovuta nel caso di realizzazione di studentati (B1), in quanto comparabile (in termini di incidenza economica) alla richiesta per gli usi residenziali e la cui sostenibilità è stata valutata mediante apposita analisi, anche di carattere economico. Tali quote sono state individuate per raggiungere gli obiettivi in termine di fabbisogno abitativo sociale, traguardando un equilibrio economico che garantisca la fattibilità degli interventi di rigenerazione.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Si chiede di modificare il parametro per l'individuazione delle rette da applicare ai posti letto ERS (al momento non superiori al 20% di quelle agevolate intermedie per ospiti convenzionati applicate da ERGO), in quanto appare non coerente comparare alloggi esistenti con posti letto nuovi. Si chiede di inserire un fattore di conversione tra le rette attualmente richieste per alloggi ERGO esistenti (valore normale) e alloggi nuovi (valore ottimo).

### **controdeduzione**

La determinazione delle rette, come delle altre modalità comprese nella definizione di ERS, è finalizzata a intervenire sulla "fascia grigia" di chi non è nelle condizioni di accedere agli interventi pubblici e neppure al mercato privato: la modifica di questo parametro non sarebbe coerente con l'impianto della norma e con gli obiettivi del Piano. La possibilità di incrementare fino al 20% le quote ERGO è già da ritenersi un fattore di conversione tra rette per alloggi esistenti e per alloggi nuovi.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 4**

Si chiede che il contributo per l'obbligo trasferito di ERS in alternativa alla realizzazione in caso di uso B1 sia relazionata all'effettivo valore dell'immobile da edificarsi, con riferimento zona OMI.

### **controdeduzione**

Si specifica che la Disciplina all'Azione 2.1b definisce solamente i parametri base a cui deve essere commisurato il contributo economico da corrispondere al Comune in caso di "obbligo trasferito"; le specifiche modalità di determinazione di tale contributo saranno definite mediante specifica delibera di Giunta.

In ogni caso, per quanto già espresso, il corrispettivo dovrà essere commisurato ai canoni determinati mediante Accordo Territoriale metropolitano sui contratti di affitto a canone concordato, che sono espressi in funzione delle zone OMI.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 5**

Si chiede di non escludere la possibilità di monetizzare le dotazioni per interventi oltre i 20.000 mc.

### **controdeduzione**

L'art. 9 della Lr 24/2017, richiama l'atto di coordinamento tecnico regionale in merito alle disposizioni del sistema delle dotazioni territoriali, che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale. Richiamando quanto esplicitato nel Dgr 110/2021, si evidenzia come le attrezzature e gli spazi pubblici giocano un ruolo fondamentale nella riorganizzazione del territorio e della città, sono uno dei principali elementi grazie al quale il Piano organizza lo sviluppo urbano. Le dotazioni territoriali contribuiscono a migliorare il livello di qualità urbana e ambientale, anche e soprattutto in vista dell'obiettivo di raggiungimento di neutralità climatica al 2030. Il Piano prevede la possibilità di presentare istanza per le "Altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali", tra cui la monetizzazione delle dotazioni territoriali solo per determinati interventi, come definiti all'Azione 2.2a della Disciplina di Piano (recependo anche quanto disposto all'art.20 del Dgr 110/2021). La soglia volumetrica introdotta per la richiesta di monetizzazione di 20.000 mc è parametrata tenendo in considerazione la dimensione delle aree da cedere, e si esclude la possibilità di eliminare tale soglia ritenendo di prioritaria importanza il concorso da parte degli attuatori privati alla costruzione della città pubblica tramite la cessione di aree per le dotazioni territoriali e/o altra modalità introdotta con la variante quale la riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici limitrofi all'area di intervento.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Grossi Claudio

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

-

### richiesta

Introduzione generale in merito agli obiettivi della Lr 20/2000.

Commento puntuale agli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 13, 25, 26, 32, 33, 35, 36 della Lr 24/2017.

I commenti presenti nell'osservazione pongono l'accento sui temi della tutela e valorizzazione del territorio, proroga per i tempi di adeguamento della pianificazione urbanistica alla nuova Lr 24/2017, aumento del perimetro del territorio urbanizzato per permettere nuove urbanizzazioni, realizzazione di quota ERS da parte degli organi pubblici, previsione di incrementi premiali fino al 30% in più delle superfici esistenti, riduzione degli standard urbanistici, riduzione dei limiti di distanza dai fabbricati, nei centri urbani superiori a 30.000 abitanti realizzazione di volumetrie sino a 5mc/mq, valutazione puntuale delle aree all'interno del territorio comunale e non per ambiti, possibilità di trasferire volumetrie esistenti su altri suoli (principio di perequazione), possibilità di realizzare interventi anche fuori dal TU e comunque su suoli non urbanizzati, previsione di corridoi ecologici.

### controdeduzione

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di un commento generale alle leggi urbanistiche regionali Lr 20/2000 e Lr 24/2017. Non sono contenute proposte puntuali in riferimento agli strumenti urbanistici comunali.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Beverara

**indirizzo** | Via Zanardi, 41

**esibente** | arch. Grossi Claudio incaricato da MASE Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

-

### **richiesta**

Con riferimento ad una richiesta di PdC in sanatoria, si chiede di confermare la possibilità di realizzare rampe per accesso carrabile, con aumento di volume, a distanza di m. 3.00 dal confine di proprietà pubblica e privata.

### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. In riferimento alla DGR 922/2017, le disposizioni regolamentari in merito al tema delle distanze dai confini sono materia del Regolamento Edilizio di cui al punto C2, non oggetto quindi delle presenti osservazioni. Tuttavia con riferimento al testo del Regolamento Edilizio (p.to c2.1), si evidenzia che non sono state apportate modifiche, confermando la distanza minima da confine di 5m che recepisce i contenuti della normativa sovraordinata Dpr 380/2001.

Si rimanda infine a specifica procedura per quanto riguarda l'autorizzazione in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà comunale, applicabile nei seguenti casi: realizzazione, su area di proprietà comunale o di uso pubblico, di "cappotto termico" di edifici privati; realizzazione di interrato al di sotto di area di proprietà pubblica demaniale; realizzazione di interrato in area di proprietà privata in deroga alle distanze minime dal confine con strada o altre aree a destinazione pubblica.

L'Atto è disponibile sul sito web del Dipartimento al seguente link: <http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/approvazione-procedura-operativa-autorizzazione-deroga-alla>

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Ruggeri Roberto

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.1b)

### **richiesta 1**

Nelle aree a rischio di marginalità sociale si chiede di non obbligare il soggetto attuatore a ricorrere all'obbligo trasferito per la realizzazione di ERS, bensì di consentire il trasferimento della quota ERS dovuta in altro areale attiguo non a rischio di marginalità sociale, purché prossimo a infrastrutture esistenti.

### **controdeduzione**

Nelle aree individuate dal Piano come a rischio di marginalità sociale, caratterizzate da elevata presenza di alloggi ERP ed elevato indice sintetico di fragilità (demografica, sociale ed economica), è prioritario aumentare l'offerta di attrezzature e spazi aperti pubblici, in termini quantitativi e qualitativi. Per tale ragione, non si ritiene ammissibile la collocazione in altro lotto o areale della quota di ERS dovuta.

D'altra parte, per prevedere un'alternativa al trasferimento dell'obbligo realizzativo e con l'obiettivo di incrementare la mixité sociale nelle aree a rischio marginalità sociale, si ritiene di ammettere la realizzazione di ERS all'interno del lotto di intervento, esclusivamente qualora sia realizzata nelle forme di Edilizia Residenziale convenzionata in locazione temporanea almeno ventennale per studenti (lettera d del capoverso v1.2010) o di interventi per l'abitare condiviso e solidale (lettera e.).

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 2**

Si potrebbe lasciare la possibilità di dimostrare che il rischio di marginalità sociale è oggettivamente e di fatto superato, ad esempio con gli effetti previsti dell'intervento programmato, il quale da solo o con altri interventi può introdurre infrastrutture o servizi indispensabili per la zona.

### **controdeduzione**

Per quanto riguarda la possibilità di dimostrare che uno o più interventi riescano a superare la condizione di rischio marginalità sociale, si evidenzia che tale caratteristica viene riferita alla dimensione spaziale delle aree statistiche e non, ad esempio, dell'isolato o della via, rendendo

quindi complesso identificare l'effettivo apporto di un singolo intervento sull'intera area.

Inoltre, come meglio esplicitato in Profilo e Conoscenze - scheda I5 e relativo Approfondimento Conoscitivo I5.1 *Criteri e metodo di individuazione delle aree a rischio marginalità*, le aree a rischio di marginalità sociale sono state identificate considerando la distribuzione spaziale degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica (ERP) e l'indice sintetico di fragilità (demografica, sociale ed economica). In entrambi i casi i reali effetti degli interventi sarebbero visibili solamente nel tempo e non individuabili in sede di progettazione.

Si richiama comunque che, in sede di monitoraggio, è compito dell'Ufficio di Piano effettuare il periodico aggiornamento dei dati, con conseguente modifica delle aree individuate come a rischio marginalità sociale.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Croce del Biacco-Roveri

**indirizzo** | Via Pallavicini

**esibente** | arch. Ruggeri Roberto incaricato da Immobiliare Osteria Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

L'area oggetto dell'osservazione è ubicata in fregio alla viabilità pubblica interposta tra edifici, è uno spazio interstiziale dalla difficilissima possibilità di coltivazione, si chiede di comprenderla nel *perimetro del territorio urbanizzato* poiché in possesso di tutte le caratteristiche, in particolare in fregio alla viabilità esistente sotto la quale sono raccolti tutti i sottoservizi e la fognatura.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il *perimetro del territorio urbanizzato* secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

In particolare si ritiene che l'area proposta rientra tra i casi di esclusione dal perimetro del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa; b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento, questa fattispecie è rappresentata nella g2. Paesaggio rurale ed edificato sparso di Profilo e conoscenze.

Si ritiene che il caso presentato non possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel *perimetro del territorio urbanizzato*.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Savena/Via Toscana-San Ruffillo-Monte Donato

**indirizzo** | Via Siepelunga, 85/2 e zone limitrofe

**esibente** | Marchi Giulia

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli/Profilo e conoscenze (scheda d19)

#### **richiesta**

Si chiede di inserire all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato* l'area collocata a sud di via Toscana che si sviluppa lungo via dell'Angelo Custode fino al Borgo di Monte Donato. L'area in questione è caratterizzata da un edificato continuo di natura prevalentemente residenziale dislocato lungo la viabilità principale o al massimo in corrispondenza di brevi diramazioni. L'area presenta le caratteristiche di cui all'art 32 della Lr 24/2017, in particolare vede la presenza di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e parchi urbani.

L'area oggetto della proposta presenta caratteristiche analoghe a quelle delle zone di via di Barbiano, parte iniziale di via Siepelunga verso via Corradi, parte finale di via San Mamolo e via del Meloncello già inserite nel *Perimetro del territorio urbanizzato*.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

A supporto della scelta di delimitazione si evidenzia che la zona è di particolare interesse paesaggistico-ambientale così come definito dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, dal Piano territoriale di coordinamento provinciale parte integrante e sostanziale del Piano Territoriale Metropolitano che ne definiscono la tutela.

Si ritiene che il caso presentato non possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Ghedini Rita rappresentante di Legacoop Bologna

**documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.1b)

**richiesta 1**

Si chiede di evidenziare la funzione sociale permanente degli interventi di Edilizia residenziale convenzionata promossi da Cooperative a proprietà indivisa.

**controdeduzione**

L'inclusione degli interventi promossi da Cooperative a proprietà indivisa nell'elenco di quelli che costituiscono ERS è già di per sé un'attestazione del valore sociale permanente di questi; ciò vale anche per le altre categorie elencate al capoverso v1.2010. Si ritiene quindi di integrare la Disciplina sottolineando il valore sociale degli interventi di Edilizia residenziale sociale (Azione 2.1b - v1.2009).

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**richiesta 2**

Si chiede di specificare che la realizzazione e gestione di ERS, per conto del soggetto attuatore dell'intervento, può avvenire anche attraverso accordo con un soggetto attuatore di ERS e che la realizzazione di quota ERS come Edilizia residenziale convenzionata promossa da Cooperative a proprietà indivisa dà diritto al riconoscimento di incentivo volumetrico di edilizia libera pari a 2 volte il volume di ERS, in quanto funzione sociale che si sviluppa in modo permanente (e non solo ventennale).

**controdeduzione**

Si evidenzia che l'ipotesi di realizzare e gestire interventi ERS per conto dell'attuatore da parte di Cooperative a proprietà indivisa rientra nella sfera degli accordi tra privati; è infatti già ammissibile che la realizzazione e la successiva gestione di ERS vengano affidate dal soggetto attuatore ad un altro soggetto. Si ritiene comunque utile modificare la Disciplina per chiarire che il Comune, al fine di garantire la qualità degli interventi di ERS, ne ammette la realizzazione e gestione in capo a soggetti qualificati, i cui requisiti sono definiti mediante apposito atto ovvero attraverso la predisposizione di un albo o registro dedicato.

La proposta di introdurre un incentivo volumetrico ogni qualvolta venga realizzata ERS come convenzionata da Cooperative a proprietà indivisa non è coerente con gli obiettivi del Piano,

che auspica la diversificazione delle tipologie di ERS. In tal senso è da intendersi l'incentivo di natura volumetrica di cui all'Azione 2.1b, pari a 2 mq di edilizia libera ogni 1 mq di ERS aggiuntiva (di qualunque tipologie tra quelle ammesse), comunque entro il limite volumetrico massimo pari alla capacità insediativa esistente. D'altro canto, al fine di incentivare locazioni permanenti e non solo ventennali, si è ritenuto di introdurre una riduzione della quota di ERS dovuta (Azione 2.1b) nel caso essa sia realizzata nella forma di proprietà indivisa, o comunque nel caso in cui venga sottoscritta una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo che ne preveda la locazione permanente con canoni determinati secondo quanto previsto dalla L 431/98 - art. 2 co. 3.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 3**

Nel caso di rinuncia alla gestione della quota ERS, inserire la possibilità di convenzionarne la gestione con un soggetto attuatore di ERS.

#### **controdeduzione**

Si evidenzia che tale ipotesi rientra nella sfera degli accordi tra privati; è infatti già ammissibile che il soggetto attuatore deleghi la gestione dell'ERS ad un altro soggetto privato. Si evidenzia che in tal caso non si rientrerebbe nella casistica 2. *rinuncia alla gestione della quota ERS*, ma nella 1. *realizzazione e gestione della quota ERS*. Si ritiene comunque utile modificare la Disciplina per chiarire che il Comune, al fine di garantire la qualità degli interventi di ERS, ne ammette la realizzazione e gestione in capo a soggetti qualificati, i cui requisiti sono definiti mediante apposito atto ovvero attraverso la predisposizione di un albo o registro dedicato.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 4**

Nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo della quota ERS e relativa gestione, inserire la possibilità di trasferire l'obbligo a un soggetto attuatore di ERS (corrispondendo apposito contributo), che realizzi e gestisca l'ERS su altro lotto, che sia area urbanizzata in diritto di superficie messa a disposizione dal Comune.

#### **controdeduzione**

Come per i casi precedenti, il trasferimento dell'obbligo realizzativo della quota ERS e relativa gestione a un soggetto attuatore di ERS rientra nella sfera degli accordi tra privati; anche in questo caso si rientrerebbe nella casistica 1. *realizzazione e gestione della quota ERS*. Si richiama quanto già espresso in riferimento ai requisiti dei soggetti qualificati per la realizzazione e gestione di ERS.

Si chiarisce comunque che il Comune periodicamente si avvarrà di specifiche procedure concorsuali/bandi di gara per affidare la realizzazione di alloggi ERS, da finanziarsi mediante i contributi corrisposti al Comune dai soggetti promotori degli interventi nel caso si avvalgano della possibilità di trasferimento dell'obbligo realizzativo all'Amministrazione.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 5**

Si chiede di ripartire il contributo economico per il trasferimento dell'obbligo realizzativo tra proprietario dell'area e sviluppatore immobiliare dell'intervento stesso (ripartizione percentuale quantificata con specifica delibera di giunta).

### **controdeduzione**

Tale ipotesi rientra nella sfera degli accordi tra privati, e presenta potenziali criticità legate alla legittimità e alla efficacia della sua applicazione (il Comune interverrebbe sulle caratteristiche di gestione di un bene di cui non è in proprietà).

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia residenziale sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 6**

Esplicitare che in sede di Accordo Operativo, per favorire lo sviluppo di ERS, saranno valutate in luogo della realizzazione e cessione della quota ERS:

- la permuta, secondo i valori OMI, di alloggi già esistenti dentro al lotto di intervento o in altro lotto. Tali alloggi dovranno essere in condizioni parametrate al nuovo, in zona urbana, non troppo sparsi ma concentrati in unità edilizie minime gestibili come ERS; in tali casi dovrà essere riconosciuto un costo aggiuntivo di property & management fee, cioè dei costi di gestione;
- la permuta di terreni edificabili urbanizzati, contribuendo per metà con il terreno e per metà con il contributo economico.

### **controdeduzione**

Si richiama che nel caso di interventi di Addensamento e sostituzione urbana oggetto di Accordo Operativo, le "condizioni di sostenibilità" assumono il valore di indirizzi, e non prescrizioni, necessari per la predisposizione e la negoziazione degli interventi; pertanto per tale tipologia di intervento sarebbe già possibile valutare l'eventuale sostenibilità della permuta di alloggi esistenti sulla base di proposte formulate dal soggetto attuatore in sede di negoziazione dell'Accordo Operativo.

Per quanto concerne i terreni, si richiama che per essere "edificabili" devono avere al loro interno delle volumetrie esistenti; anche in questo caso, in sede di Accordo Operativo, si potrebbe già valutare la permuta di terreni con soprastanti edifici.

Per chiarire maggiormente questa possibilità, nell'Azione 2.1b si specifica che esclusivamente per interventi di Addensamento e sostituzione urbana, in fase di negoziazione è possibile valutare l'eventuale sostenibilità della permuta di alloggi esistenti o di terreni sui quali insista un volume esistente, previa verifica legata agli interventi di bonifica necessari. La quantificazione e le caratteristiche fondamentali di alloggi e terreni vengono demandate ad apposito Atto deliberativo, che comunque dovrà considerare i temi di accessibilità, design for all, efficienza energetica, sicurezza sismica, oltre all'aggregazione minima di unità immobiliari che ne permetta l'ottimale gestione. La permuta è comunque ammissibile solo in luogo dell'obbligo realizzativo.

**L'osservazione viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Iascone Antonio

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina del Piano (Azione 2.4a-v1.2219)

### richiesta 1

Si chiede di abrogare la condizione di alloggio minimo.

### controdeduzione

La condizione di alloggio minimo è stata abrogata per la destinazione d'uso residenziale (A). Il Piano introduce elementi di regolazione e limitazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie al fine di contenere i fenomeni che contrastano l'accesso alla casa e la residenza permanente nella città storica e che modificano in modo irreversibile i suoi caratteri. In particolare il limite di superficie minima di cui all'art. 27-E17 del RE, come esplicitato nell'Azione 2.4a della Disciplina di Piano, viene mantenuto per la formazione di nuovi alloggi da destinare ad affitto turistico (uso B3).

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### richiesta 2

In alternativa all'abrogazione dell'alloggio minimo, si chiede di definire una limitazione meno stringente di quella attualmente vigente introducendo criteri differenti per la sua definizione come, ad esempio, un numero minimo di dotazioni di cui esso debba essere composto (soggiorno, camera, bagno).

### controdeduzione

L'art. 27-E17 del Regolamento Edilizio è stato modificato specificando che si definisce "alloggio minimo" l'unità immobiliare abitativa (compresi i monocalci) destinata ad uso turistico ricettivo (B3), che non può avere SU inferiore a 50 mq. In alternativa, può essere realizzata una unità immobiliare con superficie minore di mq 50 di SU che includa necessariamente la presenza dei seguenti vani, dimensionati sui minimi normativi:

- camera doppia;
- camera singola;
- soggiorno con angolo cottura o soggiorno più cucina;
- servizio igienico, dotato almeno degli impianti igienici di cui al D.M. del 1975 - art. 7.

I requisiti fondamentali di carattere igienico-sanitario non sono in nessun caso derogabili.

**L'osservazione non è pertinente e viene accolta in altro strumento.**

quartiere/  
areale | -

indirizzo | -

esibente | arch. Iascone Antonio

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a-v1.1038)

#### **richiesta**

Si evidenzia una criticità interpretativa: nella disciplina del piano si fa riferimento “all’immobile” che deve ricadere entro le fasce di TPL; parrebbe pertanto valido considerare l’intera estensione della proprietà a prescindere dall’effettiva ubicazione del fabbricato o del cancello rispetto alla fascia del TPL. Anche nella più ampia interpretazione della norma, sussistono casi di esclusione cartografica. Essendo la funzione residenziale l’opportunità di rifunzionalizzazione maggiormente probabile, si chiede di estendere il cambio d’uso verso la residenza per stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito (caselle) identificati come di interesse culturale e testimoniale all’intero territorio rurale, anche in virtù della diffusa prossimità di detti edifici ad edifici già ad uso residenziale.

#### **controdeduzione**

In riferimento alla criticità interpretativa, richiamato quanto disciplinato dal Codice Civile - art. 812 per cui “sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d’acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni”, si chiarisce che l’*immobile* è da intendersi comprensivo dell’area di pertinenza all’edificio, e non dell’intera proprietà.

Al fine di ridurre le emissioni da traffico, assicurando comunque un elevato livello di accessibilità al territorio, in coerenza con gli obiettivi del PUMS è scelta propria del Piano garantire l’accessibilità al trasporto pubblico per i residenti, in particolar modo nel caso di nuovi insediamenti. Perseguendo tale obiettivo, si è ritenuto di introdurre delle fasce di accessibilità (*Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici) che regolino le possibilità, introdotte dalla variante al Piano, di insediamento di funzioni residenziali nel rurale (anche nel caso di cambio d’uso verso la residenza per stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito (caselle) di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale non più funzionali all’attività agricola). La richiesta di estendere la possibilità di cambio uso all’intero territorio rurale risulta quindi contraria ad uno degli obiettivi del Piano e, pertanto, non può essere accolta.

**L’osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Santa Viola

**indirizzo** | Via Emilia Ponente, 72

**esibente** | Tamborini Gianluca procuratore di Esselunga Spa

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.2c)/Profilo e conoscenze (scheda b5)/ Documento di Valsat (par. 4.1.3)

### **richiesta 1**

In riferimento all'immobile commerciale situato in via Emilia Ponente 72 si chiede il riconoscimento come grande struttura di vendita e conseguente aggiornamento della scheda b.5 Sistema del commercio di Profilo e conoscenze che oggi individua l'immobile come media struttura di vendita.

### **controdeduzione**

Trattandosi già allo stato attuale di una struttura di rilevanza sovracomunale con un autorizzazione commerciale rilasciata in data 15/04/2002 PG. 65467/2002 quale Grande struttura - Centro Commerciale, la proposta viene accolta modificando i documenti di Piano (Profilo e conoscenze).

**L'osservazione viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede l'aggiornamento dei contenuti della tabella del par. 4.1.3 del documento di Valsat in merito agli approfondimenti sulla compatibilità degli interventi edilizi. Riconoscere gli interventi di rimodulazione e riqualificazione delle strutture di vendita tra gli interventi edilizi, quindi includerli tra le casistiche in esame, in riferimento all'Azione 2.2c della Disciplina di Piano.

### **controdeduzione**

L'Azione 2.2c della Disciplina di Piano, in merito agli interventi di riqualificazione di strutture già esistenti ed eventuale rimodulazione delle categorie commerciali (purché non comportante un passaggio ad una categoria di livello superiore della struttura commerciale autorizzata in origine) prevede già la verifica di sostenibilità della Valsat, con riferimento al capitolo 4.1.3. Gli approfondimenti per la verifica di compatibilità sono già previsti per gli interventi di riqualificazione di strutture commerciali.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

**richiesta 3**

Si chiede l'introduzione di modifiche generali (non esplicitamente indicate) ai documenti del Piano per garantire procedure semplificate in merito ad interventi di ammodernamento e razionalizzazione delle strutture di vendita.

**controdeduzione**

Le procedure per la realizzazione di opere all'interno delle strutture di vendita, come per il caso in esame, sono in accordo con le normative sovraordinate di cui alla Lr 15/2013 e le normative di settore (DGR 1253/1999, DGR 653/2005 e s.m.i) che prevedono specifiche autorizzazioni.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Consulta comunale della bicicletta

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.2a-v1.2071,v1.2089,v1.2091/Azione 3.3b-v1.3097/Azione 3.3d-v1.3129/Azione 3.3e-v1.3138/Azione 3.3f-v1.3146)

#### **richiesta 1**

Richiesta di modifica della Disciplina:

Azione 2.2a, in merito alle condizioni di sostenibilità degli interventi urbanistici e agli obblighi di realizzazione delle dotazioni territoriali prevedere nel v1.2071 un nuovo punto “f. nel caso di realizzazione di nuove strade, di garantire la realizzazione di percorsi ciclabili in adiacenza alle stesse e distinti da quelli pedonali, ai sensi dell’art. 13, comma 4bis del D.Lgs 285/92 (Codice della Strada), escludendo deroghe.”

#### **controdeduzione**

Il PUG ha fatto proprio l’obiettivo della pianificazione metropolitana e comunale della mobilità di rendere la bicicletta sempre di più un “mezzo di trasporto quotidiano”, garantendo ai ciclisti sicurezza e dignità e dando spazio a una nuova cultura della ciclabilità urbana. Gli interventi nel territorio comunale devono rispondere agli obiettivi del Piano e devono contribuire a realizzare la rete ciclabile strategica e garantire una rete di percorsi il più possibile estesa, capillare ed accessibile. Nella Disciplina di Piano le infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti sono trattate nella Strategia 3.1 e per contribuire a realizzare tale strategia è stata individuata un’Azione specifica sulla rete ciclabile: l’Azione 3.1g. E’ pertanto a tale Azione che occorre fare riferimento per la realizzazione di percorsi ciclabili nel caso di interventi urbanistici. In occasione di realizzazione di nuove strade, in relazione al Biciplan e alla rete ciclabile esistente, verranno valutati caso per caso gli interventi necessari all’integrazione della rete principale e secondaria.

**L’osservazione è accolta di fatto.**

#### **richiesta 2**

Richiesta di modifica della Disciplina:

Azione 2.2a, in merito alle prescrizioni per interventi edilizi, e nello specifico riguardo ai PE per gli interventi di qualificazione edilizia trasformativa di attrezzature pubbliche per funzioni direzionali (D). Nel caso di riduzione o esclusione dell’obbligo di corrispondere la quota di PE “prevedere nel v1.2089 un’adeguata dotazione di parcheggi per biciclette, sia pertinenziali,

come definiti all'art. 27 del RE, sia pubblici, seguendo le prescrizioni quantitative e i modelli definiti dagli uffici tecnici preposti.”

#### **controdeduzione**

Nel caso di riduzioni o esclusioni della quota PE, l'Azione 2.2a della Disciplina di Piano prevede già adeguate connessioni alla rete ciclabile, il Regolamento Edilizio all'art. 27 - E19 definisce invece la dimensione massima convenzionale per il dimensionamento dei parcheggi per le biciclette. Si accoglie comunque l'osservazione esplicitando la richiesta di un'adeguata dotazione di parcheggi per biciclette nell'Azione 2.2a della Disciplina di Piano per sottolineare ancora meglio la necessità di favorire l'accessibilità ciclabile.

**L'osservazione viene accolta.**

#### **richiesta 3**

Richiesta di modifica della Disciplina:

Azione 2.2a, modificare l'applicazione di quanto disposto in merito altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali, quindi il V1.2091 “Per gli interventi urbanistici e di Qualificazione Edilizia trasformativa, se superiori a 7.000 mc, esclusivamente laddove non sia possibile reperire sufficienti aree per la cessione completa delle dotazioni dovute all'interno del lotto privato e in accordo con l'Amministrazione comunale, è possibile prevedere, solo a colmare il valore della quota non cedibile e in forma residuale rispetto al valore delle dotazioni cedute, la riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici esistenti limitrofi all'intervento al fine di consentirne un più armonioso inserimento nel contesto urbano.”

#### **controdeduzione**

La Regione impone una riflessione generale in relazione al nuovo scenario di contenimento del consumo di suolo delineato dalla Lr 24/2017, secondo cui risulta fondamentale intervenire sulla città già costruita, adeguando, ripensando e potenziando anche il sistema delle dotazioni territoriali esistenti. La nuova logica di rigenerazione del tessuto urbano esistente in contrasto con una logica di tipo espansivo, pone l'accento sulla risoluzione delle criticità esistenti e in particolar modo rispetto al tema della sostenibilità ambientale. Allo stesso tempo la Delibera di Giunta regionale n. 110/2021 conferma lo standard minimo complessivo di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di 30 mq/abitante, calcolato alla scala dell'intero territorio comunale, che il Comune di Bologna raggiunge.

All'interno di questo scenario, si è ritenuto opportuno prevedere la possibilità di realizzare opere di riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici limitrofi all'area di intervento come alternativa alla cessione completa di aree e/o alla monetizzazione di parte della quota di dotazioni territoriali. Questa alternativa si configura come una “possibilità”, che a seguito della presentazione dell'istanza, verrà valutata dall'Amministrazione. In sede di valutazione della richiesta si terrà conto: dei fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche pregressi nell'areale di intervento, della necessità di intervenire prioritariamente con la riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici esistenti o la realizzazione di opere attuando in tutto o in parte le Strategie Locali del PUG, della necessità di contribuire alla realizzazione di altre opere ritenute prioritarie perché giocano un ruolo chiave nello sviluppo dell'ambiente urbano tenendo in considerazione tra gli altri gli aspetti ambientali e l'accessibilità dei luoghi. Si prevede comunque una modifica dell'Azione 2.2a della Disciplina di Piano per assicurare maggiore chiarezza.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

#### **richiesta 4**

Richiesta di modifiche della Disciplina:

- Azione 3.3b, in merito agli interventi che riguardano la stazione e/o l'autostazione al v1.3097 introdurre la prescrizione "dovranno prevedere la realizzazione di nuove dotazioni di sosta per le biciclette, adeguate alle esigenze, secondo le indicazioni degli uffici tecnici comunali preposti".
- Azione 3.3d, in merito agli interventi riguardanti l'Ospedale Bellaria, introdurre nel v1.3129 "Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di riconessioni ciclabili e pedonali dell'ospedale con i percorsi diretti verso il centro di Bologna e di San Lazzaro".
- Azione 3.3e, in merito agli interventi che riguardano i Poli della Fiera di Bologna e Tecnopolo, al v1.3138 prevedere la "riqualificazione del percorso ciclabile lungo via Stalingrado e potenziamento delle connessioni ciclabili dirette alla fiera e al Tecnopolo, con ampliamento delle dotazioni di sosta ciclabile in corrispondenza degli ingressi".
- Azione 3.3f, in merito agli interventi che riguardano lo stadio Renato Dall'Ara, prevedere il "miglioramento del sistema degli spazi per la sosta (per autoveicoli, motoveicoli e biciclette), in particolar modo garantendo una dotazione nelle immediate vicinanze della struttura di posti bici pari ad almeno il 18% della capienza massima dello Stadio, per favorire la mobilità attiva".

#### **controdeduzione**

Le Azioni della Strategia 3.3 hanno l'obiettivo di promuovere i "poli metropolitani integrati" (tra cui i luoghi citati nell'osservazione: l'Autostazione, l'Ospedale Bellaria, la Fiera di Bologna e il Tecnopolo, lo stadio Renato Dall'Ara) come luoghi inseriti nel contesto della città, ben collegati agli spazi urbani circostanti, capaci di diventare un'opportunità ma nello stesso tempo usufruire dei servizi vicini. Inoltre altre Azioni perseguono l'obiettivo di implementare le dotazioni della mobilità ciclabile.

La Disciplina del Piano descrive le strategie necessarie a conseguire tali obiettivi ma non può arrivare ad un dettaglio delle connessioni specifiche necessarie. La redazione dei progetti di ciascun polo sarà l'occasione per studiare in modo specifico la quantificazione e le modalità di realizzazione delle connessioni ciclabili in attuazione del PUG, del piano della mobilità ciclabile e degli Accordi Territoriali.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Bertalia-Noce

**indirizzo** | Via Cristoforo Colombo, 56

**esibente** | Zampieri Giancarlo rappresentante di Zampieri Holding Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.2d-v1.2139, v1.2144)/Catalogo dati cartografici

#### **richiesta 1**

In riferimento all'immobile di via Cristoforo Colombo n.56, si chiede di includere l'area all'interno del perimetro delle *Aree produttive pianificate*.

#### **controdeduzione**

A seguito di un'analisi degli strumenti di pianificazione previgenti, si ritiene di accogliere l'osservazione poiché il lotto viene classificato come produttivo già dagli strumenti di pianificazione dal 1979.

**L'osservazione viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede di modificare l'Azione 2.2d della Disciplina prevedendo l'insediamento di grande logistica all'interno del territorio comunale.

#### **controdeduzione**

In merito all'insediamento della grande logistica (come definita all'interno della Disciplina nel Glossario) l'Azione 2.2d recepisce quanto disposto dal Piano Territoriale Metropolitan e dal vigente Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica. Si esclude quindi la possibilità di insediare grande logistica all'interno del territorio comunale.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Santo Stefano/Osservanza-Paderno

**indirizzo** | Via dei Sabbioni, 15

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Nanni Francesco

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.2.b- v1.1118, v1.1119)

#### **richiesta**

Si mettono in luce diverse problematiche nel caso di manutenzione di superfici esterne in riferimento al raggiungimento dei livelli minimi richiesti (RIE base = 4), legate sia alle esigenze tecniche che implicano l'uso di particolari materiali impermeabili, per esempio a protezione dei basamenti, e localizzative del progetto, sia alla difficoltà di reperimento di superfici verdi o di vegetazione in particolari contesti, come nel caso portato in esame. Si segnala infine che il sistema di gestione delle deroghe risulta troppo esposto a interpretazioni soggettive.

Si richiede, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, o su aree esterne di lotti già edificati, che la prescrizione relativa al raggiungimento del livello migliorativo del RIE non inferiore al base venga limitata al "non peggioramento" di un indice di RIE esistente.

#### **controdeduzione**

I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Partendo da questo presupposto, il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione. Questo criterio non è pertanto modificabile.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano, porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale pari a 4. Il valore

dell'indice RIE è stato fissato riferendosi a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna; esso corrisponde infatti al livello prestazionale che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4.

Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato.

Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo.

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi - Azione 1.2b si decide, come richiesto da questa osservazione, di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili.

Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Fornaciari Leonardo rappresentante di ANCE Emilia

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a, Azione 1.1c, Azione 1.2b, Azione 2.1b, Azione 2.2a, Azione 2.2b)

#### **richiesta 1**

Richiesta di modifica delle seguenti azioni della Disciplina:

Azione 1.1a, introdurre quanto disposto dall'art. 8, comma 1, lett b) della Lr 24/2017 in merito alla riduzione del contributo di costruzione per tutti gli interventi di cui all'art.7, comma 4 della Lr 24/2017, qualora prevedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute o quote significative di desigillazione.

#### **controdeduzione**

In merito a quanto disposto all'art.8 della Lr 24/2017, la facoltà di indicare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione è oggetto di specifica delibera da parte dell'Amministrazione Comunale. Il PUG per la sua natura strategica e di indirizzo non è lo strumento idoneo a contenere disposizioni in materia di scomputo del contributo di costruzione. Non si ritiene quindi opportuno apporre modifiche in Disciplina.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

#### **richiesta 2**

Azione 1.1c, nelle parti di città da rigenerare, all'interno delle aree caratterizzate da altezza omogenea, modificare il riferimento per le sopraelevazioni o aumenti dell'altezza dell'edificio originario. In riferimento all'edificio più alto, collocato all'interno del perimetro del livello cartografico, confinante o prospiciente l'edificio oggetto di intervento si propone di prevedere la possibilità di sopraelevazione in una misura massima pari al 20% e in ogni caso, qualora tale percentuale non lo garantisca, l'innalzamento dell'edificio di progetto di un piano aggiuntivo rispetto all'edificio più alto confinante o prospiciente l'intervento. Fatto salvo tale soglia minima, il calcolo del numero di piani realmente realizzabili rispetto alla misura pari al 20% in questione, verrà effettuato approssimando all'unità intera per eccesso o per difetto in maniera proporzionata al risultato ottenuto.

### **controdeduzione**

Il parametro di riferimento del 20% era stato calcolato in funzione della media degli edifici presenti nelle aree, per garantire circa un piano in più rispetto all'edificio prospiciente più alto. L'intento espresso è condivisibile, le nuove prescrizioni in merito alle *Aree caratterizzate da altezza omogenea*, che riguardano gli interventi da attuare sul patrimonio edilizio esistente, sono state riportate nell'Azione 1.1a e nel Regolamento Edilizio art. 63.

**L'osservazione viene parzialmente accolta e si rimanda ad altro strumento.**

### **richiesta 3**

Azione 1.1c, circoscrivere a determinate aree che presentano un carico urbanistico elevato, e individuate cartograficamente, il rispetto del parametro urbanistico di densità territoriale pari a 2,2 mc/mq nel caso di interventi diretti, e confermare per il resto delle aree appartenenti alle parti di città da rigenerare il rispetto della soglia del VT esistente.

### **controdeduzione**

In riferimento all'art. 33 della Lr 24/2017, il PUG individua quelle Parti di città disciplinate in maniera puntuale per le loro caratteristiche, stabilendo per ciascuna di esse i requisiti e le condizioni cui sono subordinati gli interventi. All'interno del Territorio urbanizzato, a seguito di una ricognizione puntuale, sono state individuate delle "aree" per le quali valgono diverse prescrizioni, ferma restando l'appartenenza alla parte di città più generica. L'individuazione di tessuti caratterizzati da densità omogenee, di ridotte dimensioni, è in contrasto con il principio del PUG che supera il concetto di "zonizzazione". Il limite di densità non è applicato in modo generico a tutti gli interventi, ma limitato a determinate condizioni che comportano una ricomposizione volumetrica nei lotti, quali gli interventi di cambio di destinazione d'uso da C1, C2, D3 limitatamente a discoteche e sale da ballo, E1, E2, E3, verso usi A,B1 e B3 per almeno il 50% del VT di progetto. L'introduzione di un parametro di controllo degli interventi ha l'obiettivo di governare in maniera più efficace le trasformazioni diffuse per raggiungere un miglior livello di qualità urbana nel territorio urbanizzato, senza escludere in modo assoluto la possibilità di realizzare tutto il VT. In merito infatti alla possibilità di realizzare tutto il VT (e di usufruire dell'incentivo volumetrico), si richiama quanto disposto dall'Azione 1.1a nel caso di interventi in lotti contigui, quanto disposto dall'Azione 1.1c in merito alla possibilità di presentare Accordi Operativi e quanto disposto dall'Azione 2.1b in merito alla possibilità di realizzare maggiore volumetria, nel caso in cui venga soddisfatta la corresponsione della quota ERS obbligatoria in loco.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 4**

Azione 1.1c, in merito al calcolo del VT di progetto, escludere la quota di ERS relativa all'obbligo trasferito (Azione 2.1b, V1. 2018, p. 3).

### **controdeduzione**

La quota di ERS relativa all'obbligo trasferito è già esclusa dal calcolo del VT. Si prevede comunque una modifica alla Disciplina del Piano per assicurare maggiore chiarezza.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 5**

Azione 1.2b-Azione 2.2a, nei casi previsti dall'Azione 2.2a, in merito alla possibilità di monetizzare la quota di dotazioni territoriali eliminare quanto specificato al capoverso v1. 1113 e v1. 2099 quindi il perseguimento del miglioramento delle prestazioni ambientali del lotto attraverso il controllo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), nel caso di richiesta di monetizzazione della quota di dotazione a verde pubblico V.

### **controdeduzione**

Sempre in linea con le strategie del PUG e nel rispetto degli obiettivi di mandato, il capoverso è stato modificato richiedendo agli interventi urbanistici che si trovano nelle condizioni di presentare istanza per le altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali, non più un livello migliorativo da raggiungere attraverso il calcolo del RIE, ma comunque di garantire un livello di prestazioni ecosistemiche di regolazione pari a quello corrispondente alla quota di verde pubblico (V) non ceduto attraverso fitomassa, superfici a verde privato e rinverdimento degli involucri edilizi. Il capoverso di riferimento all'interno dell'Azione 2.2a è stato allineato a quanto riportato nell'Azione 1.2b.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 6**

Azione 1.2b, in merito all'obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali PE nel sottosuolo, preferibilmente sotto il sedime del nuovo edificio, considerare una più ampia casistica che preveda una deroga dall'obbligo di realizzare parcheggi interrati.

### **controdeduzione**

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dalle Azioni 1.2b e 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per la realizzazione di PE a raso, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. In particolare all'interno del RE viene ammessa la possibilità di realizzazione a raso in caso di usi produttivi (C1-C2-C3), nelle aree di pertinenza.

Per usi residenziali A1 e turistico ricettivi B3 e di attrezzature pubbliche per funzioni direzionali (D) i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto. Se dovuti in quantità superiore a 5 posti auto, essi devono essere realizzati entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio. Laddove i posti auto dovuti vengano realizzati in almeno un piano interrato dedicato che includa integralmente la superficie coperta dell'edificio ed esclusivamente nei casi previsti dall'Azione 1.3c in funzione della classe di fragilità microclimatica di appartenenza o di opportune valutazioni, l'eventuale quota eccedente degli stessi che non trova collocazione nel suddetto interrato può essere realizzata a raso.

Per le restanti funzioni, possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza solo se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto.

La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto necessario eliminare per gli interventi di QE trasformativa, la possibilità di deroga precedentemente prevista.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 7**

Azione 2.2a, diminuzione della quantità di parcheggi PE previsto pari a 1mq ogni 10 mc.

#### **controdeduzione**

Il Piano prevede all'Azione 2.2a che tutti gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e gli interventi urbanistici garantiscano una quantità adeguata di dotazioni, inclusi i parcheggi pertinenziali PE. Al fine di favorire gli obiettivi di resilienza e mobilità sostenibile promossi dal Piano, la quota di parcheggi pertinenziali PE è già stata ridotta rispetto alla Disciplina previgente, riportandola a una quantità pari a 1 mq ogni 10 mc di VT, minimo stabilito da normativa nazionale L 122/89.

Ove possibile in relazione al rispetto della legge, sono state ulteriormente ridotte le quantità dovute per le funzioni produttive C1-C2 (a PE = 20% SU) e C3 (PE = 1 posto auto/200 mq SF), così come specificato all'interno del RE art.27-E19.

In coerenza con l'art. 9 della LR 24/2017 il PUG all'Azione 2.2a consente inoltre di proporre interventi in parti di città ad elevata accessibilità sostenibile, con una progettazione che, a seguito di un apposito studio di analisi dell'accessibilità e conseguente valutazione dell'opzione di riduzione delle auto, escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati privati; coerentemente con questa scelta si potrà pertanto valutare la riduzione (se non addirittura l'esclusione) per gli interventi urbanistici degli standard di parcheggio pubblico ed eventualmente anche della quota di dotazioni pertinenziali.

L'Amministrazione, preso comunque atto delle criticità rispetto al tema e della complessità legata al continuo evolversi delle proposte tecnologiche ed applicative, si riserva la possibilità di approfondire l'argomento attraverso un percorso di confronto sull'effettiva applicazione della norma con Ordini e Associazioni di categoria.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 8**

Azione 2.1b, in merito alla corresponsione della quota di ERS specificare meglio:

- la soglia volumetrica di riferimento per le varie tipologie di intervento;
- che le prescrizioni, in termini di quota percentuale richiesta, tra interventi ERS per funzioni residenziali A1 e posti letto per funzioni A2 e B1 sono alternative tra loro.

#### **controdeduzione**

Si è riformulato il capoverso specifico dell'Azione 2.1b per maggiore chiarezza.

**L'osservazione viene accolta.**

### **richiesta 9**

Azione 2.1b, proposta di modifica in merito alla percentuale di quota ERS obbligatoria A2 e B1: graduare la percentuale di ERS richiesta in maniera proporzionata al volume effettivo dell'intervento edilizio, inserendo un meccanismo di calcolo che vada a graduare la richiesta sulla base della differenza del volume proposto rispetto alla soglia di partenza dei 20.000 mc.

### **controdeduzione**

Si evidenzia che la graduazione proposta comporterebbe una riduzione delle quote attualmente previste. In ragione dei deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e della consistente ed estremamente variegata domanda inesa di alloggi in locazione a canoni contenuti (evidenziate in "Profilo e conoscenze"), si ritiene di confermare nella Variante la scelta strategica, operata già dal PUG, di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In tal senso, la riduzione della quota percentuale di ERS dovuta non si ritiene coerente con gli obiettivi del Piano né con la Lr 24/2017, secondo cui: "Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili".

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia residenziale sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 10**

Azione 2.1b, per quanto riguarda le modalità di corresponsione del contributo per la quota obbligatoria di ERS (Azione 2.1b - v1.2018) e la corresponsione della quota relativa al *property and community management fee* (Azione 2.1b - v1. 2018), valutare proposte alternative o comunque aggiuntive ai parametri indicati per la determinazione del contributo economico. Tenere conto delle zone della città, valori OMI.

### **controdeduzione**

Si specifica che la Disciplina (Azione 2.1b) definisce solamente i parametri base a cui deve essere commisurato il contributo economico da corrispondere al Comune in caso di "obbligo trasferito"; le specifiche modalità di determinazione di tale contributo saranno definite mediante specifica delibera di Giunta. In ogni caso, per quanto già espresso, il corrispettivo dovrà essere commisurato ai canoni determinati mediante Accordo Territoriale metropolitano sui contratti di affitto a canone concordato, che sono espressi in funzione delle zone OMI.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 11**

Azione 2.1b, modulare, attraverso la delibera di giunta appositamente prevista, il contributo economico richiesto per l'obbligo trasferito (Azione 2.1b, V1. 2018, p. 3) con valori differenti per gli interventi ERS destinati a funzioni residenziali A1 e per gli interventi ERS destinati a posti letto per funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1.

### **controdeduzione**

L'osservazione non concerne la Variante al PUG ma specifico strumento successivo. In ogni caso, si conferma che verranno valutate le più efficaci modalità di quantificazione del contributo nel caso di ERS per funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3 e di posti letto convenzionati per funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1 (ad uso studentato).

**L'osservazione non è pertinente e viene accolta in altro strumento.**

### **richiesta 12**

Azione 2.1b - v1.2018, in merito al caso di corresponsione del contributo per la quota obbligatoria di ERS e la corresponsione della quota relativa al *property and community management fee*, valutare la possibilità di poter cedere in permuta, secondo i valori medi OMI, alloggi esistenti collocati dentro al lotto oggetto di intervento piuttosto che collocati in altro lotto/area.

### **controdeduzione**

Si ritiene di introdurre tale possibilità esclusivamente per interventi di Addensamento e sostituzione urbana, per i quali in fase di negoziazione sarà possibile valutare l'eventuale sostenibilità della permuta di alloggi esistenti o di terreni sui quali insista un volume esistente, previa verifica legata agli interventi di bonifica necessari. La quantificazione e le caratteristiche fondamentali di alloggi e terreni vengono demandate ad apposito Atto deliberativo, che comunque dovrà considerare i temi di accessibilità, design for all, efficienza energetica, sicurezza sismica, oltre all'aggregazione minima di unità immobiliari che ne permetta l'ottimale gestione. Non si prevede invece di ammettere alloggi in permuta in luogo del contributo per la gestione di ERS (*property and community management fee*), in quanto tale contributo è fondamentale per la futura gestione degli alloggi e, pertanto, non è sostituibile.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 13**

Azione 2.2a, garantire la possibilità di concorrere alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione in tutto e in parte di quanto dovuto, a tutti gli interventi urbanistici e di qualificazione edilizia trasformativa, senza tenere conto del VT di intervento (Azione 2.2a, V1.2094).

### **controdeduzione**

L'art. 9 della Lr 24/2017, richiama l'atto di coordinamento tecnico regionale in merito alle disposizioni del sistema delle dotazioni territoriali, che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale. Richiamando quanto esplicitato nel Dgr 110/2021, si evidenzia come le attrezzature e gli spazi pubblici giocano un ruolo fondamentale nella riorganizzazione del territorio e della città, sono uno dei principali elementi grazie al quale il Piano organizza lo sviluppo urbano. Le dotazioni territoriali contribuiscono a migliorare il livello di qualità urbana e ambientale, anche e soprattutto in vista dell'obiettivo di raggiungimento dell'obiettivo di neutralità climatica al 2030. Il Piano prevede la possibilità di presentare istanza per le "Altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali", tra cui la monetizzazione delle dotazioni territoriali solo per

determinati interventi , come definiti all’Azione 2.2a della Disciplina di Piano (recependo anche quanto disposto all’art.20 del Dgr 110/2021). La soglia volumetrica introdotta per la richiesta di monetizzazione di 20.000 mc è parametrata tenendo in considerazione la dimensione delle aree da cedere, e si esclude la possibilità di eliminare tale soglia ritenendo di prioritaria importanza il concorso da parte degli attuatori privati alla costruzione della città pubblica tramite la cessione di aree per le dotazioni territoriali e/o altra modalità introdotta con la variante quale la riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici limitrofi all’area di intervento

**L’osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 14**

Azione 2.2a, proposta di modifica di uno dei requisiti obbligatori nel caso di presentazione di istanza di monetizzazione, in merito al completo soddisfacimento dei fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche, di cui al v1.2094, p. a. : “qualora i fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche pregressi (di cui al capitolo 4.2.2 della Valsat), e quelli generati dall’intervento, siano almeno in parte soddisfatti (e non pienamente) nell’areale oggetto di intervento, ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclabili e pedonali e/o con l’organizzazione dei trasporti pubblici”.

#### **controdeduzione**

La possibilità di monetizzare la quota di dotazioni territoriali è subordinata alla presentazione di relativa istanza. Nell’Azione 2.2a della Disciplina di Piano vengono esplicitati i criteri di valutazione della richiesta da parte dell’Amministrazione. Si evidenzia che nel caso in cui i fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche pregressi e quelli generati dall’intervento dell’areale oggetto di intervento non siano pienamente soddisfatti (con riferimento al cap. 4.2.2 della Valsat), il Comune può valutare comunque prioritario procedere all’ammodernamento e riqualificazione delle infrastrutture e spazi pubblici esistenti, quindi accettare la proposta di monetizzazione della quota di dotazioni e/o in alternativa richiedere l’esecuzione di opere.

**L’osservazione viene accolta.**

#### **richiesta 15**

Azione 2.2b, in merito alla tutela degli esercizi cinematografici di cui al v1.2116 si aggiunge la garanzia del recupero del VT, quindi prevedere “la riattivazione degli esercizi cinematografici dismessi e alla riqualificazione di quelli esistenti, anche attraverso la parziale destinazione degli spazi ad altre funzioni purché almeno il 50% della SU esistente sia mantenuta ad uso esercizio cinematografico (D3), garantendo però il recupero del volume totale esistente verso altri usi.”

#### **controdeduzione**

Si conferma che nel caso in cui venga mantenuto almeno il 50% della SU esistente ad uso esercizio cinematografico (D3) è possibile recuperare il VT esistente verso altri usi. Si evidenzia inoltre che si è provveduto ad aggiornare l’Azione 2.2b della Disciplina di Piano. In merito agli esercizi cinematografici situati all’interno del territorio comunale, ad esclusione dei *Tessuti della città storica*, qualora venga dimostrata l’insostenibilità gestionale dell’attività

cinematografica da insediare o da mantenere, da attestarsi attraverso specifico procedimento in capo al SUAP, è possibile destinare tale quota ad altre funzioni culturali e/o ricreative (D3).

**L'osservazione è accolta di fatto.**

#### **richiesta 16**

Azione 2.2b, in merito alla tutela degli esercizi cinematografici nel caso in cui il 50% della SU mantenuta ad uso esercizio cinematografico risulti inferiore a 100 mq, prevedere la possibilità di monetizzare tale superficie.

#### **controdeduzione**

Le prescrizioni di cui all'Azione 2.2b della Disciplina di Piano hanno lo scopo di tutelare gli esercizi cinematografici, attraverso la loro riqualificazione o attivazione. Non è possibile prevedere la monetizzazione della quota di attività da destinare ad esercizio cinematografico poiché in contrasto con l'obiettivo di sostegno e valorizzazione di spazi per la cultura. Tuttavia si segnala che si è provveduto ad aggiornare l'Azione 2.2b della Disciplina di Piano, come evidenziato nella precedente richiesta.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Bignami Paolo

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a, Azione 1.1c, Azione 1.3d, Azione 1.4a, Azione 2.1c, Azione 2.2a, Azione 2.2e, Azione 3.1g, Azione 3.3b, Azione 3.3d, Azione 3.3e, Azione 3.4b, Azione 3.4c)/Profilo e conoscenze (scheda b4, scheda b8.1.2, scheda b8.1.2, scheda b8.2, scheda b8.3.2, scheda b8.3.3, scheda b8.4.3, scheda d.4, scheda f.4, scheda f.5, scheda f.10, scheda l.4.1, scheda l.5)/Relazione generale (cap.1, punti N.3, N.4 e N.6, cap.3, cap.4 punto A.2)

## **richiesta**

L'osservazione elenca una trentina di punti negli elaborati della variante del PUG che necessitano di integrazioni e modifiche per incentivare l'uso della bicicletta.

elaborato "Profilo e conoscenze - Approfondimenti conoscitivi"

parte b. Sistema economico:

- Scheda b4 Approfondimenti conoscitivi: si segnala il mancato riferimento ai piani della salute della Regione ER per incentivare la dieta ed il movimento quotidiano
- Scheda b8.1.2 Approfondimenti conoscitivi: manca un riferimento alla realizzazione di parcheggi per biciclette in dimensione adeguata rispetto al volume di traffico esistente e potenziale della Stazione.
- Scheda b8.1.3 Approfondimenti conoscitivi: modifica del testo prevedendo la possibilità di installare un numero di stalli bici al fine di favorire la ciclabilità nell'area dell'Autostazione.
- Scheda b8.2 Approfondimenti conoscitivi: si osserva la mancanza di riferimenti ai parcheggi per biciclette e alla ciclabilità in generale, in rapporto alla crescita di utenza degli Ospedali S.Orsola e Maggiore.
- Scheda b8.3.2 Approfondimenti conoscitivi: si osserva la mancanza di riferimenti ai parcheggi ciclabili e alla ciclabilità in generale rispetto al Polo Fieristico.
- Scheda b8.3.3 Approfondimenti conoscitivi: si osserva in generale la mancanza di riferimenti alla necessità di realizzazione di parcheggi per biciclette e un coordinamento dei diversi poli metropolitani con gli itinerari di collegamento del Biciplan.
- Scheda b8.4.3 Approfondimenti conoscitivi: si propone di integrare il testo relativo al Plesso Bertalia-Lazzaretto auspicando il completamento infrastrutturale del quadrante nord-ovest della città secondo un'ottica di accessibilità al trasporto pubblico e ciclopedonale. Si richiede di integrare in questa direzione la scheda descrittiva "Previsioni della pianificazione vigente (PSC, POC e RUE)" prevedendo di potenziare il ricorso alla mobilità sostenibile

parte d. Sistema economico Dimensione urbana:

- Scheda d4 “Interventi urbanistici in attuazione” di Approfondimenti conoscitivi: si richiede il completamento del percorso ciclabile esistente all’interno del plesso HERA verso via Muggia e via Barozzi permettendo così di completare l’itinerario “lungo Direttissima” da via del Pozzo alla Stazione Centrale

parte f. Ambiente:

- Scheda f4 “Qualità dell’aria” di Approfondimenti conoscitivi: si propone di introdurre delle modifiche alle azioni del Piano che trattano il miglioramento della qualità dell’aria. Ciò incentivando la sostituzione di mezzi a motore con mezzi elettrici per rispondere agli obiettivi del PUMS e mettendo a disposizione dei cittadini software o app, con l’ausilio del gemello digitale, che aiutino i cittadini nella scelta dei mezzi da utilizzare per la loro mobilità
- Scheda f5 “Inquinamento acustico” di Approfondimenti conoscitivi: si chiede di evidenziare l’effetto positivo sulla riduzione dell’inquinamento acustico grazie all’applicazione delle misure di “Bologna città 30” e di monitorare gli impianti a biomassa più inquinanti come effettuato dalla Regione Toscana.
- Scheda f10 “Servizi ecosistemici, ecorette urbana” di Approfondimenti conoscitivi: si chiede di evidenziare l’effetto positivo sulle zone meno dotate di verde urbano dell’applicazione delle misure di “Bologna città 30” e del progetto Impronta verde.

parte l. Dimensione sociale:

- Scheda l4.1 “Visioni e azioni, interviste ai portatori di interesse” di Approfondimenti conoscitivi: si propone di integrare il testo della scheda prevedendo nell’arco temporale di 10 anni la realizzazione degli obiettivi del PUMS e riferendosi alla necessità di incentivare la mobilità alternativa. Si propone inoltre di recepire quanto risulta da processi di ascolto di singoli cittadini o delle Assemblee cittadine.
- Schede l5. Aree a rischio marginalità sociale

elaborato “Disciplina di Piano”

- indicare che il comune attiva un censimento degli alloggi sfitti ed inutilizzati (Azione 1.1c, v1.1062)
- introdurre le previsioni e gli effetti auspicati dall’applicazione della Città 30 e delle previsioni del Biciplan (Azione 1.3d)
- Si suggerisce in generale che il Comune d’intesa con HERA, Unibo, CNR, Tecnopolo ed aziende del settore, si impegni a sviluppare prototipi di nuove fonti rinnovabili o comunque ad emissioni zero (Azioni non specificate, ma probabilmente si fa riferimento all’Azione ...)
- introdurre un piano di monitoraggio per gli impianti di biomassa (Azioni non specificate)
- introdurre un riferimento al biciplan in riferimento al layer cartografico “accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale” e includere nella dotazione minima di infrastrutture e di servizi anche l’accessibilità alla rete ciclabile da Biciplan cittadino e metropolitano per l’attuazione degli interventi (Azione 2.1c)
- prevedere una quota minima di PU e PE anche per biciclette (Azione 2.2a)
- aumento della fruibilità dei Prati di Caprara e degli spazi di Dumbo (Azioni non specificate)
- si chiede un’integrazione dell’accordo tra Comune e RFI per realizzare più parcheggi interscambio bici-treno (Azione 3.3a)
- Poli sanitari: integrazione del testo prevedendo un’integrazione con il sistema ciclabile cittadino sia in termini di parcheggi che percorsi (Azione 3.3d)

- prevedere un asse ciclopedonale primario e riconoscibile all'interno della Città della Conoscenza (Azione 3.3e)
- aprire un tavolo di confronto con i cittadini per confrontarsi sulle politiche intraprese sull'area di FICO (Azione 3.3g)
- implementare il concetto di connessioni e nodi anche dal punto di vista di percorsi ciclabili, sentieri ecc (Azione 3.4a)
- implementare il capoverso 3186 includendo via Francesca della Sambuca (Bologna -Pistoia) (Azione 3.4c)

elaborato "Relazione generale di variante"

Modifiche alla relazione generale in merito all'accessibilità alla rete del Biciplan e parcheggi nell'ottica della realizzazione di quartieri senz'auto

elaborato "Tavola dei vincoli"

Ampliare le zone di sicurezza relative alle possibili aree di esondazione e dissesto estendendole a tutto il territorio comunale

elaborato "Regolamento edilizio"

introdurre all'art. 57 specifiche in merito alla tipologia di rastrelliere da installare in centro storico (modello Verona). I punti di installazione delle rastrelliere devono essere concordati con i cittadini o comunque tenendo in considerazione le segnalazioni.

### **controdeduzione**

Per quanto riguarda l'elaborato del PUG "Profilo e conoscenze - Approfondimenti conoscitivi" si evidenzia che:

- la "parte b. Sistema economico" e la scheda I4. "Visioni e azioni, interviste ai portatori di interesse" sono estratti di documenti redatti da Nomisma nel 2018 per l'elaborazione del Piano Urbanistico Generale e non possono essere oggetto oggi di integrazioni oggi, se non riorganizzando completamente tali elaborati, cosa che non è oggetto di questa variante;
- nella scheda d4 "Interventi urbanistici in attuazione" vengono descritti interventi urbanistici legati alla pianificazione previgente, per i quali è stata già stipulata la convenzione. Nello specifico l'intervento del plesso Hera è anche già concluso;
- per le schede f4, f5, f10 relative all' "Inquinamento acustico" e ai "Servizi ecosistemici, ecorete urbana", si tratta di schede di analisi e non è possibile "introdurre delle modifiche alle azioni del Piano" come richiesto. Per quanto riguarda le misure di "Bologna città 30" e il progetto Impronta verde non è ancora possibile monitorarne le conseguenze dell'applicazione. Il monitoraggio degli impianti a biomassa non è di competenza dello strumento urbanistico comunale;
- le schede I5 relative alle aree a rischio marginalità sociale, elaborate nel 2019 dal Dipartimento di Sociologia dell'Università di Bologna, sono una descrizione della popolazione residente, degli alloggi esistenti e delle dinamiche ivi presenti. Si concorda che possano diventare aree ad elevata vivibilità come infatti già incentivato con l'azione 2.2a della Disciplina di Piano, ma non è modificabile la descrizione dello stato di fatto del quadro conoscitivo.

Per quanto riguarda l'elaborato del PUG "Disciplina di Piano" si evidenzia che:

- non è possibile inserire in tutte le Azioni del Piano il riferimento specifico alla rete ciclabile Biciplan e all'accessibilità ciclabile perché è contenuto specifico di alcune Azioni e la lettura della Disciplina del Piano deve essere fatta in modo coordinato e trasversale su tutte le Azioni;
- è stato realizzato un Atlante del dismesso in collaborazione con l'associazione Planimetrie culturali dove sono mappati gli edifici inutilizzati. Tale Atlante verrà reso implementabile con la collaborazione di tutti i cittadini. La situazione degli alloggi sfitti è invece monitorata dal Settore Casa del Comune di Bologna;
- il progetto "Bologna città 30" è stato introdotto nella variante nelle Azioni 2.3c e 3.1g, mentre il Biciplan è già richiamato nell'Azione 3.1g nella Disciplina vigente;
- sempre rispetto al Biciplan si fa presente che i percorsi ciclabili non possono essere inclusi al layer cartografico "accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale" in quanto non sono assimilabili al trasporto pubblico locale;
- la quota minima degli stalli per la localizzazione di biciclette è prevista dal Regolamento Edilizio al punto E19 Dotazioni per la mobilità dell'art.27 in riferimento al PUMS - All.2 Biciplan e in considerazione delle destinazioni d'uso. Il modello e il posizionamento delle rastrelliere pubbliche per biciclette non sono oggetto dello strumento urbanistico, si fa comunque presente che il Settore Mobilità Sostenibile sta progressivamente sostituendo le rastrelliere con un modello più robusto e funzionale di quello utilizzato in precedenza e sta installando nuove rastrelliere nelle aree in cui c'è più necessità;
- per quanto riguarda i singoli progetti (Prati di Caprara e degli spazi di Dumbo, Stazione, ferroviaria, poli sanitari, Città della Conoscenza, FICO) è già richiesta dalla norma l'implementazione della mobilità ciclabile; nello sviluppo progettuale dei progetti il Settore Mobilità Sostenibile cura le connessioni alla rete ciclabile e il corretto dimensionamento degli stalli;
- il tema delle connessioni è già affrontato in un'azione specifica (Azione 3.4c) e non si ritiene necessario inserirlo nell'Azione 3.4a che disciplina le pratiche innovative di agricoltura periurbana
- sono state inserite nell'Azione 3.4c gli itinerari riconosciuti all'interno del Circuito dei Cammini della Regione Emilia Romagna, tra cui non rientra ancora la via Francesca della Sambuca .

Per quanto riguarda l'elaborato del PUG "Relazione generale di variante" si evidenzia che l'accessibilità alla rete del Biciplan e la realizzazione di quartieri senz'auto, come argomentato sopra per la Disciplina di Piano, sono già oggetto del PUG vigente e pertanto non sono da inserire nella relazione di variante

Per quanto riguarda l'elaborato del PUG "Tavola dei vincoli" e la richiesta di ampliare le zone di sicurezza estendendole a tutto il territorio comunale, si assicura che è stato fatto un approfondimento di dettaglio degli strumenti di governo del territorio in collaborazione con il Settore Transizione Ecologica, ed è stato avviato il processo di adeguamento del Catalogo dati cartografici in riferimento alle aree del dissesto e alle aree di possibile evoluzione del dissesto. Per ora non ci sono aggiornamenti della Tavola dei vincoli.

Modifiche al Regolamento Edilizio non sono oggetto delle presenti osservazioni; si esplicita comunque che il tema delle rastrelliere per le biciclette è affrontato al punto E19 Dotazioni per la mobilità dell'art.27 del RE. In tale articolo vengono comunque indicate le caratteristiche delle rastrelliere ("devono essere fissate saldamente al suolo e devono consentire di assicurare

agevolmente il telaio della bicicletta - non solo la ruota - ad un elemento fisso”) senza specificare la tipologia o individuare gli esatti punti di installazioni, oggetto di altre competenze settoriali.

**L’osservazione è parzialmente accolta di fatto.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato vecchio

**indirizzo** | Via della Campagna, 2-36

**esibente** | arch. Consolini Francesca referente del gruppo “Amici di Via della Campagna”

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli (Testimonianze storiche e archeologiche)

### **richiesta**

Si richiede l'apposizione del vincolo di interesse storico architettonico del Moderno per l'agglomerato del Villaggio dei Ferrovieri detto anche Triangolo dei Ferrovieri.

Si fa inoltre presente che tale area è stata candidata nell'elenco dei “luoghi del cuore” FAI - il censimento dei luoghi italiani da non dimenticare, con il nome “Il villaggio dei ferrovieri di via della Campagna”; ciò è stato anche “rilevato” nella Delibera di Giunta Comunale del 29 novembre 2022 con P.G. 803436/2022.

### **controdeduzione**

I criteri che hanno portato alla catalogazione degli edifici di interesse del patrimonio costruito del Novecento si sono basati sulla classificazione precedentemente fatta dal PSC e sull'esistenza di schede, riguardanti gli edifici, elaborate dal MiBACT e dall'IBC, che ne identificano sia la qualità architettonica sia ne riconoscono il valore loro attribuito dalla letteratura di settore. Inoltre, sono stati aggiunti gli edifici vincolati dalla Soprintendenza, dopo aver verificato che fossero stati costruiti nel periodo di riferimento. La catalogazione ha infine suddiviso il patrimonio costruito del Novecento così costituito avvalendosi anche di un criterio cronologico: i manufatti sorti nel periodo tra il 1915 e il 1949 sono stati raccolti nella categoria degli edifici d'interesse storico-architettonico del Moderno (SAM), i manufatti successivi al 1949 hanno composto la categoria degli edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento (CTN).

Ciò detto, gli edifici oggetto dell'osservazione non sono stati inclusi all'interno della mappatura degli edifici di interesse del Piano poiché non rientranti all'interno della catalogazione sopra richiamata.

**L'osservazione non è accolta.**

quartiere/ | -  
areale |  
indirizzo | -

esibente | arch. Zacchioli Michele

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a-v1.1040)

### **richiesta**

Si chiede di includere tra gli edifici a “tipologia specifica” gli ex edifici militari dismessi (tra cui ex polveriere e forti) situati nella prima cintura delle zone agricole e collinari di Bologna.

### **controdeduzione**

Il PTM art. 16 comma 6 lettera b) esemplifica gli edifici di tipologia specifica nelle seguenti casistiche: “edifici religiosi, edifici per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o per servizi di uso pubblico”; sono tali, gli immobili caratterizzati da tipologie differenti da quelle proprie del contesto rurale. Si ritiene, pertanto, che la casistica oggetto di osservazione sia classificabile come edificio di tipologia specifica.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Antonio Cavalieri Ducati, 3

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Ducati Motor Holding Spa

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.2a-v1.2082)

### **richiesta**

Nel caso del sito industriale storico di Ducati Motor Holding, così come presumibilmente nelle realtà produttive similari dove lo sviluppo delle infrastrutture e degli edifici è avvenuto nel corso di molti decenni, risulta praticamente impossibile realizzare parcheggi “nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area ad esso prossima”, per configurazione del sito (spazi ridotti tra gli edifici, presenza di cunicoli oggi usati per gli impianti), organizzazione logistico-produttiva (attività al piano terra, solai con portate elevate e masse sismiche interrato, interferenza tra lavoratori e mezzi), sicurezza antincendio. Si ritiene quindi che la prescrizione di realizzare i PE solo all'interno e/o sotto gli edifici, non sia ragionevolmente attuabile per le attività produttive C.

Si propone pertanto che per le attività produttive C sia prevista la possibilità di realizzare i PE a raso anche in aree non in prossimità del lotto di intervento ma comunque appartenenti alla medesima proprietà.

### **controdeduzione**

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dall'Azione 1.3c, 1.2b e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per cui la realizzazione di PE a raso risulta rispondente agli obiettivi del Piano, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. In particolare, all'interno del RE viene specificato che per gli usi produttivi (C1-C2-C3), i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza. La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

Invece, per quanto concerne la possibilità di realizzare i PE in aree non in prossimità del lotto, si ritiene tale proposta non accoglibile in quanto i parcheggi pertinenziali devono risultare a servizio dell'edificio principale. Si specifica comunque che:

- con lotti contigui, confinanti o adiacenti si intendono lotti posti l'uno vicino all'altro in modo da avere almeno un lato del loro perimetro in comune. La contiguità sussiste anche quanto tra i due lotti intercorre una infrastruttura o un corso d'acqua, ma che presentano comunque il requisito di vicinanza;
- con "area prossima al lotto di intervento" non vengono intese solamente le aree adiacenti, quanto invece quelle che presentano un requisito di vicinanza ancorché non confinanti. In sostanza, trattasi di concetto più generale e estensivo del precedente, che comprende siti in stabile e diretto collegamento funzionale con l'area di insediamento principale.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Antonio Cavalieri Ducati, 3

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Ducati Motor Holding Spa

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.2b-v1 1122)

#### **richiesta**

Si osserva che per gli edifici produttivi la realizzazione dei tetti verdi risulta essere complessa e difficoltosa sia in termini di assolvimento dei parametri di sicurezza e antincendio, sia per necessità tecniche e manutentive legate alla distribuzione degli impianti e all'illuminazione. Si osserva infine come i termini di deroga relativi al non assolvimento dei parametri richiesti si prestino a interpretazioni troppo vaghe e discrezionali.

Si richiede di eliminare la prescrizione di realizzazione di tetto verde per gli interventi verso funzione produttiva (C) lasciando al proponente la possibilità di realizzazione qualora esistano elementi certi ed oggettivi del suo reale beneficio.

#### **controdeduzione**

L'utilizzo di tetti verdi risponde ai numerosi obiettivi inerenti la resilienza richiamati dal Piano, quali il miglioramento energetico degli edifici e del microclima urbano, la gestione delle acque ecc..

Essi rientrano inoltre tra le più efficienti azioni trasformative polifunzionali così come indicato in una pluralità di strumenti e norme di riferimento tra cui la "Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici", la "Strategia di Mitigazione e Adattamento della Regione Emilia Romagna", la "Strategia Nazionale del Verde Urbano", la Legge n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" ecc.

Si ritiene pertanto questa prescrizione non modificabile.

Si richiama quanto esplicitato all'Azione 1.2b in merito alla non realizzazione della copertura verde rispetto alla incompatibilità con le Azioni 2.4a e 2.4c e con specifica normativa sulla sicurezza.

Si specifica infine che l'art. 65 del Regolamento Edilizio viene modificato nell'ottica di chiarire che possono essere escluse dalla realizzazione di coperture verdi quelle parti di tetto che ospitano di elementi tecnici funzionali all'illuminazione e ventilazione.

Tali impossibilità, così come per tutte quelle parti di copertura verde non realizzata, sono comunque da documentare in relazione tecnica.

**L'osservazione non è accolta e si rimanda ad altro strumento.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Antonio Cavalieri Ducati, 3

**esibente** | arch. Pantaleoni Stefano incaricato da Ducati Motor Holding Spa

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.2b - v1.1118, v1.1119)

#### **richiesta**

Si mettono in luce diverse problematiche per interventi che interessano aree esterne, in riferimento al raggiungimento dei livelli richiesti (RIE base = 4) portando anche come esempio il caso dello stabilimento Ducati. Tali difficoltà sono legate generalmente sia ad esigenze tecniche che implicano l'uso di particolari materiali impermeabili, per esempio a protezione dei basamenti, e localizzative di ogni singolo progetto, sia alla difficoltà di reperimento di superfici verdi o di vegetazione in particolari contesti, come nel caso portato in esame. Si segnalino infine che il sistema di gestione delle deroghe risulta troppo esposto a interpretazioni soggettive.

Si richiede che, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, o su aree esterne di lotti già edificati, la prescrizione relativa al raggiungimento del livello migliorativo del RIE non inferiore al base venga limitata al "non peggioramento" di un indice di RIE esistente.

#### **controdeduzione**

I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Partendo da questo presupposto, il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione. Questo criterio non è pertanto modificabile.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti

dal Piano porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale richiesto pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato riferendosi a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna.

Corrisponde infatti al livello prestazionale che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4.

Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato.

Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo.

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi- Azione 1.2b si decide, come richiesto da questa osservazione, di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili.

Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | savena/Fossolo-Due Madonne-Mazzini-Pontevecchio

**indirizzo** | Via Vermena, 7

**esibente** | geom. Marzaduri Filippo incaricato da Prati Barbara

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli (Testimonianze storiche e archeologiche)

#### **richiesta**

Si richiede l'annullamento del vincolo di edificio di interesse culturale e testimoniale e modifica della Tavola dei vincoli. Si richiede eventualmente di correggere l'attuale rappresentazione grafica andando ad attribuire la tutela alla corretta porzione di fabbricato corrispondente a quello di impianto originario.

#### **controdeduzione**

Il Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici di interesse e definire un aggiornamento della loro valutazione attraverso specifico procedimento, ovvero la richiesta di valutazione di interesse, da presentare come esplicitato nelle Disposizioni Organizzative del Piano. A titolo esemplificativo sarà pertanto utile rintracciare le informazioni relative ai precedenti edilizi dell'edificio e al suo inserimento all'interno delle cartografie storiche.

Si rimanda pertanto a tale procedura per quanto riguarda la valutazione specifica.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro procedimento.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Bertalia-Noce

**indirizzo** | Via Rosario, 18-20-22

**esibente** | arch. Lanzarini Francesca incaricata da Valle del Belice Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.4c- capoverso v1.2207 e seguenti)/ Tavola dei vincoli (tutele testimonianze storiche ed archeologiche/PTM-Ecosistema naturali e limitazioni all'esterno del TU)

### **richiesta**

Si richiede la possibilità di intervenire sul complesso conosciuto con il toponimo "Orologio", complesso riconosciuto di interesse storico testimoniale, attraverso un intervento di Ristrutturazione edilizia, dando la possibilità di procedere con una demolizione ricostruzione della volumetria esistente. Si richiede in seconda istanza la possibilità di traslare parte del volume fuori dalla fascia di rispetto stradale riprogettando la planimetria del lotto rispettando l'identità di corte colonica.

### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Si segnala comunque che l'Azione 2.4c riporta le prescrizioni che costituiscono le norme di tutela degli edifici di interesse ammettendo esclusivamente interventi di Qualificazione edilizia conservativa, come definita al punto 0.2c del Piano, secondo le categorie di intervento, le modalità e le prescrizioni definite nel Regolamento edilizio - art. 73. Il riconoscimento del valore attribuito a questi edifici quali elementi caratterizzanti del tessuto rurale e urbano non può prescindere da un approccio tutelativo e conservativo rispetto alla tipologia di intervento edilizio, che non si ritiene compatibile con un intervento di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Infine si specifica che l'Azione 1.1a prevede la possibilità di modifica di sagoma e sedime per gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale in territorio rurale solo qualora gli immobili ricadano all'interno del layer "*aree in dissesto*" e "*aree di possibile evoluzione del dissesto*", previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

## P.G.n. 754736 del 13/11/2023

---

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Caduti di Amola, 8

**esibente** | arch. Clericò Stefano incaricato da Valle del Belice Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1d)

#### **richiesta**

In merito al caso in esame, si chiede una modifica alla Disciplina azione 2.1d. Permettere il cambio d'uso verso ricettivo (B1) con intervento diretto all'interno delle *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali*.

#### **controdeduzione**

Le *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali* corrispondono agli Ambiti Specializzati del Territorio urbano strutturato del PSC e a precedenti previsioni produttive del PRG; esse sono ex aree produttive, inglobate nel tessuto urbano, che oggi si trovano in prossimità di isolati residenziali sviluppati successivamente. All'interno di questi perimetri l'Azione 2.1d della Disciplina, rispetto ai precedenti piani, consente e promuove la convivenza di mix funzionali, permettendo i cambi d'uso verso altre funzioni non produttive. Il cambio di vocazione di queste aree, implica necessariamente un ridisegno complessivo del tessuto urbano che deve essere ripensato e adattato per ospitare le nuove funzioni, che rispetto alle precedenti necessitano di diversi spazi, infrastrutture e servizi. L'insediamento di strutture residenziali o ricettive che implicano la permanenza di persone rendono quindi necessaria la verifica della sostenibilità dell'intervento, per valutare l'effettiva capacità del tessuto di assorbire le nuove funzioni e garantire il risanamento dei luoghi dal punto di vista ambientale. L'applicazione delle *condizioni di sostenibilità* contenute nella Disciplina del Piano, garantisce la verifica della compatibilità ambientale e territoriale in sede di valutazione del permesso di costruire e secondo quanto stabilito dal Documento di Valsat del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Zacchioli Michele

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a - v1.1040)

### **richiesta**

Si chiede di includere tra gli edifici a “tipologia specifica” gli ex edifici militari dismessi (tra cui ex polveriere e forti) situati nella prima cintura delle zone agricole e collinari di Bologna.

### **controdeduzione**

Si richiama quanto già espresso in relazione all’osservazione P.G.n. 754221 del 13/11/2023, avente ad oggetto il medesimo quesito, nonché pervenuta dallo stesso soggetto proponente.

**L’osservazione è accolta di fatto**

**quartiere/  
areale** | Navile/Bertalia-Noce

**indirizzo** | Via Rosario, 16-18-20-22

**esibente** | arch. Vivarelli Daniela incaricata da Valle del Belice Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a-v1. 1042/Azione 1.4a-v1. 1234/Azione 2.4c-v1. 2244,v1. 2248)

#### **richiesta 1**

Si richiede di ufficializzare la possibilità di “demolizione e fedele ricostruzione” del complesso detto l’“Orologio” al fine del raggiungimento dei requisiti di miglioramento strutturale ed energetico. Si richiede la possibilità di cambio d’uso da uso accessorio non più attuale (esempio stalla) ad abitativo.

#### **controdeduzione**

Non si tratta di un’osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Si segnala comunque che l’Azione 2.4c riporta le prescrizioni che costituiscono le norme di tutela degli edifici di interesse rimandando al Regolamento edilizio - art. 73 che declina in maggior dettaglio le tipologie di intervento. Si precisa che il Piano riconosce agli edifici di interesse architettonico e testimoniale un valore, in quanto elementi caratterizzanti il tessuto rurale e urbano, pertanto l’approccio progettuale non può prescindere da uno sguardo tutelativo e conservativo rispetto alla tipologia di intervento edilizio.

In merito alla possibilità di cambio d’uso in territorio rurale di edifici di interesse, si rimanda a quanto disposto all’Azione 1.1a della Disciplina di Piano.

**L’osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede di chiarire se all’interno dell’art. 73 del Regolamento edilizio al punto 4 sia inclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione anche per edifici in evidente stato di collabenza o prossimi al crollo.

#### **controdeduzione**

Si considera l’osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita al Regolamento Edilizio. Si precisa che gli obiettivi di tutela degli edifici di interesse perseguiti dal Piano e il Regolamento edilizio non prevedono lo stato di collabenza quale elemento discriminante la possibilità di demolizione di un edificio di interesse.

**L’osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

**richiesta 3**

Si propone di integrare la Disciplina escludendo o prevedendo il soddisfacimento dei requisiti o prescrizioni per gli edifici in stato di collabenza, in particolare per i capoversi v1. 1042, v1. 1234, v1. 2244, v1. 2248 e richiedendo la possibilità di provare la collabenza anche attraverso la documentazione fotografica e comparazione con gli archivi del fotopiano del Comune di Bologna.

**controdeduzione**

Per quanto sopra esposto, non si ritiene necessario integrare la Disciplina prevedendo ulteriori specifiche in riferimento allo stato di collabenza.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Savena/Fossolo-Due Madonne-Mazzini-Pontevecchio

**indirizzo** | Piazza Grigoris Lambrakis, 1/S

**esibente** | arch. Vivarelli Daniela incaricata da Tridico Domenico

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a-v1.1024, Azione 2.4a-v1.2219)

#### **richiesta**

Si richiede per gli edifici CT, SAM e CTN la possibilità di introdurre il cambio d'uso verso uso residenziale di unità site al piano terra, anche per superfici inferiori ai 50 mq, se presenti interventi simili già realizzati nel tempo.

#### **controdeduzione**

Premesso che gli usi pregressi non sono considerati prerogativa per i cambi d'uso, si specifica che le limitazioni introdotte dall'Azione 1.1a si applicano a tutto il patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla sua classificazione. In merito alla realizzazione di alloggi al piano terra, attraverso il mutamento di destinazioni d'uso verso l'uso residenziale (A) e turistico ricettive B3 o il frazionamento di unità immobiliari, si evidenzia che tale divieto riguarda solo le unità abitative che presentano determinate caratteristiche: affaccio esclusivo su portici e spazio pubblico, sviluppo dell'unità al solo piano terra e in ogni caso l'accesso non può essere diretto dallo spazio pubblico o da uno spazio privato di profondità minore di 3 metri. Tale scelta permette di garantire condizioni di salubrità e vivibilità degli alloggi e non è modificabile.

Si specifica inoltre che la condizione di alloggio minimo è stata abrogata per la destinazione d'uso residenziale (A). il Piano, al fine di contenere i fenomeni che contrastano l'accesso alla casa e la residenza permanente nella città storica e che modificano in modo irreversibile i suoi caratteri, introduce comunque elementi di regolazione e limitazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare il limite di superficie minima di cui all'art. 27-E17 del RE, come esplicitato nell'Azione 2.4a della Disciplina di Piano, viene mantenuto per la formazione di nuovi alloggi da destinare ad affitto turistico (uso B3).

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | De Maria Mario per Comitato Pensare Urbano

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1a) / Regolamento Edilizio (punto b2)

#### **richiesta**

In merito alle definizioni delle destinazioni d'uso (cap.b1 del Regolamento Edilizio) si chiede di ricondurre tutte le tipologie di strutture ricettive previste dall'art. 4 della Lr 16/2004 e s.m.i (strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta, extra alberghiere, altre tipologie) all'interno della categoria funzionale B turistico ricettiva. Di conseguenza mantenere nella categoria funzionale A le sole abitazioni, singole o collettive, destinate a scopo residenziale privato.

#### **controdeduzione**

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita al cap. b2 del Regolamento Edilizio che definisce le destinazioni d'uso funzionali degli immobili. All'interno della sottocategoria funzionale residenziale A1 vengono inclusi gli affittacamere e Bed and Breakfast, in recepimento di quanto disposto dalla Lr 16/2004 che prevede per i locali che ospitano queste destinazioni d'uso la dimostrazione delle caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie come i locali adibiti a civile abitazione. Tuttavia, fermo restando il rispetto delle disposizioni della normativa regionale, si accoglie l'osservazione, modificando l'elenco delle sottocategorie di usi nel RE. Nella sottocategoria funzionale residenziale A1 rimangono incluse le sole abitazioni singole permanenti e temporanee, mentre all'interno della categoria funzionale turistico ricettiva B è stata inserita una nuova sottocategoria B3 che identifica le attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa (quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico e attività saltuarie di alloggio e prima colazione di cui alla Lr 16/2004 - o attività locate per finalità turistica o destinate a locazioni brevi - art. 13ter L 191/2023). La determinazione degli oneri di urbanizzazione rimarrà invece invariata, riferendosi in ogni caso a unità residenziali.

Si specifica inoltre che per salvaguardare l'accesso alla casa e la residenza permanente nella città storica, la condizione di alloggio minimo è stata abrogata per la destinazione d'uso residenziale (A) e mantenuta per la sola destinazione turistico ricettiva B3, come specificato nell'Azione 2.4a della Disciplina di Piano.

**L'osservazione viene accolta e si rimanda ad altro strumento.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Chiaro Gianluigi e ing. Zunarelli Elena per Area Proxima Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 2.1b)

#### **richiesta**

L'osservazione riguarda l'interpretazione dell'ERS quale servizio di interesse economico generale (SIEG), in conformità alle disposizioni europee. Si chiede, per gli interventi urbanistici, di non definire nel PUG le prescrizioni relative alla quantificazione ed attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS), ma di prevederne la definizione, attraverso l'applicazione della disciplina SIEG, nelle fasi di trattativa dell'Accordo Operativo e nella definizione della relativa relazione economico-finanziaria. L'introduzione di tali metodologie di calcolo porterebbe a quote di ERS coerenti con l'effettiva situazione di mercato: si potrebbero avere anche quote inferiori di ERS in locazione permanente (ad es. dal 20%-30% al 5-10%) che potrebbero essere mitigate con quote di ERS in vendita convenzionata o altre opere pubbliche, ma sempre senza limitare un "margine di utile ragionevole" (SIEG) per l'operatore di mercato privato.

#### **controdeduzione**

Il riferimento ai SIEG e allo sviluppo di metodologie di costruzione della relazione economico-finanziaria degli interventi che tengano presente il "margine utile ragionevole" dell'operatore è sicuramente interessante per gli strumenti urbanistici di tipo attuativo, ma non può essere utilizzato per mettere in discussione il fabbisogno complessivo di alloggi di ERS individuato dal PUG. Nel documento "Profilo e conoscenze" vengono evidenziati i deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e si dà altresì conto della consistente ed estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti. In ragione di questa argomentazione, la scelta strategica operata già dal PUG approvato con delibera di C.C. PG 342648/2021 e confermata dalla Variante assunta con delibera G.C. PG 522099/2023 è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In riferimento a tale obiettivo, non si ritiene coerente l'introduzione di un metodo di calcolo che ne vada a ridurre le quote percentuali, soprattutto nel caso di Accordi Operativi, riguardanti interventi complessi che tramite negoziazione hanno maggiori possibilità localizzative per l'attuazione di interventi di ERS. Infatti, oltre alle specifiche esigenze della città sopra richiamate, si deve anche tenere presente che la Lr 24/2017 - art.34 - richiede che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG individui una quota complessiva di ERS non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili; per questa ragione,

soluzioni che prevedano la realizzazione di minori quote per interventi urbanistici non sarebbero comunque ammissibili.

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia residenziale sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Corticella-Dozza

**indirizzo** | Via Andrea da Formigine, 1

**esibente** | arch. Cremonini Alessandro incaricato da Giotto Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.4d)

#### **richiesta**

In merito all'immobile di via Andrea da Formigine, 1 si chiede la possibilità di realizzare un intervento diretto di cambio d'uso da funzione ufficio D1 verso funzione residenziale A1, limitato dalle prescrizioni relative agli *Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del secondo novecento* in cui lo stesso immobile ricade.

#### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Si segnala che il PUG (in riferimento all'art.33 della Lr 24/2017) individua quelle parti di città disciplinate in maniera puntuale per le loro caratteristiche, sulle quali agiscono le diverse azioni del piano. Il lotto in oggetto fa parte delle *Parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo* e rientra nella perimetrazione degli *Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento*, disciplinate dall'azione 2.4d della Disciplina.

L'individuazione di questi perimetri ha lo scopo di preservare l'impianto urbano pianificato, che riveste interesse in quanto esito di un progetto unitario. In merito agli *Agglomerati di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento* per conservare l'assetto urbanistico originario, gioca un ruolo fondamentale anche il mantenimento delle funzioni non residenziali, essendo state pensate in una logica di bilanciamento tra funzioni residenziali e di servizio. Per specifiche in merito alle perimetrazioni si rimanda alla scheda d.9 di Profilo e Conoscenze e relativi approfondimenti conoscitivi di cui alla scheda d.9.1. Tuttavia in merito alla disciplina degli edifici esistenti adibiti ad usi non residenziali che non sono classificati come "edifici d'interesse", si è ritenuto necessario aggiornare l'Azione 2.4d, consentendo il cambio d'uso verso funzione residenziale per i soli piani superiori al piano terra esclusivamente attraverso intervento di Ristrutturazione urbanistica, con lo scopo di verificare la sostenibilità dell'intervento anche attraverso specifici approfondimenti.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Birra-Bargellino-Lavino

**indirizzo** | Via dell'Ospedaletto, 6

**esibente** | Cesare Nanni rappresentante di Eco Felsinea Srl

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Profilo e conoscenze (scheda d5)/Approfondimenti conoscitivi d/Catalogo dati cartografici/  
Tavola dei vincoli

### **richiesta 1**

L'osservazione riguarda un'area oggetto di un Permesso di Costruire per la realizzazione di un deposito di autoveicoli, completato e oggetto di SCCEA finale, che ha trasformato l'area, oggi completamente antropizzata e destinata ad usi urbani.

Viene richiesto

- aggiornamento del Quadro Conoscitivo, scheda d5 e approfondimento con recepimento delle trasformazioni avvenute sulla base della previgente strumentazione urbanistica, non solo con riferimento agli interventi oggetto di POC, ma anche degli interventi diretti;
- aggiornamento della Valsat, con recepimento della trasformazione avvenuta.

### **controdeduzione**

La scheda d.5 di Profilo e conoscenze *Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente e assunti dal PUG* e il relativo approfondimento non hanno la finalità di rappresentare lo stato di attuazione di tutti gli interventi diretti sul territorio ma si riferiscono ai soli interventi diretti previsti dai POC ai sensi del PSC previgente che vengono assunti nella pianificazione del Piano urbanistico generale in quanto coerenti con gli obiettivi e le strategie di rigenerazione urbana, l'intervento oggetto di osservazione non rientra dunque in questa casistica.

Nella Valsat la definizione degli indicatori per il monitoraggio si prevede che terrà conto anche degli interventi rilevanti non direttamente previsti da POC.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Viene inoltre richiesta correzione del layer del catalogo dati cartografici *Territorio rurale della pianura*, con l'esclusione dell'area oggetto della presente trasformazione dal territorio rurale e il suo conseguente inserimento nel territorio urbanizzato.

### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

Per applicare tali criteri è stato ricostruito il quadro delle convenzioni in essere e/o le aree parzialmente attuate derivanti da strumenti urbanistici, sono state quindi individuate le aree da ricomprendere in questo perimetro alla data del 01.01.2018 successiva all'entrata in vigore della Lr 24/2017.

Il caso in esame al tempo della ricognizione presentava le caratteristiche di terreno ineditato ed essendo ricompreso tra più assi infrastrutturali era stato assimilato alle tipologie di cui alle lett. a) e d) comma 3 dell'art. 32 della Lr 24/2017 *“aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa e aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità”*.

L'uso legittimato dal Permesso di Costruire (PG 217854 del 03/06/2020) e successive varianti era classificabile come C3 (2c - art. 28 del RUE), *Deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto*, tale titolo è stato rilasciato ai sensi del previgente sistema di pianificazione che comprendeva il lotto all'interno degli *“Ambiti pianificati consolidati per infrastrutture”*; detti Ambiti -per le loro caratteristiche- sono stati, fatte salve alcune eccezioni, ricompresi all'interno dell'attuale perimetrazione del Territorio Rurale. Si ritiene pertanto che l'area non possieda le caratteristiche per essere ricompresa nel *perimetro del territorio urbanizzato*.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Beverara

**indirizzo** | Via della Beverara, 6-8-10

**esibente** | arch. Cremonini Alessandro per Immobiliare Dalto Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1d)

#### **richiesta 1**

Si chiede l'esclusione del lotto in via della Beverara n. 6-8-10 dalla perimetrazione delle *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali*.

#### **controdeduzione**

Le *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali* corrispondono agli Ambiti Specializzati del Territorio urbano strutturato del PSC e a precedenti previsioni produttive del PRG. Sono ex aree produttive, inglobate nel tessuto urbano, che oggi si trovano in prossimità di isolati residenziali sviluppati successivamente. Il lotto in oggetto era ricompreso negli *ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati* del PSC e nella *zona industriale-artigianale di completamento (P2)* del PRG. Per questo motivo non si ritiene opportuno modificare la perimetrazione.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 2**

In caso di non accoglimento della prima osservazione, si chiede una modifica alla Disciplina Azione 2.1d permettendo all'interno delle *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali* il cambio d'uso verso residenziale (A) con intervento urbanistico assimilabile ad intervento diretto, che possa beneficiare delle stesse condizioni.

#### **controdeduzione**

All'interno delle *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali* l'Azione 2.1d della Disciplina, rispetto ai precedenti piani, consente e promuove la convivenza di mix funzionali, permettendo i cambi d'uso verso altre funzioni non produttive. Il cambio di vocazione di queste aree, implica necessariamente un ridisegno complessivo del tessuto urbano che deve essere ripensato e adattato per ospitare le nuove funzioni, che rispetto alle precedenti necessitano di diversi spazi, infrastrutture e servizi. L'insediamento di strutture residenziali o ricettive che implicano la permanenza di persone rendono quindi necessaria la verifica della sostenibilità dell'intervento, per valutare l'effettiva capacità del tessuto di assorbire le nuove funzioni e garantire il risanamento dei luoghi dal punto di vista ambientale. L'applicazione

delle *condizioni di sostenibilità* contenute nella Disciplina del Piano, garantisce la verifica della compatibilità ambientale e territoriale in sede di valutazione del permesso di costruire e secondo quanto stabilito dal Documento di Valsat del Piano. In merito agli edifici esistenti a prevalente destinazione d'uso residenziale (A), si è ritenuto necessario aggiornare la Disciplina all'Azione 2.1d, consentendo il cambio d'uso verso funzione residenziale (A) di singole unità immobiliari, attraverso interventi di Qualificazione edilizia conservativa, ma non si ritiene opportuno modificare la Disciplina in merito agli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

quartiere/  
areale | -

indirizzo | -

esibente | ing. Barbieri Aldo

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a)

#### **richiesto**

La Disciplina non prende in considerazione la tipologia di edificio promiscuo, definita dall'art. 16 del PTM. Si chiede di esplicitare l'ammissibilità del cambio d'uso verso la funzione residenziale della parte di edifici promiscui destinata a servizi agricoli che hanno perso la funzionalità agricola, con possibilità di realizzare fino a due unità abitative, analogamente a quanto già previsto al paragrafo v1.1038 per stalle e fienili. Tali unità sarebbero aggiuntive rispetto alle unità abitative esistenti nella parte residenziale dell'edificio medesimo. I progetti dovranno prevedere accurate indagini preliminari, perseguire la valorizzazione del bene ed essere ispirati ai criteri della conservazione.

#### **controdeduzione**

Si conferma che nel caso di edifici di interesse ad "uso promiscuo" (parte residenziale e parte per servizi agricoli), per la parte di edificio dedicata a stalla, fienile o fabbricato di servizio e deposito ("caselle") sono ammessi i cambi d'uso previsti dall'Azione 1.1a, comunque nel rispetto dei requisiti ivi previsti.

In riferimento al numero massimo di alloggi ammissibili in territorio rurale, il PUMS limita il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero a massimo due unità, ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso, ma anche per evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili. Tale limitazione viene ripresa dal PTM, il quale prevede l'unica eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, per i quali, nei casi previsti dall'art. 16 co. 4 (come declinati dalla Disciplina del Piano), sono ammessi fino a due alloggi per piano.

Tali tetti massimi (due alloggi per edificio e due alloggi per piano), ripresi e declinati dalla Disciplina del Piano, non sono modificabili né derogabili nel caso di edifici "misti", definiti dal PTM "di uso promiscuo", ovvero ad uso parte residenziale (A) o turistico ricettivo (B3) e parte per servizi agricoli (stalla/fienile/fabbricato di servizio e deposito). Pertanto, anche ove ammesso il cambio d'uso della parte di edificio dedicata a servizi agricoli ai sensi della Disciplina del Piano, non sarà possibile realizzare un ulteriore alloggio qualora questo implichi il superamento dei limiti prefissati. Si ritiene comunque utile introdurre tale chiarimento in Disciplina.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | ing. Barbieri Aldo

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azioni 1.1c, Azione 1.1d)

### **richiesta**

Si chiede di introdurre nelle Azioni 1.1c e 1.1d l'ammissibilità dello spostamento di fabbricati, attualmente all'interno delle fasce di tutela fluviale, all'esterno di tali fasce ma nell'area più prossima alle stesse, al fine di garantire una maggiore sicurezza contro possibili alluvioni, nel rispetto dei declivi.

### **controdeduzione**

Il Piano attribuisce un valore alle aree individuate dalle fasce di tutela fluviale, sia dal punto di vista vegetazionale che paesaggistico, riconoscendone la finalità primaria di mantenimento, recupero e valorizzazione delle funzioni paesaggistiche ed ecologiche dei relativi corsi d'acqua e di corridoio ecologico.

I tre principali assi fluviali che caratterizzano il territorio bolognese e le relative fasce di tutela si sovrappongono in parte alle aree fluviali dove desigillare, nelle quali il Piano prevede già la possibilità di trasferimento di volumetrie esistenti con contestuale collocazione delle quantità edificatorie in aree anche esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come definite dal Piano, tramite Accordo Operativo (Azione 1.1d), in analogia con gli obiettivi di recupero del suolo, di conservazione dei servizi ecosistemici e di accesso al trasporto pubblico. Tale possibilità è prevista anche per i Piani attuativi di iniziativa pubblica PAIP.

Il Piano adotta inoltre diverse disposizioni al fine di garantire la sicurezza rispetto ai rischi legati alle possibili alluvioni e all'assetto idrogeologico, attraverso specifiche prescrizioni nelle diverse Azioni della Disciplina e del Regolamento edilizio.

Si precisa infine che l'ammissibilità degli interventi è sempre condizionata a quanto disposto dagli strumenti sovraordinati (PSAI-PTM).

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Collegio Geometri Bologna

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1b, Azione 2.2a, Azione 2.2c)

### **richiesta 1**

Richiesta di modifica delle seguenti azioni della Disciplina:

Azione 2.2a, in merito a quanto previsto per la quota di parcheggi pertinenziali PE, si propone di aggiungere una dicitura specifica in coda al capoverso v1.2086 aggiungere “Sono inoltre trasformabili le superficie accessorie destinate ad autorimessa in superficie utile, qualora le stesse eccedano le quote previste per gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa, indicati nell’Azione 2.2a, da dimostrare con calcolo analitico.” Si evidenzia inoltre che Il rilascio o il deposito del titolo abilitativo, non incide sui rapporti fra il richiedente e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche potranno rivalersi nelle opportune sedi.

### **controdeduzione**

La trasformazione della Superficie accessoria destinata alla sosta e al ricovero degli autoveicoli in Superficie utile è consentita nel rispetto di quanto disposto dall’Azione 2.2a. La trasformazione è ammessa nel caso di contestuale realizzazione, all’interno dello stesso edificio o di altro edificio in area prossima appartenente alla medesima proprietà o permanentemente asservita ad essa, di una superficie sistemata a parcheggio, per un equivalente numero di posti auto, nel rispetto delle disposizioni di cui all’Azione 1.2b.

**L’osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 2**

Azione 2.1b, esplicitare meglio quanto disposto al capoverso v1.2017 in merito alle disposizioni per il soddisfacimento del fabbisogno ERS, si propone la modifica del testo: “Nei seguenti interventi urbanistici che interessino un Volume totale (VT) superiore a 20.000 mc: interventi di qualificazione edilizia conservativa che comportino il cambio d’uso, negli interventi di qualificazione edilizia trasformativa e negli interventi urbanistici, che prevedano l’insediamento di funzioni residenziali (A) e/o ricettive (B1 ad uso studentato), per almeno il 25% del VT è fatto obbligo riservare una quota:”

### **controdeduzione**

Il capoverso è stato modificato, specificando in modo più chiaro le soglie volumetriche e le tipologie di intervento che devono garantire una quota di ERS obbligatoria.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 3**

Azione 2.2c, in merito alla prescrizione del capoverso v1.2132 che prevede delle limitazioni ai cambi d'uso di locali a destinazione di servizi di vicinato verso funzione residenziale e autorimessa, si propone di limitare tale vincolo al solo perimetro della città storica-nucleo di antica formazione, e per i restanti ambiti indicati nell'azione, limitare il divieto alle sole unità immobiliari che affacciano con vetrine su spazio pubblico.

### **controdeduzione**

Come esplicitato nell'azione 2.2c della Disciplina, uno degli obiettivi del Piano è volto a tutelare la permanenza sul territorio e favorire il presidio di attività di vicinato, fondamentali per la vivibilità e il presidio sociale degli spazi pubblici e privati utilizzati quotidianamente. Per questo motivo il PUG approvato con delibera di Consiglio comunale PG 342648/2021, escludeva in modo generalizzato per tutto il territorio urbanizzato "i cambi d'uso da categoria funzionale commerciale (E) verso funzioni residenziali (A) di unità legittime esistenti alla data di approvazione del piano e poste al primo piano fuori terra". Oltre a circoscrivere la limitazione al livello cartografico *Strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato*, la variante al PUG ha introdotto delle specifiche per limitare tale prescrizione ai soli casi di cambio di destinazione 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 funzioni residenziali (A) o turistico ricettive B3 e superfici accessorie, per le unità legittime esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano e poste al primo piano fuori terra che abbiano affacci esclusivi su portici e spazio pubblico con vetrine. In merito all'osservazione si evidenzia che la limitazione di tale applicazione non è imposta in modo generalizzato, come era invece precedentemente, ma a seguito di un'analisi limitata alle sole strade comprese nel livello cartografico di riferimento, in cui la preservazione di servizi di vicinato che generano presidio si rende necessaria come risposta agli obiettivi del PUG.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | ing. Andrea Gnudi rappresentante di Ordine Ingegneri Bologna

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano

### **richiesta 1**

Si chiede di introdurre una soglia numerica e dimensionale entro cui le cantine non concorrano al calcolo del volume.

### **controdeduzione**

Premesso che l'attuale quadro pianificatorio sia comunale che sovraordinato attribuisce ai volumi un elevato valore e, parallelamente, un elevato costo (ambientale) per la comunità, i volumi in eccedenza e quelli riconosciuti a scomputo sono calibrati attentamente. A tal fine, si introduce il riconoscimento dei parcheggi per biciclette in spazi coperti chiusi condominiali a proprietà indivisa, in quanto l'accessibilità è una delle strategie del quadro pianificatorio. D'altro canto, non si ritiene di riconoscere i volumi delle cantine, in quanto sì preziosi per la comunità, ma ritenuti realizzabili all'interno dei volumi esistenti.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede di escludere dal calcolo del volume finalizzato alla determinazione dei parcheggi pertinenziali tutti quei volumi che non rivestono funzione "abitativa" (es vani scala, ascensore, cantine).

### **controdeduzione**

I parcheggi pertinenziali da realizzare sono già stati ridotti al minimo richiesto da normativa (L. 122/1989), la quale prevede "un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". La norma non prevede ulteriori riduzioni in relazione agli spazi indicati.

L'Amministrazione, preso atto delle criticità rispetto al tema e della complessità legata al continuo evolversi delle proposte tecnologiche ed applicative, si riserva la possibilità di approfondire l'argomento attraverso un percorso di confronto sull'effettiva applicazione della norma con Ordini e Associazioni di categoria

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Per il territorio rurale si chiede di svincolare la possibilità di eseguire interventi di miglioria e di manutenzione dalla qualifica di IAP o CD, come sta facendo la Regione con contributi al territorio rurale.

#### **controdeduzione**

Si richiama brevemente che le prescrizioni per il territorio rurale derivano non solo dalla tutela paesaggistica, ma anche dagli obiettivi di contrastare il consumo di suolo e di tutelare i suoli integri, quali scelta propria del Piano, nonché derivanti dalle disposizioni di cui alla Lr 24/2017 e al PTM. Specificatamente, la complessità e la fragilità del territorio collinare, unite alla sua potenzialità ecosistemica, hanno determinato le scelte per la regolazione del patrimonio edilizio esistente, portando a confermare il contenimento dell'urbanizzazione ed escludendo anche incrementi volumetrici degli edifici esistenti, con la sola eccezione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico e di interventi per le aziende agricole insediate.

Interventi “di miglioria e di manutenzione” sono già ammissibili per soggetti non imprenditori agricoli, come disciplinato dall’Azione 1.1a relativamente al territorio rurale. D’altra parte, l’eventuale estensione a tali soggetti della possibilità di nuova costruzione, attualmente riservata alle aziende agricole, non risulta essere conforme agli obiettivi del Piano. Si ritiene inoltre che tale modifica non risulterebbe in linea con le disposizioni regionali e metropolitane sovraordinate, le quali prevedono che tali interventi siano ammissibili solo qualora necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse e dunque i titoli abilitativi siano rilasciabili solamente a imprenditori agricoli con iscrizione all’Anagrafe Aziende Agricole regionale.

**L’osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 4**

In riferimento al mutamento delle destinazioni d’uso verso funzioni residenziali dei locali posti al piano terra, si evidenzia che le prescrizioni di cui all’Azione 1.1a - capoverso v1.1024 e all’Azione 2.2c - capoverso v1.2132, appaiono in contraddizione tra loro o comunque estremamente complesse da coordinare ed interpretare. Si chiede di esplicitare che quanto previsto dal v1.2132 (per gli esercizi di vicinato) è in deroga a quanto previsto dal v1.1024 (per tutti gli edifici). Inoltre, pur comprendendo la ratio del divieto di trasformare negozi posti al piano terra con vetrine sullo spazio pubblico, salvaguardare gli uffici non sembra ragionevole.

#### **controdeduzione**

Si evidenzia in primo luogo che le finalità delle prescrizioni dell’Azione 1.1a e dell’Azione 2.2c della Disciplina di Piano, in riferimento ai cambi di destinazione d’uso dei locali al Piano terra, differiscono tra loro. Da una parte infatti l’obiettivo è volto alla tutela delle abitazioni dal punto di vista igienico sanitario, dall’altra parte la tutela è volta a garantire il presidio sul territorio degli esercizi di vicinato.

In merito alla realizzazione di alloggi al piano terra, attraverso il mutamento di destinazioni d’uso verso l’uso residenziale (A) e turistico ricettive B3 o il frazionamento di unità immobiliari, si evidenzia che tale divieto riguarda solo le unità abitative che presentano determinate caratteristiche: affaccio esclusivo su portici e spazio pubblico, sviluppo dell’unità al solo piano terra e in ogni caso l’accesso non può essere diretto dallo spazio pubblico o da uno spazio privato di profondità minore di 3 metri. Nonostante l’applicazione si riferisca a tutto il

patrimonio edilizio esistente, la limitazione non è generalizzata ma limitata ai soli casi che presentano queste specificità. L'obiettivo della prescrizione è volto a garantire livelli di abitabilità accettabili, con ragioni di carattere igienico, per questo si rimanda anche all'osservanza di quanto disposto nel Regolamento Edilizio all'art 27, E8 Controllo dell'illuminamento naturale, E10 Ventilazione e E16 Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature.

In merito invece a quanto esplicitato nell'azione 2.2c della Disciplina, uno degli obiettivi del Piano è volto a tutelare la permanenza sul territorio e salvaguardare le attività di vicinato, fondamentali per la vivibilità e il presidio sociale degli spazi pubblici e privati utilizzati quotidianamente. Per questo motivo il PUG approvato con delibera di Consiglio comunale PG 342648/2021, escludeva in modo generalizzato per tutto il territorio urbanizzato "i cambi d'uso da categoria funzionale commerciale (E) verso funzioni residenziali (A) di unità legittime esistenti alla data di approvazione del piano e poste al primo piano fuori terra". Oltre a circoscrivere la limitazione al livello cartografico *strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato*, la variante al PUG ha introdotto delle specifiche per limitare tale prescrizione ai soli casi di cambio di destinazione 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 funzioni residenziali (A) e turistico ricettive B3 e superfici accessorie, per le unità legittime esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano e poste al primo piano fuori terra che abbiano affacci esclusivi su portici e spazio pubblico con vetrine. Nel caso di unità immobiliare con doppio affaccio, si ammette quindi il frazionamento dell'unità immobiliare, garantendo la destinazione d'uso del locale con affaccio sul portico o spazio pubblico con vetrine. La limitazione di tale applicazione non è imposta in modo generalizzato, come era invece precedentemente, ma a seguito di un'analisi circoscritta alle sole strade comprese nel livello cartografico di riferimento, in cui la preservazione di alcune attività che generano presidio (tra cui anche gli uffici D2 che ospitano diverse attività) si rende necessaria come risposta agli obiettivi del Piano. Per maggiore chiarezza, si provvede ad aggiornare il testo della Disciplina.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 5**

In riferimento al territorio rurale - Azione 1.1a:

- a) Si ritiene che limitare il numero di alloggi a due sia limitativo in un territorio rurale con esistono volumetrie notevoli e riservi alcune porzioni del territorio solo a chi ha disponibilità economiche maggiori, ostacolando il recupero degli edifici.
- b) v1.1037 Mettere un limite inferiore ai 250 mq. della superficie coperta, ritenuto troppo elevato, o riferirsi ad un altro parametro (tipo la superficie complessiva Su+Sa).
- c) v1.1038 Si evidenzia una criticità interpretativa: nella disciplina del piano si fa riferimento "all'immobile" che deve ricadere entro le fasce di TPL; parrebbe pertanto valido considerare l'intera estensione della proprietà a prescindere dall'effettiva ubicazione del fabbricato o del cancello rispetto alla fascia del TPL. Si chiede di estendere il cambio d'uso verso la residenza per stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito ("caselle") identificati come di interesse culturale e testimoniale all'intero territorio rurale, svincolandosi dalle fasce di accessibilità alla rete portante del TPL o delle fasce di accessibilità alle altre linee di TPL.
- d) v1.1042 Si chiede di esplicitare l'obiettivo della prescrizione, precisando che gli interventi di qualificazione edilizia sono ammessi "entro sagoma e sedime, nel rispetto del volume".

- e) v1.1042 Consentire il recupero delle superfici dei manufatti edilizi accessori anche per il territorio rurale di collina, con l'obiettivo di riordino delle aree pertinenziali.
- f) v1.1042 Chiarire nel capoverso, che se i manufatti (tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere), benché precari o incongrui, sono legittimi si potranno comunque recuperare.
- g) v1.1043 Consentire la riconfigurazione spaziale - volumetrica senza aumento di volume all'interno del proprio lotto anche per il territorio rurale della collina.
- h) v1.1044 Non escludere la possibilità di interventi che comportino modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica, nel caso di presenza di fasce di rispetto ad infrastrutture.

#### **controdeduzione**

- a) In riferimento al numero massimo di alloggi ammissibili in territorio rurale, il PUMS limita il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero a massimo due unità, ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso, ma anche per evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili. Tale limitazione viene ripresa dal PTM, il quale prevede l'unica eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, per i quali, nei casi previsti dall'art. 16 co. 4 (come declinati dalla Disciplina del Piano - v1.1037), sono ammessi fino a due alloggi per piano. Tali tetti massimi (due alloggi per edificio e due alloggi per piano), ripresi e declinati dalla Disciplina del Piano, non sono modificabili né derogabili. Si richiama comunque che il Piano condivide gli obiettivi alla base di tali limitazioni.

**L'osservazione non viene accolta.**

- b) Il parametro di 250 mq di superficie coperta è stato identificato con l'obiettivo di individuare "edifici di grandi dimensioni", come richiesto dal PTM - art. 16 co. 4 lett. a): si ritiene che tale dimensione consenta il frazionamento in due alloggi per piano, pur garantendo la tutela dei caratteri storici e tipologici dell'edificio. In riferimento all'eventuale modifica della scelta del parametro (da superficie coperta a superficie complessivo), si evidenzia che la scelta di usare la superficie coperta è stata effettuata considerando l'esigenza di valutare il profilo perimetrale esterno dell'edificio e non la somma delle superfici di tutti i piani, proprio per valutare l'impatto di un eventuale frazionamento su un unico piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

- c) In riferimento alla criticità interpretativa, richiamato quanto disciplinato dal Codice Civile - art. 812 per cui "sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni", si chiarisce che *l'immobile* è da intendersi comprensivo dell'area di pertinenza all'edificio. Per quanto invece concerne la richiesta di svincolare il cambio uso dalle fasce di accessibilità, si richiama che al fine di ridurre le emissioni da traffico, assicurando comunque un elevato livello di accessibilità al territorio, in coerenza con gli obiettivi del PUMS è scelta propria del Piano garantire l'accessibilità al trasporto pubblico per i residenti, in particolar modo nel caso di nuovi insediamenti. Perseguendo tale obiettivo, si è ritenuto di introdurre delle fasce di accessibilità (*Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici) che regolino le possibilità, introdotte dalla variante al Piano, di insediamento di funzioni residenziali nel rurale (anche nel caso di cambio d'uso verso la residenza per stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito ("caselle") di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale non più funzionali all'attività agricola). La richiesta di estendere la possibilità di cambio uso

all'intero territorio rurale risulta quindi contraria ad uno degli obiettivi del Piano e, pertanto, non può essere accolta.

**L'osservazione non viene accolta.**

- d) Si precisa in Disciplina che, qualora sia necessario per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dalla normativa di settore in merito alle altezze, sono consentite contenute modifiche alla sagoma dell'edificio, comunque nel rispetto del volume totale ed entro il sedime. Essendo comunque preclusa la realizzazione di interventi che introducono alterazioni o interferiscono visivamente con gli elementi di interesse, la modifica deve generare un miglioramento sotto il profilo dell'inserimento dell'edificio nel contesto rurale.

**L'osservazione viene accolta.**

- e) Per rispondere alla necessità di ricovero attrezzi incentivando allo stesso tempo il riordino delle corti rurali, si è ritenuto di introdurre in Disciplina la possibilità, anche per soggetti che non siano imprenditori agricoli, di demolire eventuali manufatti edilizi aventi funzione accessoria legittimamente realizzati (quali piccoli ricoveri per animali e magazzini) e di recuperarne le relative superfici esclusivamente al fine di realizzare un unico deposito attrezzi.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

- f) Tale prescrizione riprende quanto previsto dalla Lr 24/2017 - art. 36 co. 5 lett. c), chiarendone il contenuto.

**L'osservazione non viene accolta.**

- g) Non si rileva la presenza di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa nel territorio rurale della collina. Si ritiene comunque utile chiarire in Disciplina che tali interventi sono ammissibili per i fabbricati adibiti all'esercizio di impresa e non per le aziende agricole, per le quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Azione 3.4a.

**L'osservazione non viene accolta.**

- h) Il Piano individua gli edifici di interesse sia in riferimento alle loro caratteristiche architettoniche sia in quanto caratterizzanti il paesaggio urbano e rurale. La loro peculiarità è altresì legata alla loro collocazione in quanto nel tempo ne ha determinato il loro valore. Con lo scopo di tutelare queste caratteristiche si è quindi deciso di limitare le possibilità di intervento legate a questa tipologia di edifici. In particolare, al fine di garantire la tutela e la sicurezza della popolazione e comunque previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, si è deciso di prevedere per edifici di interesse all'interno del territorio rurale la possibilità di modifica di sagoma e sedime solo qualora gli immobili ricadano all'interno del layer "aree in dissesto" e "aree di possibile evoluzione del dissesto", (Azione 1.1a).

**L'osservazione non viene accolta.**

## **richiesta 6**

v1.1119 Si chiede di limitare la prescrizione che prevede il raggiungimento di un livello prestazionale non inferiore al RIE base, solamente oltre una dimensione minima sia del lotto di intervento sia dell'area di pavimentazione su cui si interviene (quest'ultima in termini assoluti oppure in percentuale rispetto alla superficie del lotto).

### **controdeduzione**

I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, all'interno del territorio urbanizzato, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione o dalla loro dimensione. Questa condizione non è pertanto modificabile.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano, porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato riferendosi a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna; esso corrisponde infatti al livello prestazionale che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4. Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato. Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo. Si ricorda inoltre che tutti gli interventi sugli spazi aperti che prevedono de-pavimentazione o pavimentazione con pavimentazioni permeabili o semipermeabili come definite all'art. 51 del Regolamento non sono soggette al calcolo del RIE (Azione 1.2b).

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi (Azione 1.2b) si decide di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili. Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 7**

Si chiede che il raggiungimento del RIE di progetto di valore non inferiore al livello prestazionale migliorativo sia prescritto solo oltre una quantità minima di monetizzazione e/o una dimensione minima del lotto di intervento.

#### **controdeduzione**

Sempre in linea con le strategie del PUG e considerando gli obiettivi di mandato, l'Azione è stata modificata richiedendo agli interventi di QE che si trovano nelle condizioni di presentare istanza per le altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali, non più un livello migliorativo da raggiungere attraverso il calcolo del RIE, ma comunque di garantire un livello di prestazioni ecosistemiche di regolazione pari a quello corrispondente alla quota di verde pubblico (V) non ceduto, da raggiungere attraverso il potenziamento della fitomassa, superfici a verde privato e rinverdimento degli involucri edilizi

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 8**

Si chiede di introdurre all'art. 27 del RE una dimensione minima del lotto di intervento, solo al di sopra della quale prescrivere che i PE non possano essere realizzati a raso.

#### **controdeduzione**

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita al Regolamento Edilizio. Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma che i parcheggi pertinenziali PE non possono essere realizzati a raso, salvo quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Tuttavia prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dalle Azioni 1.2b e 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per la realizzazione di PE a raso, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. In particolare all'interno del RE viene ammessa la possibilità di realizzazione a raso in caso di usi produttivi (C1-C2-C3), nelle aree di pertinenza.

Per usi residenziali A1 e turistico ricettivi B3 e di attrezzature pubbliche per funzioni direzionali (D) i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto. Se dovuti in quantità superiore a 5 posti auto, essi devono essere realizzati entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio. Laddove i posti auto dovuti vengano realizzati in almeno un piano interrato dedicato che includa integralmente la superficie coperta dell'edificio ed esclusivamente nei casi previsti dall'Azione 1.3c in funzione della classe di fragilità microclimatica di appartenenza o di opportune valutazioni, l'eventuale quota eccedente degli stessi che non trova collocazione nel suddetto interrato può essere realizzata a raso.

Per le restanti funzioni, possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza solo se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto.

La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

Al fine di perseguire gli obiettivi di resilienza e sostenibilità del Piano i criteri per la progettazione dei parcheggi a raso, quando possibili, non possono prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti e dall'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto necessario eliminare per gli interventi di QE trasformativa, la possibilità di deroga precedentemente prevista.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

#### **richiesta 9**

v1.1124 Dal momento che la massima permeabilità delle aree è quella che si ha mantenendo interamente a verde il lotto, si consiglia di eliminare l'aggettivo, che se inteso in senso rigido porterebbe alla impossibilità di ottenere deroghe. La compatibilità dei parcheggi deve essere lasciata agli aspetti di permeabilità e all'uso di materiali evoluti con alte capacità drenanti da cui la possibilità di realizzare parcheggi a raso.

#### **controdeduzione**

Avendo riformulato le modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali PE e contestualmente ampliato all'interno del Regolamento Edilizio le modalità e le possibilità realizzative, per gli interventi di QE trasformativa non si ritiene più necessario applicare il principio della deroga che pertanto viene eliminata.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 10**

Si chiede di prevedere che al numero di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta concorrano anche gli alberi esistenti.

#### **controdeduzione**

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita al Regolamento Edilizio. Si precisa che l'art.28-P4 del Regolamento è stato modificato specificando che alla misura minima prevista di 1 pianta ogni 100 mq di superficie del lotto non coperta da edifici (differenza tra SF ed SCO) sono compresi gli alberi già esistenti.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

#### **richiesta 11**

v1.1156-1157- Reticolo tombato. Crea forti problemi in diverse zone della città dove la fognatura pubblica può distare anche parecchie centinaia di metri da edifici anche già dotati di scarichi rispondenti alle modalità del Regolamento del SII ma che recapitano nel reticolo tombato o nel canale. Si chiede di ridurre l'ampiezza della fascia del capoverso v1.1156 e comunque consentire il mantenimento degli scarichi esistenti, se gli stessi al termine dell'intervento rispettano le modalità del Regolamento del SII.

#### **controdeduzione**

Non si ritiene necessario modificare le prescrizioni oggetto dell'osservazione, in quanto finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di Piano, volti all'eliminazione delle interferenze

delle acque reflue con i corpi nonché al miglioramento della qualità delle acque superficiali, in sinergia con le altre Azioni della Disciplina inerenti il contenimento dei consumi e la dispersione di acqua potabile.

**L'osservazione non viene accolta**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via Cadriano, 13

**esibente** | Cerulli Antonio rappresentante di Coop Alleanza 3.0

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 1.1a, Azione 2.2a); Profilo e Conoscenze (c1.2.7, c1.2.8)

### **richiesta 1**

In riferimento alla disciplina degli edifici di interesse nel territorio rurale (v1.1037), si chiede di:

- a) precisare la disciplina per usi legittimi diversi dall'agricolo e residenziale, in quanto paiono disciplinati solo gli edifici con usi secondari esistenti;
- b) ammettere usi residenziali indipendentemente dall'uso esistente, fermo restando il numero degli alloggi fissato dalla norma: ad esempio eliminando la parola "residenziali" nella quarta riga della norma v1.1037, in conformità all'art. 36 comma 5 punto a) della Lr 24/2017.

### **controdeduzione**

- a) Si specifica che il PTM - art. 16 co. 6, richiamato all'interno della Disciplina del Piano, regola i cambi d'uso ammissibili nel caso di interventi per edifici non connessi all'attività agricola in base allo stato legittimo, anche qualora non residenziali. In riferimento a tali edifici, nella Disciplina del Piano, oltre a richiamare tale comma, si è dettagliato quanto ritenuto opportuno in riferimento a edifici di tipologia specifica e edifici ad uso ricettivo.
- b) Si richiama che la con la variante al Piano sono già state introdotte numerose nuove possibilità di cambi d'uso verso il residenziale e turistico ricettivo B3 per:
  - stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito ("caselle") di interesse non più funzionali all'attività agricola;
  - edifici di tipologia specifica;
  - fino a 2 alloggi per piano per edifici residenziali di interesse.

Le limitazioni previste ai cambi d'uso sono state attentamente valutate e derivano sia da normative sovraordinate sia dalle scelte proprie del Piano di tutelare il territorio rurale, ridurre le emissioni da traffico garantendo l'accessibilità al trasporto pubblico per i residenti, assicurare la conservazione delle caratteristiche tipologiche storiche, sia riferite al singolo edificio sia riferite all'assetto complessivo delle corti o del nucleo storico rurale.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede che i fabbricati e le relative aree pertinenziali (individuati nell'allegata planimetria catastale) siano individuati classificabili come "edificato sparso". Conseguentemente, si chiede che per gli edifici destinati ad usi sportivi, ambito specifico costituente un "edificato sparso", venga definita una disciplina specifica che consenta la riqualificazione ed ammodernamento dell'impianto consentendone anche l'ampliamento con interventi di nuova costruzione.

### **controdeduzione**

Non essendo presenti frazioni nel Comune di Bologna, il cui territorio rurale è caratterizzato da una spiccata connotazione periurbana, l'eventuale ulteriore mappatura dell'edificato sparso o la modifica delle relative prescrizioni (attualmente equiparate a quelle previste per l'intero territorio rurale, come da Azione 1.1a) non si ritiene coerente con gli obiettivi di tutela previsti dal Piano, soprattutto per quanto riguarda il contrasto al consumo di suolo e la tutela dei suoli integri, derivanti anche dalle disposizioni di cui alla Lr 24/2017 e al Piano Territoriale Metropolitano.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Nel territorio rurale, si chiede di ammettere interventi di ampliamento fino a 7.000 mc all'interno del lotto di pertinenza anche per le attrezzature private, come già ammesso per le attrezzature private ad uso pubblico (vi.1.2103). In relazione a tale modifica, si chiede inoltre di:

- a) v1.2105 eliminare il tetto del 10% della superficie totale dell'area per la trasformazione di un'area verde in parcheggio, ammettendo comunque la quota strettamente indispensabile al rispetto delle dotazioni di parcheggio pubblico e pertinenziale;
- b) v1.2106 ammettere la nuova realizzazione di un'attrezzatura entro i 7.000 mc in aree contigue al TU, non solo qualora ricadenti all'interno delle fasce di accessibilità, ma anche all'interno di ambiti qualificati quali edificato sparso e discontinuo;
- c) qualora le attrezzature di nuova costruzione (ad esempio campi sportivi coperti) abbiano una altezza interna superiore a 4 mt, ai fini della determinazione del volume massimo ammissibile (7.000 mc) sia computato solamente il volume corrispondente alla superficie lorda per  $h = 4$  mt.

### **controdeduzione**

Tale richiesta non risulta coerente con gli obiettivi di Piano di contrasto al consumo di suolo e tutela dei suoli integri; la possibilità di ampliamento delle attrezzature private ad uso pubblico è data esclusivamente in ragione dell'interesse pubblico correlato. Inoltre:

- a) non si ritiene di modificare tale prescrizione, in quanto ciò risulterebbe contrario all'obiettivo di tutelare la dotazione di verde presente e il relativo contributo al benessere microclimatico della città. Si specifica, inoltre, che per quanto concerne i parcheggi pertinenziali vige comunque quanto disciplinato dall'*Azione 2.2a/Parcheggi pertinenziali-PE* e dall'*Azione 1.2b* (RIE di progetto migliorativo rispetto allo stato di fatto e di valore non inferiore al livello prestazionale base; i PE non possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza, salvo laddove specificato nel RE - art.27-E19).
- b) come controdedotto nella richiesta 2, l'eventuale ulteriore mappatura dell'edificato sparso o la modifica delle relative prescrizioni (attualmente equiparate a quelle previste per l'intero territorio rurale, come da Azione 1.1a) non si ritiene coerente con gli obiettivi di tutela previsti dal Piano.

- c) Si richiama che per il calcolo del volume Volume vige quanto riportato nelle DTU regionali, per cui il Volume Totale (VT) è il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 4**

Con specifico riferimento alla tavola Profilo e Conoscenze (c1.2.7 Sport - palestre e impianti sportivi coperti, c1.2.8 Sport - centri sportivi all'aperto) si chiede che venga individuato l'impianto sportivo di via Cadriano 13 attualmente non localizzato.

#### **controdeduzione**

Si evidenzia che le schede di Profilo e Conoscenze menzionate si riferiscono solamente ad attrezzature sportive pubbliche o private ad uso pubblico esistenti.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 5**

Con specifico riferimento alle mappe "Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico" e "Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale" si chiede che vengano aggiornate con il tracciato TPL della linea 88 esistente.

#### **controdeduzione**

Come richiamato anche nel parere motivato del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) tenutosi per la prima approvazione del PUG, per una più ampia convergenza con la pianificazione metropolitana si prendono come riferimento le reti mappate dalla Città metropolitana, contenute all'interno del PUMS e classificate sulla base di tipologia del collegamento, frequenza, domanda di mobilità. La linea 88 viene identificata come *rete integrativa* di IV livello e non si ritiene far parte della rete portante. Si richiama comunque che, ai sensi di quanto previsto dall'Azione 1.3d della Disciplina in riferimento all'inquinamento atmosferico, gli interventi urbanistici che non ricadono all'interno delle fasce di *accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale* possono comunque insediare funzioni residenziali (A) o turistico ricettive B3, ove ammesse, qualora siano situati entro 300 metri da una direttrice servita dal trasporto pubblico locale e a seguito di uno specifico approfondimento che valuti il possibile impatto sulla mobilità pubblica presente o potenziale e la sua conseguente relativa sostenibilità.

Per quanto invece riguarda le linee caratterizzanti l'*accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale*, valutate le linee facenti parte della rete integrativa di IV livello (PUMS) e considerato che gli insediamenti residenziali ammessi nel territorio rurale sono comunque di dimensioni contenute (due alloggi per edificio o, al più, per piano), si inseriscono nel layer *accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale* anche le linee della rete integrativa mappate dal PUMS, tra cui la linea 88.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**richiesta 6**

v1.1037 Si chiede che le fasce di accessibilità alla rete portante e alle altre linee del TPL siano di ampiezza 800 m, pari a quanto fissato per il servizio SFM.

**controdeduzione**

Richiamato comunque che il PTM utilizza un raggio di 500 m dalle stazioni del SFM e che il PUG per la definizione delle fasce di *accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale* considera la distanza di 600 m dalle fermate del SFM, si evidenzia che SFM, rete portante del TPL e altre linee del TPL nel territorio rurale sono caratterizzate da differenti livelli di frequenza e capacità, da cui derivano le diverse distanze dalle linee o dalle fermate. In tal senso, la modifica richiesta non si ritiene coerente con l'obiettivo del Piano di garantire l'accessibilità al trasporto pubblico, in coerenza con quanto definito dal PUMS.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Manghi Luca per Consulta del Verde di STAI – Stop Taglio Alberi Italia

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Regolamento edilizio (Regolamento del verde pubblico e privato)

### **richiesta**

Nell'osservazione presentata vengono elaborate alcune proposte di modifica e aggiornamento del Regolamento del verde pubblico e privato allegato al Regolamento edilizio.

Nello specifico vengono dettagliate richieste relative ad artt 1, 5, 6, 15, Titolo IV, artt 19, 20, 23, Titolo VI.

### **controdeduzione**

Osservazione non pertinente al PUG, riguarda il Regolamento Edilizio ed il Regolamento del verde pubblico e privato, che in questa fase verrà aggiornato, anche attraverso la revisione di alcuni articoli finalizzata ad una migliore comprensione degli stessi. Si specifica tuttavia che il Regolamento non è oggetto delle presenti osservazioni

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

**quartiere/  
areale** | Porto-Saragozza/Malpighi

**indirizzo** | Via Cesare Battisti, 9

**esibente** | Tavalazzi Paolo

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Regolamento edilizio

### **richiesta**

Si chiede di modificare l'art 73. comma 3.2.3, ammettendo l'apertura di asole anche nella falda prospiciente la pubblica via nel caso in cui non visibile da alcun punto del piano strada come attestato da rilievi peritali da allegare al progetto dell'intervento.

### **controdeduzione**

Osservazione non pertinente al PUG, riguarda il Regolamento Edilizio, si conferma quanto già previsto in merito alla tutela degli edifici d'interesse e del paesaggio.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Croce Del Biacco-Roveri

**indirizzo** | Via Giuseppe Rivani, 55-59

**esibente** | Petrin Davide rappresentante di Riv Costruzioni Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1b)

#### **richiesta**

L'azione 2.1b della Disciplina di Piano, capoverso v1.2022 prevede l'obbligo trasferito come unica modalità di reperimento della quota di ERS obbligatoria per tutti gli interventi ricadenti nelle *Aree a rischio di marginalità sociale*. Con riferimento al caso in esame, si chiede di introdurre la possibilità di trasferire l'obbligo realizzativo, a carico dell'attuatore, in altro lotto di proprietà dello stesso o di proprietà pubblica.

#### **controdeduzione**

Nelle aree individuate dal Piano come a rischio di marginalità sociale, caratterizzate da elevata presenza di alloggi ERP ed elevato indice sintetico di fragilità (demografica, sociale ed economica), è prioritario aumentare l'offerta di attrezzature e spazi aperti, in termini quantitativi e qualitativi. Per tale ragione, non si ritiene ammissibile la collocazione in altro lotto o areale della quota di ERS dovuta.

D'altra parte, per prevedere un'alternativa al trasferimento dell'obbligo realizzativo e con l'obiettivo di incrementare la mixité sociale nelle aree a rischio marginalità sociale, si ritiene di ammettere la realizzazione di ERS all'interno del lotto di intervento, esclusivamente qualora sia realizzata nelle forme di Edilizia Residenziale convenzionata in locazione temporanea almeno ventennale per studenti (lettera d. del capoverso v1.2010) o di interventi per l'abitare condiviso e solidale (lettera e.).

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Bolognina

**indirizzo** | Via Luigi Serra, 1/2E

**esibente** | arch Clericò Stefano incaricato da Catambrone Pietro

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a-v1.1022/Azione 2.2a-v1.2084)

### **richiesta 1**

Si richiede per gli edifici ES,CT e CTN l'esclusione dal calcolo del VT del volume prodotto dagli scavi per adeguamento delle altezze minime al Piano Terra.

### **controdeduzione**

L'osservazione non trova accoglimento in virtù del principio di gerarchia dell'ordinamento giuridico. La Disciplina di Piano e il Regolamento Edilizio recepiscono la definizione di volume totale secondo quanto disposto dalle definizioni tecniche uniformi, disciplinate a livello regionale attraverso l' Allegato II – Definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m. e i..

**L'osservazione non viene accolta**

### **richiesta 2**

Per Interventi Qualificazione edilizia conservativa includere il calcolo del volume degli spazi di dotazioni per mobilità nel VT esistente e di progetto.

### **controdeduzione**

Il Piano prevedeva già l'esclusione dal calcolo del Volume Totale esistente e di Progetto delle dotazioni per la mobilità di cui all'art.27-E19 del RE anche per gli interventi di Qualificazione edilizia conservativa, al fine dell'applicazione del Regolamento e delle altre norme del Piano. La richiesta non può dunque trovare accoglimento.

Preso atto delle possibilità interpretative che il testo evidentemente permetteva, si è deciso di integrare in sinergia le Azioni 1.1a, 2.2a e il RE, chiarendo le categorie di intervento interessate e le dimensioni massime convenzionali da considerare nel calcolo.

**L'osservazione non viene accolta.**

<b>quartiere/ areale</b>	Navile/Beverara
<b>indirizzo</b>	Via della Beverara, 186/A
<b>esibente</b>	Manna Giuseppe

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli (Infrastrutture per la navigazione aerea)

#### **richiesta**

Si chiede che il divieto stabilito all'interno del perimetro "Limite della zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale" in modo ingiusto e generalizzato di cambio d'uso verso il residenziale, in situazioni come quella oggetto dell'osservazione, venga sostituito da una valutazione specifica relativa al caso concreto.

Nello specifico, in riferimento al caso in esame, si chiede la possibilità di cambio d'uso verso residenziale, alternativa attualmente esclusa a causa del vincolo, di un'unità immobiliare posta al piano terra di un edificio di quattro piani per il resto già integralmente residenziale.

#### **controdeduzione**

Le limitazioni derivanti dalla Tavola dei vincoli e relative Schede circa i nuovi insediamenti o espansioni degli insediamenti esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso la funzione abitativa rinviano non soltanto alle curve di isorischio future, cui si applicano le limitazioni stabilite dalle norme del PRA, ma anche al limite della zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale che non ammette nuovi insediamenti o espansioni dell'uso residenziale: "*nelle aree interessate dagli effetti del rumore aeroportuale, individuate sulla base della zonizzazione elaborata dalla Commissione per il rumore aeroportuale istituita ai sensi del Dm 31 ottobre 1997, non sono consentiti nuovi insediamenti o espansioni degli insediamenti esistenti né cambi di destinazione d'uso verso la funzione abitativa*".

Nel 2001, la Commissione locale per la definizione delle procedure antirumore e delle zone di rispetto per le aree e le attività aeroportuali, prevista dall'articolo 5 del Decreto 31.10.97 del Ministero dell'Ambiente, ha approvato la definizione dell'intorno acustico dell'aeroporto suddiviso nelle zone A, B e C così come previsto dalla normativa vigente.

Conseguentemente, con delibera consiliare O.d.G. n.157/2003 venne approvata la Variante grafica e normativa al PRG '85 per il recepimento della zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale. Come riportato nella Relazione tecnica illustrativa di tale variante, si è ritenuto necessario, infatti, introdurre specifiche misure di cautela finalizzate al non incremento della funzione abitativa all'interno dell'intero intorno aeroportuale (sommatoria della Zona A, della Zona B e della Zona C, come territorialmente individuate dalla Commissione ex articolo 5 del D.M.31.10.1997), con l'obiettivo dell'assoluto contenimento delle problematiche di risanamento acustico oggi presenti sul territorio, in particolare del Quartiere Navile, che

potranno trovare risposte efficaci dall'attuazione degli interventi di natura strutturale sull'aeroporto attuale.

Si confermano pertanto le limitazioni derivanti dalla Tavola dei vincoli e relative Schede circa i nuovi insediamenti o espansioni degli insediamenti esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso la funzione abitativa nonché la Classificazione acustica riferita all'intorno aeroportuale.

A supporto di quanto affermato si richiama l'ordinanza del TAR Emilia Romagna sul ricorso numero di registro generale 562/2022 che respinge la domanda cautelare.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Ansaloni Aldo incaricato da Bologna Maria Carla

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.2c-v1.2132)

#### **richiesta 1**

In merito all'azione 2.2c della Disciplina di Piano, e nello specifico alle prescrizioni del capoverso V1.2132, che limitano la possibilità di cambio d'uso dei locali posti al piano terra, che abbiano affaccio esclusivo su portici o spazio pubblico con vetrine, si chiede:

- a) di circoscrivere la limitazione sul cambio d'uso verso funzioni residenziali (A) alle unità immobiliari appartenenti alle categorie E1,E2,E3,E4 (limitatamente a commercio in strutture di vicinato). Escludendo dalla prescrizione i servizi alla casa e alla persona, il piccolo artigianato e i servizi ricreativi e le destinazioni d'uso E5, E8 e D2;
- b) escludere dalla limitazione del cambio d'uso le autorimesse, limitando le prescrizioni per i soli cambio d'uso verso il residenziale;
- c) limitare la prescrizione solo alle unità che hanno affaccio esclusivo sui portici, escludendo il caso dello spazio pubblico con vetrine;
- d) escludere dalla limitazione le porzioni di immobile che non hanno affaccio diretto sullo spazio pubblico o possiedono affaccio su uno spazio privato, senza limitazioni legate alla profondità di 3 m attualmente indicate.

#### **controdeduzione**

Come esplicitato nell'azione 2.2c della Disciplina, uno degli obiettivi del Piano è volto a tutelare la permanenza sul territorio e favorire il presidio di attività di vicinato, fondamentali per la vivibilità e il presidio sociale degli spazi pubblici e privati utilizzati quotidianamente. Per questo motivo il PUG approvato con delibera di Consiglio comunale PG 342648/2021, escludeva in modo generalizzato per tutto il territorio urbanizzato "i cambi d'uso da categoria funzionale commerciale (E) verso funzioni residenziali (A) di unità legittime esistenti alla data di approvazione del piano e poste al primo piano fuori terra". Oltre a circoscrivere la limitazione al livello cartografico *strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato*, la variante al PUG ha introdotto delle specifiche per limitare tale prescrizione ai soli casi di cambio di destinazione 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 funzioni residenziali (A) e turistico ricettive B3 e superfici accessorie, per le unità legittime esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano e poste al primo piano fuori terra che abbiano affacci esclusivi su portici e spazio pubblico con vetrine. In merito all'osservazione si

evidenza che la limitazione di tale applicazione non è imposta in modo generalizzato, come era invece precedentemente, ma a seguito di un'analisi circoscritta alle sole strade comprese nel livello cartografico di riferimento, in cui la preservazione di alcune attività che generano presidio si rende necessaria come risposta agli obiettivi del Piano. In merito alla specifica dello spazio privato si richiama quanto disposto dal Codice Civile in merito alla distanza tra i fabbricati.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

In merito agli interventi di qualificazione edilizia trasformativa, per i quali valgono le stesse limitazioni sui cambi d'uso, introdurre la possibilità di variare la SU destinata alle funzioni originarie, nel momento in cui sono sempre consentiti interventi finalizzati a non eliminare completamente l'uso preesistente.

### **controdeduzione**

La limitazione ai cambi di destinazione d'uso di cui all'Azione 2.2c della Disciplina di Piano è estesa anche nel caso di interventi di Qualificazione edilizia trasformativa per garantire la tutela dei servizi di vicinato in risposta all'obiettivo del PUG. Per maggiore chiarezza, si è provveduto ad aggiornare il testo della Disciplina all'Azione 2.2c e si è ritenuto necessario introdurre la possibilità di cambio d'uso verso destinazioni d'uso accessorie alla residenza, quali spazi condominiali a proprietà indivisa, come alternativa alle funzioni commerciali e direzionali, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Giuseppe Vaccaro, 11

**esibente** | arch. Bassi Andrea incaricato da Immobiliare Meloncello Sas

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Profilo e conoscenze/Strategie urbane/Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede che l'area, utilizzata per la commercializzazione di camper e più in generale dedicata ai servizi per il mondo del turismo "en plein air", venga inserita nel *Perimetro del territorio urbanizzato* al fine di consentire un adeguato intervento di rigenerazione urbana, nel rispetto delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, espresse anche da condizioni di utilizzazione urbana presenti negli strumenti urbanistici precedenti, sia perché di fatto tali aree non sono considerabili agricole data la loro consolidata densità edilizia e la loro legittima e pluriennale utilizzazione per il settore di commercializzazione di vetture per il turismo mobile. Si ritiene che l'area si trovi in un ambito urbano, lo dimostra il fatto che confina con la delimitazione del territorio urbanizzato sul lato est ed il Pug la fa rientrare nel raggio di pertinenza dell'*Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale*.

#### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

Con richiamo al documento e al caso in esame, si evidenziano i seguenti approfondimenti:

- d1.1.2 Specifiche per l'individuazione delle aree - art. 32 comma 2 lettera b:  
per le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative, è stato ricostruito il quadro delle convenzioni in essere e/o le aree parzialmente attuate derivanti da strumenti urbanistici;
- d1.1.3 Specifiche per l'esclusione delle aree - art. 32 comma 3:  
sono state individuate aree come d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità. Sono state escluse aree di pertinenza delle infrastrutture e le infrastrutture stesse, quando non direttamente connesse al tessuto urbano.

Si ritiene che il caso presentato non possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel *perimetro del territorio urbanizzato*, rientrando nella casistica di cui alla lett. d, co.3, art. 32 della Lr 24/2017.

Si precisa inoltre che l'appartenenza al livello cartografico di *Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale* del PUG, non è un requisito per le aree comprese nella perimetrazione del territorio urbanizzato.

In merito alla precedente pianificazione si evidenzia che l'area era collocata all'interno del Territorio urbanizzato ma identificata come Ambito pianificato consolidato per infrastrutture, con esclusioni e condizionamenti sull'insediamento di diversi usi.

Si coglie l'occasione per evidenziare che il Procedimento unico di cui all'art. 53 della Lr 24/2017 consente di valutare per gli esercizi di impresa interventi di ampliamento anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Corticella-Dozza

**indirizzo** | Via del Tuscolano, 29

**esibente** | ing. Cesari Stefano

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a - v1.1034)

#### **richiesta**

Si chiede di ammettere il mutamento d'uso verso funzione residenziale per edifici non di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale che abbiano come uso originario quello residenziale (PTM - art. 16 co. 6 lett. a). Si presenta a tal proposito il caso di albergo attivo, il cui "uso originario" era residenziale. Conseguentemente, si chiede di ammettere il frazionamento di edifici non di interesse e non connessi ad attività agricola considerando una superficie minima di 28 mq, sulla base della norma nazionale.

#### **controdeduzione**

Richiamando comunque la validità di quanto ammesso dal PTM - art. 16 co. 6 lett. a), si evidenzia che il caso in oggetto ha come uso legittimo quello ricettivo (B1), per il quale vale quanto prescritto dalla Disciplina del Piano - Azione 1.1a - v1.1041 e dal PTM - art. 16 co. 6 lett. b). Si evidenzia inoltre che, ai sensi dell'art. 8 della L 217/1983 e della Lr 28/1990, il cambio d'uso dalla funzione ricettiva (B1) (con esclusione di alloggi rurali, affittacamere, case e appartamenti per le vacanze) non è ammesso, salvo dimostrazione della non convenienza economica.

In riferimento alle possibilità di frazionamento, si ritiene opportuno evidenziare che tale modifica sarebbe contraria alle prescrizioni del PUMS che limitano il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero a massimo due unità, ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso e onde evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili. Tale limitazione viene ripresa dal PTM e conseguentemente dal PUG che, in ogni caso, ne condivide l'obiettivo.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Beverara

**indirizzo** | Vicolo Pellegrino, 10

**esibente** | Brunello Amedeo rappresentante di Immobiliare Galluzzi Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano (Azione 3.3c)/ Catalogo dati cartografici

### **richiesta**

L'area dell'ex Fornace Emiliana ricade all'interno della perimetrazione *Poli metropolitani - Plessi del campus urbano dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna*, la destinazione universitaria non è più attuale si chiede pertanto di stralciare l'area da tale perimetrazione.

### **controdeduzione**

Nel catalogo dati cartografici della Disciplina del Piano alla voce *Plessi del campus urbano dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna*, campo di applicazione dell'Azione 3.3c, sono riportate le perimetrazioni come da PTM Tavola 1 - Carta della Struttura - Poli metropolitani integrati normati dall'art 43. All'Approfondimento conoscitivo b-Sistema economico al paragrafo *b8.4.5 Plesso Battiferro* il Comune ha già posto in evidenza la necessità di rivalutazione della perimetrazione del Polo in relazione alle porzioni non interessate dal piano di sviluppo degli insediamenti universitari quali la ex Fornace Emiliana.

La Città Metropolitana in sede di CUM aveva richiesto il superamento delle differenze di perimetrazione dei poli funzionali per garantire coerenza con quanto individuato dal PTM, lasciando però aperta la possibilità di condividere eventuali modifiche ai perimetri, si ritiene pertanto di poter procedere alla modifica richiesta.

**L'osservazione viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Borgo Panigale

**indirizzo** | Via Casteldebole, 5

**esibente** | arch. Abbati Francesca incaricata da All Costruzioni Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a)/Regolamento edilizio

#### **richiesta 1**

In riferimento al caso in esame, si propone la modifica di quanto disciplinato all'Azione 1.1a per gli edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale. Si chiede di ampliare la tipologia di interventi ammissibili, non escludere la possibilità di demolizione e di fedele ricostruzione di edifici di interesse e demandare tale possibilità alla CQAP. Mantenendo sagoma, volumetria ed elementi materici, rendere possibile le modifiche interne, per permettere di migliorare l'efficientamento energetico, in linea con gli obiettivi del Piano.

#### **controdeduzione**

L'Azione 2.4c riporta le prescrizioni che costituiscono le norme di tutela per gli edifici di interesse ammettendo esclusivamente interventi di Qualificazione edilizia conservativa secondo le categorie di intervento, le modalità e le prescrizioni definite nel Regolamento edilizio - art. 73.

Il riconoscimento del valore attribuito a questi edifici quali elementi caratterizzanti il tessuto rurale e urbano non può prescindere da un approccio tutelativo e conservativo rispetto alla tipologia di intervento edilizio, che non si ritiene assolto da un intervento di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

I compiti della CQAP sono definiti dall'art. 6 della legge regionale Lr 15/2013, su cui il Comune non ha facoltà di intervenire nel rispetto del principio di competenza.

Sulle possibilità compositive e il rispetto dei livelli prestazionali da raggiungere si rimanda alle specifiche Azioni di Piano, al Regolamento edilizio ed eventuali normative di riferimento.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede per gli interventi di demolizione e ricostruzione "fedele" degli edifici di interesse storico testimoniale, permetterne il dislocamento nel caso di fasce di rispetto.

#### **controdeduzione**

Il Piano individua gli edifici di interesse sia in riferimento alle loro caratteristiche architettoniche sia in quanto caratterizzanti il paesaggio urbano e rurale. La loro peculiarità è

altresì legata alla loro collocazione in quanto nel tempo ne ha determinato il loro valore. Con lo scopo di tutelare queste caratteristiche quindi, si è deciso di limitare le possibilità di intervento legate a questa tipologia di edifici.

In particolare, al fine di garantire la tutela e la sicurezza della popolazione e comunque previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, si è deciso di prevedere per edifici di interesse all'interno del territorio rurale la possibilità di modifica di sagoma e sedime solo qualora gli immobili ricadano all'interno del layer "aree in dissesto" e "aree di possibile evoluzione del dissesto", (Azione 1.1a).

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Si ritiene che ci sia una contraddizione con quanto esposto all'azione 1.2b e il Regolamento edilizio art.28-P4. Si chiede di modificare il Regolamento, lasciando la possibilità di intervenire sulla pavimentazione esistente senza arrivare necessariamente ad un RIE non inferiore a 4.

### **controdeduzione**

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita al Regolamento Edilizio. Si ricorda che il Piano specifica all'Azione 1.2b che le sole opere sulla pavimentazione esterna che prevedono interventi di de-pavimentazione o pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili di cui al Regolamento edilizio - art. 51 non sono soggette a calcolo del RIE.

Si ricorda inoltre che la necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato in riferimento all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna, a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e non è pertanto modificabile.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Consulta del verde

### documento di Piano interessato da proposta di modifica

-

#### richiesta 1

Si richiede di escludere la possibilità di monetizzare la quota di dotazioni per verde pubblico V, e individuare prioritariamente per ogni areale le aree da destinare a verde pubblico.

#### controdeduzione

L'istituto della monetizzazione, finalizzato al miglioramento e potenziamento del capitale fisso e non alla spesa corrente, è previsto dalla normativa urbanistica regionale. Non è pertanto possibile escludere del tutto la monetizzazione, ma già il dispositivo vigente limitava i casi in cui poteva essere richiesta e dava all'Amministrazione il compito di valutarne la specifica opportunità. La soglia volumetrica per la richiesta di monetizzazione è parametrata tenendo in considerazione la dimensione delle aree da cedere.

La Variante, nell'ambito dell'affinamento delle disposizioni in materia climatico ambientale, ha introdotto alcune ulteriori condizioni alla monetizzazione e ha concesso la possibilità di reperire le dotazioni territoriali anche attraverso la riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici esistenti limitrofi all'area di intervento (lasciando sempre all'Amministrazione la competenza della valutazione). In particolare la possibilità di avvalersi di altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali è vincolata alla verifica del livello di prestazioni ecosistemiche di regolazione pari a quello corrispondente alla quota di verde pubblico (V) non ceduto, da raggiungere con fitomassa, superfici a verde privato, superfici permeabili e rinverdimento degli involucri edilizi di cui all'Azione 1.2b della Disciplina.

L'Amministrazione in sede di valutazione della richiesta terrà conto: dei fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche pregressi nell'areale di intervento, della necessità di intervenire prioritariamente con la riqualificazione di infrastrutture e spazi pubblici esistenti o la realizzazione di opere attuando in tutto o in parte le Strategie Locali del PUG, della necessità di contribuire alla realizzazione di altre opere ritenute prioritarie perché giocano un ruolo chiave nello sviluppo dell'ambiente urbano tenendo in considerazione tra gli altri gli aspetti ambientali e l'accessibilità dei luoghi.

Si ritiene necessario riformulare il testo dell'Azione 2.2a della Disciplina di Piano affinché siano più chiaramente espressi i concetti sopra esposti considerando che gli obiettivi sono parzialmente coincidenti con quelli espressi dall'osservazione.

Per quanto riguarda l'individuazione delle aree si evidenzia che per la norma regionale che stabilisce la non conformatività del PUG, le Strategie locali possono solamente individuare azioni prioritarie di incremento e riqualificazione delle aree verdi, ma non possono individuare le specifiche aree da destinare a verde pubblico.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 2**

Inserire il progetto "impronta verde" all'interno delle strategie urbane e locali del PUG. Le strategie urbane interessate sono: Strategia 1.1, Strategia 1.2 (e azioni di riferimento), Strategia 1.3 (e azioni di riferimento), Strategia 2.3 (e nello specifico azione 2.3c), strategia 3.1 (e nello specifico azione 3.1e), strategia 3.4 (e azioni di riferimento). All'interno delle Strategie locali inserire le connessioni con il o i parchi di impronta verde.

### **controdeduzione**

Il progetto Impronta verde è già stato inserito nell'Azione 1.2b "Potenziare l'infrastruttura verde urbana" all'interno della Strategia urbana "Sviluppare l'eco rete urbana" evidenziando che il progetto costituisce il quadro generale di riferimento per la progressiva implementazione dell'infrastruttura verde urbana (paragrafo v1.1104) ed esplicitando che gli interventi promossi dal Comune saranno realizzati in coerenza con il disegno di tale progetto.

Non si ritiene di doverlo citare in tutte le altre azioni suggerite dal proponente dell'osservazione (1.1d, 1.2a, 1.2c, 1.2d, 1.2e, 1.3a, 1.3b, 1.3c, 1.3d, 2.3c, 3.1e, 3.4a, 3.4b, 3.4c) perchè si è già intervenuto nell'azione che costituisce il principale riferimento per l'attuazione della strategia e dell'obiettivo. Nel funzionamento del PUG tutte le azioni sono comunque da considerare in maniera coordinata anche se dalla prospettiva specifica dell'intervento che si sta attuando.

Si concorda con il proponente invece sulla necessità di esplicitare nelle Strategie locali le connessioni funzionali e di significato individuate dal progetto Impronta verde. Si procederà alla modifica delle Tavole delle Strategie locali quando verranno complessivamente aggiornate a conclusione del processo di approvazione del Piano dei Quartieri. Le Strategie locali potranno comunque essere aggiornate successivamente all'approvazione della variante con le modalità previste dal punto 0.2h della Disciplina di Piano.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

### **richiesta 3**

In riferimento alle strategie locali del PUG, proposta di modifica della denominazione di n.2 areali: Villa Salus-Parco dei Cedri-Lungo Savena (attualmente Lungo Savena) e (...); Via Toscana-San Ruffillo-Monte Donato-Paleotto (attualmente Via Toscana-San Ruffillo-Monte Donato).

### **controdeduzione**

Si ritiene opportuno rinviare la modifica della denominazione all'aggiornamento delle singole Tavole delle Strategie locali. Tale aggiornamento, che è previsto possa avvenire anche attraverso deliberazioni del Consiglio Comunale (punto 0.2h della Disciplina), attende la

conclusione del processo di approvazione del piano dei Quartieri per coordinarsi ad esso con precisione (come esplicitato alla pagina 70 della Relazione di variante).

**L'osservazione non viene accolta e si rimanda ad altro procedimento.**

#### **richiesta 4**

Integrare all'interno della variante quanto elaborato nella Strategia del Verde per il Clima del Comune di Bologna, pubblicata nel 2022 (Progetto Life Clivut) (con riferimento alle strategie urbane e alle azioni citate al punto 2 e alle strategie locali).

#### **controdeduzione**

Il documento "Strategia del Verde per il Clima Urbano" è stato redatto all'interno di un progetto LIFE quasi contestualmente alla stesura del PUG, quindi i due documenti sono già allineati e coerenti tra loro: i contenuti e gli obiettivi della Strategia verde per il clima riferibili ad azioni proprie di uno strumento urbanistico sono quindi già compresi nel PUG 2021 nella parte conoscitiva diagnostica, nella Disciplina e nella ValSAT del Piano; la variante PUG+ ha ulteriormente affinato alcune disposizioni in materia climatico e ambientale.

Per quanto riguarda le azioni di tutela del patrimonio del verde privato, esse sono già garantite dal "Regolamento del verde pubblico e privato", che in questa fase verrà solo leggermente aggiornato e che non è comunque oggetto delle presenti osservazioni.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

#### **richiesta 5**

Proposta di modifica delle terminologie "territorio rurale della collina" e "territorio rurale della pianura", specificando meglio le funzioni ecosistemiche di queste parti del territorio. A riguardo si citano le terminologie utilizzate nel PTM (Sfida 1 Tutelare il suolo) che, individuando per il territorio rurale gli "ecosistemi naturali" e gli "ecosistemi agricoli".

#### **controdeduzione**

Nel PUG, ai sensi della Legge regionale 24/2017, è stato utilizzato il termine "territorio rurale" (suddiviso tra "della collina" e "della pianura") per distinguerlo dal "territorio urbanizzato", ma su tale territorio si applica l'Azione 1.2a *Salvaguardare la biodiversità e i principali servizi ecosistemici di collina e pianura* che riconosce l'importante funzione ecosistemica di quel territorio comunale come essenziale riserva di biodiversità e regolazione dei cicli naturali, nonché l'importante valore di approvvigionamento delle aree agricole.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 6**

Richiesta di verifica di quanto previsto all'Azione 2.2a, cap. v.1.3181, in merito alla possibilità di edificare all'interno di parchi periurbani.

#### **controdeduzione**

Per quanto riguarda la possibilità di edificare all'interno dei parchi periurbani, la Variante ha solo introdotto alcuni chiarimenti riguardo le volumetrie ammesse (la realizzazione di nuovo

volume per parco dettata dall'Azione 3.2b è aggiuntiva rispetto a quanto disciplinato nell'Azione 2.2a) e le procedure (attuazione mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica).

**L'osservazione è accolta di fatto.**

#### **richiesta 7**

- a) Richiesta di verificare quanto previsto nella relazione illustrativa dei contenuti della Variante al PUG in merito alla possibilità di incremento volumetrico per le aziende agricole della collina (capitolo 3, punto T.2), e quanto inserito nella Disciplina di piano al capoverso v1.3157, dal momento che la modifica consente l'ampliamento in territorio rurale della collina e della pianura senza distinzione. Nello specifico si chiede di verificare ulteriormente gli effetti possibili dell'allentamento dei vincoli urbanistici comunali sui vincoli paesaggistici della collina, rispettati dai precedenti strumenti urbanistici della città, che è sempre pervenuta fino ad oggi a conciliarne l'uso agricolo e la fruizione. Si suggerisce di chiedere un'ulteriore valutazione alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna.
- b) In merito a quanto richiesto al punto 7, in caso di approvazione della Variante senza modifiche, viene suggerito di introdurre la richiesta da parte di imprenditori agricoli in territorio rurale collinare, nell'eventuale PRA, di "dimostrazione che, negli ultimi dieci anni, non si siano alienate superfici della stessa destinazione d'uso per cui si richiede l'intervento edilizio (per esempio stalle, fienili, ricoveri attrezzi, etc.). In questa eventualità l'intervento o va negato o vanno chieste condizioni più stringenti per permettere l'intervento, ad esempio impegnare la proprietà a concedere il passaggio sui propri terreni a sentieri e percorsi pubblici e altre condizioni che possano favorire un uso pubblico del territorio e la sua fruizione, ovviamente regolamentata, da parte dei cittadini".

#### **controdeduzione**

Sulla base di quanto previsto dal PTM per il territorio rurale, con la variante al PUG 2023 sono stati ammessi incrementi volumetrici per le aziende agricole in collina limitandoli ad alcuni casi specifici: non devono sussistere ragionevoli alternative nel riuso di fabbricati esistenti, le aziende devono avere una certa entità, devono essere dimostrate le reali necessità aziendali in un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, deve esserci uno studio specifico che escluda rischi idraulici, idrogeologici e geomorfologici locali, non si devono superare gli indici di utilizzazione fondiaria del PTM. Tali condizioni devono essere aggiunte al limite già introdotto dal PUG 2021 (rivisto con la variante che ne ha previsto il prolungamento) per prevenire successivi cambi d'uso; deve essere, infatti, sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che impedisca, per i 20 anni (anziché 10) successivi all'intervento, i cambi d'uso per le volumetrie realizzate ex novo con fini agricoli e imponga il divieto di nuove costruzioni nei casi siano stati effettuati cambi d'uso di edifici non più funzionali all'attività agricola. Sono ovviamente vigenti i vincoli paesaggistici del Codice dei Beni culturali e le relative procedure di autorizzazione; in particolare essendo il sistema collinare prevalentemente vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 gli interventi, ove previsto, sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, previo rilascio di parere favorevole della Soprintendenza. Si ricorda infine che le modifiche introdotte con la variante sono state oggetto di confronto preliminare con la Soprintendenza Archeologia, belle

arti e paesaggio e saranno sottoposte al CUM nell'ambito del quale lo stesso Ente è tenuto ad esprimersi.

Si considera pertanto di non "allentare i vincoli urbanistici comunali sui vincoli paesaggistici della collina", ma di permettere che ci siano le condizioni per l'uso agricolo della collina controllando comunque le trasformazioni. Risulterebbe impossibile introdurre la suggerita limitazione che coinvolga interventi realizzati con le regole dei previgenti strumenti pianificatori, ma si può accogliere parzialmente l'osservazione raddoppiando a 20 anni il termine introdotto dal PUG 2021 per gli atti unilaterali d'obbligo e impegnando la proprietà a concedere il passaggio sui propri terreni di sentieri e percorsi pubblici ai sensi dell'Azione 3.4c.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Saccardi Francesca

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1b - v1.2017)

### **richiesta**

In merito a quanto disposto dall’Azione 2.1b della Disciplina di Piano, in riferimento alle quote di ERS obbligatorie per funzioni residenziali A2 e/o ricettive (B1 ad uso studentato), si chiede di incrementare le quote relative ai posti letto:

- a) negli interventi urbanistici che interessino un Volume totale (VT) superiore a 20.000 mc, e che prevedano l’insediamento di funzioni residenziali (A) e/o ricettive (B1 ad uso studentato) per almeno il 25% del VT: riservare una quota non inferiore al 25% di posti letto;
- b) negli interventi urbanistici che interessino un Volume totale (VT) superiore a 7.000 mc, e che prevedano l’insediamento di funzioni residenziali (A) e/o ricettive (B1 ad uso studentato) per almeno il 50% del VT: di riservare una quota non inferiore al 15% di posti letto.

### **controdeduzione**

Si ritiene di confermare la scelta del Piano relativamente alla quota di ERS dovuta nel caso di realizzazione di studentati (B1), in quanto comparabile alla richiesta per gli usi residenziali e la cui sostenibilità è stata appositamente valutata mediante apposita analisi, anche di carattere economico. Tali quote sono state individuate per raggiungere gli obiettivi in termine di fabbisogno abitativo sociale, traguardando un equilibrio economico che garantisca la fattibilità degli interventi di rigenerazione.

**L’osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -

indirizzo | -

esibente | arch. Brini Gian Luca rappresentante di GBA STUDIO Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1b)

#### **richiesta 1**

Si chiede di chiarire quando è dovuta una quota obbligatoria di ERS nel caso di interventi di Qualificazione Edilizia Conservativa con cambio d'uso, specificando meglio la soglia volumetrica di riferimento per le varie tipologie di intervento.

#### **controdeduzione**

Il capoverso v1.2017 dell'Azione 2.1b è stato riformulato per maggiore chiarezza. Si specifica comunque che, per interventi di QEC con cambio d'uso, la quota ERS obbligatoria di cui al punto a. del sopracitato capoverso è dovuta nel caso in cui:

- l'intervento coinvolga un Volume totale (VT) superiore a 20.000 mc;
- vengano insediate funzioni residenziali (A) e/o ricettive (B1 ad uso studentato) per almeno il 25% del VT di intervento.

**L'osservazione viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede di ridurre l'obbligo di quota ERS per funzioni residenziali A1 al 15% nel caso di interventi di qualificazione edilizia conservativa con Volume totale (VT) superiore a 20.000 mc, che prevedano l'insediamento di funzioni residenziali (A) e/o ricettive (B1 ad uso studentato).

#### **controdeduzione**

In "Profilo e conoscenze" vengono evidenziati i deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e si dà altresì conto della consistente ed estremamente variegata domanda inesa di alloggi in locazione a canoni contenuti. In ragione di questa argomentazione, la scelta strategica operata già dal PUG e confermata dalla Variante assunta, è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In tal senso, la richiesta di riduzione delle quote percentuali di ERS dovuta non è coerente con gli obiettivi del Piano né con la Lr 24/2017, secondo cui: "Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili".

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia residenziale sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -

indirizzo | -

esibente | arch. Brini Gian Luca rappresentante di GBA STUDIO Srl

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina di Piano (Azione 1.1c)

### richiesta 1

In generale, per quanto espresso in Disciplina all’Azione 1.1c, si chiede conferma delle seguenti interpretazioni:

1. v1.1066, per “lotti contigui” si intendono compresi anche i casi di due soli lotti;
2. v1.1066, per “lotti contigui” si intendono anche quei casi in cui uno dei lotti appartiene alle *aree specializzate prossime ai tessuti residenziali*, pur avendo diverse condizioni di dettaglio da rispettare.

### controdeduzione

La definizione di lotti contigui è stata inserita nel Glossario del documento di Disciplina e si è provveduto ad aggiornare il testo dell’Azione 1.1a per maggiore chiarezza. Si conferma la possibilità di intervenire in tutte le Parti di città da rigenerare ad esclusione degli immobili compresi nelle *Aree caratterizzate da altezza omogenea*. In tutti gli interventi coordinati bisogna comunque garantire il rispetto delle condizioni di sostenibilità relativamente ai lotti che ricadono nelle *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali*.

**L’osservazione viene accolta.**

### richiesta 2

v1.2091, confermare che è sempre possibile realizzare opere pubbliche fuori dal lotto di intervento e in aree limitrofe, a scapito degli oneri, invece che realizzare dotazioni all’interno del lotto quando questo risulta possibile.

### controdeduzione

L’Azione 2.2a introduce la possibilità di avvalersi di “altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali” solo in determinati casi. Tutti gli interventi con volumetria superiore a 7.000 mc possono richiedere la realizzazione di opere di riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici limitrofi all’area di intervento, alternativamente alla cessione di aree per le dotazioni territoriali. Per quanto riguarda la quota di verde pubblico (V) bisogna in ogni caso dimostrare il raggiungimento del livello di prestazioni ecosistemiche come definite all’Azione 1.2b della Disciplina. La richiesta può essere presentata attraverso apposita istanza, che verrà valutata da parte dell’Amministrazione secondo i criteri di cui all’Azione 2.2a. L’art. 8 del RE riporta specifiche in merito alle modalità di presentazione dell’istanza. Per maggiore chiarezza, si provvede ad aggiornare il testo della Disciplina.

L'osservazione è accolta di fatto.

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Brini Gian Luca rappresentante di GBA STUDIO Srl

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.2b)

### **richiesta 1**

In merito a quanto previsto dall’Azione 2.2b per gli esercizi cinematografici, si chiede di escludere dalle prescrizioni gli esercizi cinematografici dismessi, quindi non più in uso per permettere interventi di recupero complessivi dell’intero edificio, in linea con i principi di rigenerazione del PUG.

### **controdeduzione**

Per concorrere all’obiettivo di sostegno degli spazi dedicati alla cultura, si ritiene necessario intervenire attraverso la riqualificazione di esercizi cinematografici esistenti e attraverso il recupero degli esercizi cinematografici dismessi. In merito agli esercizi cinematografici situati all’interno del territorio comunale, ad esclusione dei *Tessuti della città storica*, si è provveduto ad aggiornare la Disciplina: qualora venga dimostrata l’insostenibilità gestionale dell’attività cinematografica da insediare o da mantenere da attestarsi attraverso specifico procedimento in capo al SUAP, è possibile destinare la quota di SU vincolata (50%) ad altre funzioni culturali e/o ricreative (D3).

**L’osservazione viene parzialmente accolta.**

### **richiesta 2**

Nel caso di esercizi cinematografici dismessi, introdurre incentivi per il loro “recupero” e rimessa in esercizio. Si propone un incentivo di tipo volumetrico e un altro volto alla gestione dell’attività cinematografica. Riguardo quest’ultimo, si propone la possibilità di replicare in modo simile, quanto disposto all’azione 2.1b, cap. v1.2018, p.2 in merito alla rinuncia di gestione della quota ERS, prevedendo la corresponsione di una quota per la gestione dell’esercizio cinematografico a capo del Comune.

### **controdeduzione**

La tutela degli esercizi cinematografici rientra tra gli obiettivi del PUG e viene confermata dall’attuale amministrazione, in accordo con quanto indicato dalla Lr 12/2006. Per concorrere all’obiettivo e sostenere la diffusione di spazi per la cultura, il PUG individua delle Azioni mirate

al recupero e/o al mantenimento degli esercizi cinematografici. L'Edilizia residenziale sociale nell'atto di coordinamento DGR 110/2021 viene equiparata alle dotazioni territoriali, riconoscendo il valore primario di interesse pubblico; si evidenzia in tal senso che sono state apportate delle modifiche in Disciplina all'Azione 2.2b per la rigenerazione ed il recupero delle attività cinematografiche che però non contemplano la possibilità di una loro gestione in capo all'Amministrazione.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Specificare, nel caso di complessi edilizi all'interno dei quali l'uso cinematografico non è l'unico, se il 50% della SU esistente che deve essere mantenuta all'uso cinematografico è riferita solo alla porzione di edificio già destinata a tale uso. Questa specifica è intesa anche ad introdurre un chiarimento rispetto al calcolo del Volume totale nel caso di immobili a destinazione d'uso "mista", se quindi il volume riferito all'esercizio cinematografico rientra nel calcolo del Volume totale.

### **controdeduzione**

Si conferma che le prescrizioni di cui all'Azione 2.2b sono riferite alla sola SU esistente ad uso esercizio cinematografico. Nel caso di complessi edilizi a destinazione d'uso mista, il calcolo del VT dovrà tenere in considerazione anche la parte di VT ad uso esercizio cinematografico soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per maggiore chiarezza, si è provveduto ad aggiornare il testo della Disciplina all'azione 2.2b.

**L'osservazione è accolta.**

### **richiesta 4**

Richiesta di chiarimenti in merito ai contenuti della "convenzione fondata su uno studio unitario dell'immobile volto a comprovare la permanenza e la sostenibilità gestionale dell'attività cinematografica". E nello specifico in merito al caso in cui non sia possibile comprovare la sostenibilità gestionale dell'attività cinematografica.

### **controdeduzione**

Il PUG non è lo strumento nel quale specificare i contenuti della convenzione, per i quali si rimanda all'atto di sottoscrizione della stessa in accordo con l'Amministrazione.

**L'osservazione non viene accolta e si rimanda ad altro strumento.**

### **richiesta 5**

Richiesta di chiarimenti in merito all'applicabilità della norma. Al cap. 2116 ci si riferisce al mantenimento del 50% di superficie ad esercizio cinematografico, mentre al cap. 2118 si dichiara il mantenimento di almeno una sala cinematografica.

### **controdeduzione**

In merito alla richiesta di chiarimento, si evidenzia che le due prescrizioni non sono tra loro in contrasto, ma devono essere garantite entrambe le condizioni. Per maggiore chiarezza, si è provveduto ad aggiornare il testo della Disciplina all'azione 2.2b.

**L'osservazione è accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Brini Gian Luca rappresentante di GBA STUDIO Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.4d- v.1 2269)

#### **richiesta**

Si chiede di eliminare il vincolo d'uso e includere la possibilità di cambio d'uso a residenziale per gli edifici non di interesse ma interni agli agglomerati di interesse per i piani dal primo a salire, mantenendo ad uso pubblico il solo piano terreno.

#### **controdeduzione**

In linea con gli obiettivi di Piano, il quale persegue l'utilizzo degli edifici caratterizzanti gli agglomerati riconosciuti di interesse e una loro valorizzazione anche consentendone l'adattabilità alle mutate esigenze insediative nel rispetto dell'impianto urbanistico e dei caratteri architettonici originari, si è ritenuto necessario modificare la Disciplina Azione 2.4d introducendo la possibilità di cambio d'uso verso la funzione residenziale per i soli piani superiori al piano terra, di edifici non di interesse ma interni ad agglomerati di interesse interamente adibiti ad usi non residenziali. Con lo scopo di verificare la sostenibilità dell'intervento, essi possono essere attuati solo attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica e richiedendo specifici approfondimenti.

**L'osservazione viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Porto-Saragozza/Saffi

**indirizzo** | Via Innocenzo Malvasia, 16

**esibente** | geom. Cicchelli Michele incaricato da D'Ascola Rosamaria e D'Ascola Gaia

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a)

#### **richiesta**

In merito all'immobile sito in via Innocenzo Malvasia 16, si chiede la possibilità di cambio di destinazione d'uso da locali adibiti ad autorimesse e attività artigianali verso destinazione residenziale.

#### **controdeduzione**

Non si tratta di un'osservazione al Piano ma di una richiesta di informazioni riguardo ad uno specifico intervento. Tuttavia si segnala che l'immobile in oggetto è ubicato su una strada appartenente al layer cartografico *Strade su cui mantenere e incrementare i servizi di prossimità* e deve rispettare quanto disposto all'azione 2.2c della Disciplina che prevede delle limitazioni in merito ai cambi d'uso. Non è infatti consentito il cambio di destinazione 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 funzioni residenziali (A) o turistico ricettive B3 e superfici accessorie, per i locali di tutte le unità immobiliari, legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, poste al primo piano fuori terra, che abbiano affacci esclusivamente su portici e spazio pubblico con vetrine e che affacciano sulle strade appartenenti al livello cartografico *Strade su cui mantenere ed incrementare i servizi di vicinato*. Si evidenzia inoltre che in merito a quanto disposto all'Azione 1.1a e nello specifico con riferimento alla realizzazione di alloggi al piano terra attraverso il mutamento di destinazioni d'uso verso l'uso residenziale (A) o turistico ricettiva B3 o il frazionamento di unità immobiliari, tale divieto riguarda solo le unità abitative che presentano determinate caratteristiche: affaccio esclusivo su portici e spazio pubblico, sviluppo dell'unità al solo piano terra e in ogni caso l'accesso non può essere diretto dallo spazio pubblico o da uno spazio privato di profondità minore di 3 metri. La limitazione non è generalizzata ma limitata ai soli casi che presentano queste specificità. L'obiettivo della prescrizione è volto a garantire livelli di abitabilità accettabili, con ragioni di carattere igienico, per questo si rimanda anche all'osservanza di quanto disposto nel Regolamento Edilizio all'art 27, E8 Controllo dell'illuminamento naturale, E10 Ventilazione e E16 Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature. In merito alla possibilità di trasformare la Superficie accessoria destinata alla sosta e al ricovero di autoveicoli in Superficie utile si evidenzia quanto disposto dall'Azione 2.2a, che consente tale intervento ove si preveda la contestuale realizzazione all'interno dello

stesso edificio o di altro edificio in area prossima appartenente alla medesima proprietà o permanentemente asservita ad essa, di una superficie sistemata a parcheggio, per un equivalente numero di posti auto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Azione 1.2b.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Porto-Saragozza/Malpighi

**indirizzo** | Via Monte Grappa, 5

**esibente** | arch. Sarti Sebastiano incaricato da Palazzo Castelli Srl

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.2c)

### **richiesta**

In merito all'edificio situato in Via Monte Grappa 5, si evidenzia l'impossibilità di utilizzo dei locali al piano seminterrato di grande dimensione, per funzioni a destinazione commerciale in medio-piccole strutture. Si propone la modifica del cap. v1.2133 introducendo la possibilità di insediamento di commercio in medio-piccole strutture in "spazi tipologicamente riconoscibili quali unitari all'interno degli edifici tutelati dal PUG (con eventuale limite della superficie di vendita a 600 mq)".

### **controdeduzione**

Per tutelare la permanenza sul territorio di piccole attività commerciali, pubblici esercizi, laboratori artigianali e attività direzionali, si esclude l'insediamento di attività commerciali di medio-piccole strutture all'interno dei tessuti della città storica, ad eccezione degli edifici prospicienti i *principali assi della mobilità urbana sui quali è possibile potenziare le strutture commerciali nella città storica* (livello cartografico introdotto con la Variante). In accordo con quanto specificato all'art. 32, co. 5, della Lr 24/2017 il sostegno al commercio di prossimità e all'artigianato locale viene messo in atto, tra le altre strategie del Piano, anche attraverso il contrasto alla desertificazione e alla dequalificazione dell'offerta dei servizi. Nella città storica la maglia urbana si presenta non adatta a insediare funzioni con forte impatto sul contesto, pertanto l'uso E3 è stato escluso da tutta la città storica, escludendo in via eccezionale gli assi urbani dotati di buona accessibilità. In merito alle destinazioni d'uso dei locali seminterrati, si richiama inoltre il rispetto dei requisiti di cui all'art. 27 - E16 del Regolamento Edilizio.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Corticella-Dozza

**indirizzo** | Via Marziale, 3

**esibente** | arch. Volpe Giorgio incaricato da Mantovani Mirella

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1d)

### **richiesta 1**

Si chiede in generale di rivedere la perimetrazione dell'area di "Corticella" facente parte delle *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali*, stralciando quegli immobili che sono già parzialmente ad uso residenziale.

### **controdeduzione**

Le *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali* corrispondono agli Ambiti Specializzati del Territorio urbano strutturato del PSC e a precedenti previsioni produttive del PRG. Sono ex aree produttive, inglobate nel tessuto urbano, che oggi si trovano in prossimità di isolati residenziali sviluppati successivamente.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede l'esclusione del lotto in via Marziale n. 3 dalla perimetrazione delle *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali*.

### **controdeduzione**

A seguito di quanto chiarito al punto 1, come per le altre aree anche la perimetrazione di "Corticella" ha seguito questa logica. Il lotto in oggetto era ricompreso negli *ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati* del PSC e nella *zona industriale-artigianale di completamento (P2)* del PRG.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Si chiede una modifica alla Disciplina Azione 2.1d in merito alle prescrizioni per le *Aree specializzate prossime a tessuti residenziali*. Permettere il cambio d'uso verso residenziale (A) in caso di interventi di qualificazione edilizia conservativa su singole unità immobiliari appartenenti ad edifici in cui sia già presente l'uso residenziale.

**controdeduzione**

Nelle *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali* in merito agli edifici esistenti a prevalente destinazione d'uso residenziale A si è ritenuto necessario aggiornare la Disciplina all'Azione 2.1d, consentendo il cambio d'uso verso funzione residenziale (A) di singole unità immobiliari, attraverso interventi di Qualificazione edilizia conservativa.

**L'osservazione viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Tartari Cristina

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1c)

#### **richiesta**

In merito a quanto disposto dall’Azione 1.1c, par. v1.1070, si propone una modifica alla normativa eliminando ogni riferimento alla densità territoriale e inserendo l’obbligo di parere della CQAP nel caso di progetti che superino il parametro di densità territoriale/fondiarie superiore a 2,2 mc/mq.

#### **controdeduzione**

In merito alla richiesta di modifica in oggetto si evidenzia l’impossibilità applicativa, richiamando quanto disposto agli artt. 2 e 6 della Lr 15/2013, relativamente alla disciplina delle funzioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Nello specifico si cita quanto previsto al co.1 *“..la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l’emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale”* evidenziando la funzione consultiva e non decisionale a capo della Commissione.

Si specifica inoltre che l’introduzione dell’indice di densità territoriale ha l’obiettivo di governare in maniera più efficace le trasformazioni diffuse, per raggiungere un miglior livello di qualità urbana nel territorio urbanizzato. In riferimento all’art.33 della Lr 24/2017, il PUG individua quelle Parti di città disciplinate in maniera puntuale per le loro caratteristiche, stabilendo per ciascuna di esse i requisiti e le condizioni cui sono subordinati gli interventi. Solo nella Parte di città da rigenerare si è introdotto l’indice di densità territoriale per governare in maniera puntuale le trasformazioni di edifici esistenti che comportano una ricomposizione volumetrica nei lotti, la cui applicazione tra l’altro è limitata solo in determinate condizioni di cambio di destinazione d’uso, senza escludere in modo assoluto la possibilità di realizzare tutto il VT.

**L’osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/San Donato nuovo

**indirizzo** | Via San Donato, 215

**esibente** | arch. Bassi Andrea incaricato da Soc. Centro Servizi Casa Sas

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Profilo e conoscenze/Strategie urbane/Tavola dei vincoli

### **richiesta**

Si chiede che l'area e gli edifici, che si trovano in un ambito evidentemente urbano, affacciandosi su una delle arterie di impianto storico dell'edificato bolognese, la via San Donato, principali nel disegno delle radiali della città, sia inserita all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato*, al fine di consentire un adeguato intervento di rigenerazione urbana dell'area, nel rispetto delle proprie caratteristiche.

### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

Si ritiene che il caso presentato non possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Benatti Luigi

**documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 2.1b)

**richiesta**

L'azione 2.1b della Disciplina di Piano, capoverso v1.2022 prevede l'obbligo trasferito come unica modalità di reperimento della quota di ERS obbligatoria per tutti gli interventi ricadenti nelle *Aree a rischio di marginalità sociale*. Si chiede di introdurre la possibilità di trasferire l'obbligo realizzativo, a carico dell'attuatore, in altro lotto di proprietà dello stesso o di proprietà pubblica.

**controdeduzione**

Nelle aree individuate dal Piano come a rischio di marginalità sociale, caratterizzate da elevata presenza di alloggi ERP ed elevato indice sintetico di fragilità (demografica, sociale ed economica), è prioritario aumentare l'offerta di attrezzature e spazi aperti, in termini quantitativi e qualitativi. Per tale ragione, non si ritiene ammissibile la collocazione in altro lotto o areale della quota di ERS dovuta.

D'altra parte, per prevedere un'alternativa al trasferimento dell'obbligo realizzativo e con l'obiettivo di incrementare la mixité sociale nelle aree a rischio marginalità sociale, si ritiene di ammettere la realizzazione di ERS all'interno del lotto di intervento, esclusivamente qualora sia realizzata nelle forme di Edilizia residenziale convenzionata in locazione temporanea almeno ventennale per studenti (lettera d. del capoverso v1.2010) o di interventi per l'abitare condiviso e solidale (lettera e.).

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | Borgo Panigale-Reno/Birra-Bargellino-Lavino

**indirizzo** | Via della Salute, 89/2

**esibente** | arch. Bassi Andrea incaricato da Natali Piero e Marangoli Liliana

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Profilo e conoscenze/Strategie urbane/Tavola dei vincoli

### **richiesta**

L'attività precedentemente in essere (serre/vivaio con abitazione e laboratorio di trattamento dei prodotti) ad oggi non dimostra la possibilità di sostentamento economico né risultano sostenibili interventi di mantenimento degli edifici e delle pertinenze (serre) senza prevedere finalità diversificare e possibilità di piccoli ampliamenti in ambito di un complessivo intervento di rigenerazione urbana, si chiede che le aree e gli edifici esistenti in stato di abbandono vengano comprese all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato*.

### **controdeduzione**

Il PUG ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la definizione dell'art 32 della Lr 24/2017; nell'Approfondimento conoscitivo d, paragrafo d.1.1, sono specificati i criteri di definizione che il Comune si è dato per omogeneizzare le casistiche.

Si ritiene che il caso presentato non possieda le caratteristiche per essere ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Savena/Via Toscana-San Ruffillo-Monte Donato

**indirizzo** | Via Siepelunga, 47/5

**esibente** | Bertuccelli Silvana

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei Vincoli

### **richiesta**

Si richiede l'eliminazione del vincolo di interesse storico-architettonico o eventualmente una ridefinizione del vincolo attuale in interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento.

### **controdeduzione**

Il Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici di interesse e definire un aggiornamento della loro valutazione attraverso specifico procedimento, ovvero la richiesta di valutazione di interesse, da presentare come esplicitato nelle Disposizioni Organizzative del Piano. A titolo esemplificativo sarà pertanto utile rintracciare le informazioni relative ai precedenti edilizi dell'edificio e al suo inserimento all'interno delle cartografie storiche.

Si rimanda pertanto a tale procedura per quanto riguarda la valutazione specifica.

**L'osservazione non è pertinente e si rimanda ad altro strumento.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | ing. Barbieri Aldo

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a)

#### **richiesta**

Si richiede di riconoscere l'incentivo volumetrico del 10% in riferimento ad interventi su edifici di interesse e culturale testimoniale. Si propone di modificare l'azione prevedendo l'incentivo anche per interventi di qualificazione edilizia trasformativa in area urbana, demolizione con ricostruzione, ricostruzione di edifici crollati o collabenti classificati di interesse e di interesse culturale e testimoniale, superando il limite di rispetto della sagoma previsto dall'art.73 comma 4 del Regolamento Edilizio.

#### **controdeduzione**

L'Azione 1.1a della Disciplina riconosce, nel territorio urbanizzato, per gli interventi di QE, un incentivo di natura volumetrica in misura del 10% rispetto al VT che insiste sull'area oggetto di intervento, per gli interventi che comprendano contemporaneamente:

- interventi di miglioramento sismico che raggiungano almeno il 60% della sicurezza di un nuovo edificio o di adeguamento sismico, nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni;
- interventi di adeguamento a condizioni di accessibilità, come definiti dal Regolamento edilizio - art. 27.

Si precisa inoltre che l'incentivo volumetrico, nel rispetto di quanto previsto dall'Azione 1.1a, viene già ammesso per gli interventi su edifici d'interesse culturale e testimoniale (CT) e edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento (CTN), secondo quanto disposto alle Azioni 2.4c e 2.4d della Disciplina.

L'incentivo volumetrico non viene invece riconosciuto per interventi riguardanti edifici d'interesse storico-architettonico e storico-architettonico del Moderno. Ad essi il Piano riconosce un particolare valore all'interno del contesto urbano e rurale ammettendo esclusivamente interventi di Qualificazione edilizia conservativa secondo le categorie di intervento, le modalità e le prescrizioni definite nel Regolamento edilizio - art. 73.

Si rimanda alla lettura dello schema illustrativo "Interventi edilizi e titoli abilitativi - principali casistiche edilizie" e relativi aggiornamenti quale strumento di supporto in merito ai casi specifici >>.

Si precisa infine che gli obiettivi di tutela degli edifici di interesse perseguiti dal Piano e il Regolamento edilizio non prevedono lo stato di collabenza quale elemento discriminante per valutare l'intervento.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | ing. Barbieri Aldo

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.2b)

### **richiesta**

L'oggetto dell'osservazione riguarda l'obbligo di realizzare gli standard dei parcheggi pertinenziali sotto la sagoma dei fabbricati al fine di non incrementare le aree impermeabili del territorio, come prescritto dall'Azione 1.2b capoverso v1.1124.

Si chiede che, qualora sia possibile perseguire soluzioni di parcheggi che eccedono la sagoma degli edifici, questi ultimi siano ammissibili laddove si ottenga - col progetto di trasformazione - un miglioramento della permeabilità rispetto alla soluzione con parcheggi interrati entro sagoma, dimostrabile con il calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).

### **controdeduzione**

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia, prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dalle Azioni 1.2b e 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per la realizzazione di PE a raso, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica.

In particolare all'interno del RE viene ammessa la possibilità di realizzazione a raso in caso di usi produttivi (C1-C2-C3), nelle aree di pertinenza.

Per usi residenziali (A1) e turistico ricettivi B3 e di attrezzature pubbliche per funzioni direzionali (D) i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto. Se dovuti in quantità superiore a 5 posti auto, essi devono essere realizzati entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio. Laddove i posti auto dovuti vengano realizzati in almeno un piano interrato dedicato che includa integralmente la superficie coperta dell'edificio ed esclusivamente nei casi previsti dall'Azione 1.3c in funzione della classe di fragilità microclimatica di appartenenza o di opportune valutazioni, l'eventuale quota eccedente degli stessi che non trova collocazione nel suddetto interrato può essere realizzata a raso.

Per le restanti funzioni, possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza solo se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto.

La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto necessario eliminare per gli interventi di QE trasformativa, la possibilità di deroga precedentemente prevista.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

**quartiere/  
areale** | Navile/Corticella-Dozza

**indirizzo** | Via del Sostegnazzo, 5

**esibente** | arch. Volpe Giorgio incaricato da Sostegno Landi Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 3.2c, Azione 3.2d)/Tavola dei vincoli (Risorse idriche e assetto idrogeologico)/ Catalogo dei dati cartografici

### **richiesta 1**

In riferimento all'immobile in via del Sostegnazzo 5 si chiede la modifica della *fascia di pertinenza fluviale* presente sulla Tavola dei vincoli in prossimità dell'edificio in oggetto e conseguente revisione delle *aree fluviali dove de-sigillare* individuate nella cartografia del PUG.

### **controdeduzione**

La Tavola dei Vincoli, in virtù del co. 1, art. 7 della Lr 24/2017 recepisce “*tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.*” In merito al vincolo in esame, come evidenziato tra i richiami normativi riportati nella Scheda del Vincolo *Fasce di pertinenza fluviale* presente negli elaborati di Piano, si recepisce quanto disposto dal Piano Stralcio per il sistema idraulico “*Navile-Savena Abbandonato*” approvato dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con deliberazione n. 129 del 8 febbraio 2000 e ss.mm.ii. In merito alle proposte di modifica del PSAI si rimanda all'art. 24 del Piano di stralcio di assetto idrogeologico vigente, che stabilisce che le modifiche al Piano devono essere adottate dal Comitato istituzionale previo conforme parere del Comitato tecnico. Come conseguenza non si ritiene possibile modificare il perimetro delle *aree fluviali dove de-sigillare*, poiché il livello cartografico è il risultato dell'involuppo di altri livelli cartografici presenti nella Tavola dei Vincoli *Risorse idriche e assetto idrogeologico: alvei attivi invasi di bacini idrici, fasce di tutela fluviale, fasce di pertinenza fluviale su Reno e Navile.*

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 2**

Si chiede la variazione dello strumento urbanistico aprendo la possibilità di insediare usi ulteriori rispetto a quelli ammessi all'interno delle *aree produttive pianificate*, ed in particolare gli usi A2 residenze collettive e D4 servizi socio-sanitari.

### **controdeduzione**

Le *Aree produttive pianificate* sono aree all'interno del Territorio urbanizzato che ospitano funzioni prevalentemente produttive, per le quali il PUG non prevede l'evoluzione verso usi diversi, a differenza delle *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali*. Tuttavia qualora risulti positiva la contestuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale di cui al capitolo 4.1.1 della Valsat, l'Azione 3.2c della Disciplina di Piano in merito alle *Aree produttive pianificate*, non esclude la possibilità di insediare altre funzioni attraverso interventi di Addensamento e sostituzione urbana, con particolare attenzione al contesto di insediamento, alla qualità del suolo, agli impatti acustici, all'impatto sulla mobilità pubblica, sulle infrastrutture e sulla sosta, ai potenziali inquinamenti e rischi antropici di cui all'Azione 1.3d.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 3**

Si chiede la variazione dello strumento urbanistico prevedendo l'ampliamento dei cambi d'uso, verso le funzioni citate al punto precedente, per gli edifici di interesse che rientrano all'interno delle *aree produttive pianificate*.

### **controdeduzione**

Si richiama la risposta al punto precedente in merito agli interventi di Addensamento e sostituzione urbana. Si specifica inoltre che, la classificazione dell'edificio come di interesse non può essere un presupposto di esclusione dalle applicazioni di quanto previsto per le *Aree produttive pianificate*, la cui individuazione tiene conto dell'attuazione di strumenti urbanistici, come meglio esplicitato di seguito.

**L'osservazione non viene accolta**

### **richiesta 4**

Come ultima ipotesi, si chiede l'esclusione dell'immobile dalla perimetrazione delle *aree produttive pianificate*.

### **controdeduzione**

Sulla base di un lavoro di analisi di quanto ad oggi reperito negli archivi comunali sono state perimetrate le parti di città pianificate in quanto interessate dall'attuazione di strumenti urbanistici sia a destinazione produttiva sia prevalentemente residenziale, tra cui le *Aree produttive pianificate*. Sulla base di tali indagini si ritiene che l'area per cui si richiede la modifica non possa essere stralciata dal contesto territoriale a cui appartiene, essa infatti viene classificata come produttiva già dagli strumenti di pianificazione dal 1969 e poi fino ad oggi.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Volpe Giorgio

## **documento di Piano interessato da proposta di modifica** disciplina di Piano (Azione 1.2b)/Regolamento edilizio

Premessa :

Le richieste a seguire riguardano gli interventi di qualificazione edilizia trasformativa in caso di demolizione e ricostruzione entro sagoma e sedime con VT < 7.000 mc:

### **richiesta 1**

di eliminare l'obbligo di realizzazione dei parcheggi pertinenziali oppure la possibilità di realizzarne in misura ridotta senza l'obbligo che questi siano interrati.

### **controdeduzione**

Il Piano prevede all'Azione 2.2a che tutti gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e gli interventi urbanistici garantiscano una quantità adeguata di dotazioni, inclusi i parcheggi pertinenziali PE. L'obbligo non può essere eliminato.

All'interno del RE art.27-E19 vengono definite le quantità di PE che gli interventi devono fornire per garantire adeguati servizi agli usi insediati. Si precisa inoltre che la quota di parcheggi pertinenziali PE è già stata ridotta rispetto alla Disciplina previgente, riportandola a una quantità pari a 1mq ogni 10 mc di VT, minimo stabilito da normativa nazionale L 122/89. Sempre all'interno del medesimo articolo, ove possibile in relazione al rispetto della legge, sono state ulteriormente ridotte le quantità dovute per le funzioni produttive C1-C2 (a PE = 20% SU) e C3 (PE = 1 posto auto/200 mq SF). L'Amministrazione, preso atto delle criticità rispetto al tema e della complessità legata al continuo evolversi delle proposte tecnologiche ed applicative, si riserva la possibilità di approfondire l'argomento attraverso un percorso di confronto sull'effettiva applicazione della norma con Ordini e Associazioni di categoria.

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia, prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dalle Azioni 1.2b e 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per la realizzazione

di PE a raso, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica.

In particolare all'interno del RE viene ammessa la possibilità di realizzazione a raso in caso di usi produttivi (C1-C2-C3), nelle aree di pertinenza.

Per usi residenziali (A1) e turistico ricettivi B3 e di attrezzature pubbliche per funzioni direzionali (D) i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto. Se dovuti in quantità superiore a 5 posti auto, essi devono essere realizzati entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio. Laddove i posti auto dovuti vengano realizzati in almeno un piano interrato dedicato che includa integralmente la superficie coperta dell'edificio ed esclusivamente nei casi previsti dall'Azione 1.3c in funzione della classe di fragilità microclimatica di appartenenza o di opportune valutazioni, l'eventuale quota eccedente degli stessi che non trova collocazione nel suddetto interrato può essere realizzata a raso.

Per le restanti funzioni, possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza solo se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto.

La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto necessario eliminare per gli interventi di QE trasformativa, la possibilità di deroga precedentemente prevista.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

## **richiesta 2**

Si richiede Il rispetto della legge regionale in materia di risparmio energetico, lasciando a prestazioni migliorative gli interventi di trasformazione urbana di maggiore scala (Delibera Regionale Num. 1261 del 25/07/2022).

## **controdeduzione**

I consumi del patrimonio edilizio contribuiscono significativamente alle emissioni di gas climalteranti. Il conseguimento degli obiettivi ambientali del PAESC e della "Missione Città intelligenti e a impatto climatico zero" è connesso strettamente alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente ed all'uso di energia da fonti rinnovabili, indipendentemente dalla scala dell'intervento.

La richiesta non è accoglibile in termini di modifiche alla Disciplina.

L'art.28-P3 del Regolamento Edilizio è stato tuttavia rielaborato, semplificando i requisiti dei Livelli prestazionali, rimandando alle prestazioni richieste dalla normativa sovraordinata molte delle richieste del RE vigente.

Nel paragrafo sulla *verifica delle prestazioni richieste* viene inserita la specifica sulle modalità di calcolo del bilancio della prestazione energetica globale dell'edificio, valutando infatti favorevolmente anche l'eventuale raggiungimento di un bilancio positivo su base annuale tra energia immessa/prelevata dalla rete.

**L'osservazione non viene accolta e si rimanda ad altro strumento.**

### **richiesta 3**

Si chiede di richiedere un indice RIE di progetto non peggiorativo, ovvero l'applicazione del RIE nel caso in cui il fabbricato esistente abbia un rapporto di copertura  $SC/SF < 0,5$  (come già nel previgente RUE).

### **controdeduzione**

I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Partendo da questo presupposto, il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale base pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato riferendosi a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna.

Corrisponde infatti al livello prestazionale base che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4.

Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato.

Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo.

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi- Azione 1.2b si decide di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili.

Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione non viene accolta.**

## P.G.n. 757388 del 13/11/2023

---

**quartiere/  
areale** | Santo Stefano/Osservanza-Paderno

**indirizzo** | Via degli Scalini, 7

**esibente** | arch. Volpe Giorgio incaricato da Mannini Flavio

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Tavola dei vincoli

#### **richiesta**

Si chiede la modifica del layer *Elementi naturali e paesaggistici - Sistema delle aree forestali all'interno* della Tavola dei vincoli, uniformandosi alla cartografia regionale più aggiornata, stralciando da questa la porzione di lotto di via degli Scalini 7 in corrispondenza dell'edificio e dell'ampia radura in conformità alla cartografia regionale di dettaglio. In tale occasione si suggerisce di rivedere anche l'area boscata che ricopre i condomini adiacenti e le aree di pertinenza degli stessi che non presentano le caratteristiche di bosco ma di aree a parcheggio e corti pertinenziali pavimentate.

#### **controdeduzione**

Tra i provvedimenti che istituiscono la tutela del *Sistema delle aree forestali* c'è il Piano territoriale di coordinamento provinciale (art. 7.2) parte integrante e sostanziale del Piano Territoriale Metropolitano che ha conservato pienamente la propria validità ed efficacia per le parti che assumono valore di Piano Paesistico regionale (Allegati A e B del PTM).

Le perimetrazioni contenute nella Tavola dei vincoli del Pug sono coerenti con tale strumento; pertanto la richiesta non può essere accolta. Sarà compito dell'amministrazione sollecitare la revisione degli strumenti sovraordinati per renderli più aderenti allo stato di fatto dei luoghi.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | Savena/Fossolo-Due Madonne-Mazzini-Pontevecchio

**indirizzo** | Via Giuseppe Dozza, 26

**esibente** | arch. Volpe Giorgio incaricato da Enriques Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (azione 1.1a-v1.1037)

#### **richiesta**

Con riferimento all'azione 1.1a della Disciplina del Piano, capoverso v1.1037, e nello specifico per quanto riguarda il recupero del patrimonio in territorio rurale, in merito agli interventi di riuso di edifici residenziali di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale per il quale è possibile prevedere fino a 2 alloggi per piano, si chiede di:

- a) eliminare il riferimento a “ville, palazzi storici ed edifici con originaria funzione abitativa”, in quanto si ritiene che la possibilità di realizzare almeno 2 unità immobiliari debba riguardare tutte le tipologie edilizie tutelate, come ad esempio grandi fienili o edifici misti con superfici di piano importanti che non possono essere riqualificate in modo efficace ed economicamente sostenibile con sole 2 unità abitative complessive.
- b) escludere tra le condizioni necessarie per la fattibilità dell'intervento l'obbligo per l'immobile di ricadere all'interno delle fasce di *accessibilità alla rete portante del TPL* o delle fasce di *accessibilità alle altre linee di TPL nel territorio rurale*. In merito a questa modifica si suggerisce di inserire una condizione generica con riferimento alla “dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità”.
- c) eventualmente aumentare tali fasce da 300 a 850m.
- d) ripensare al vincolo delle n. 2 alloggi, valutando come alternativa il riferimento ad una superficie minima ragionevole per gli alloggi e/o alla effettiva compatibilità del progetto al vincolo di tutela in termini tipologici, morfologici e strutturali;
- e) specificare cosa si intende con il termine “immobile”.

#### **controdeduzione**

In riferimento alle richieste si specifica quanto segue.

- a) Per gli alloggi in territorio rurale il PUMS limita a massimo due il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero, ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso, ma anche per evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili. Tale limitazione viene ripresa dal Piano Territoriale Metropolitan, il quale prevede l'unica eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, nei casi previsti dall'art. 16 co. 4, dove è

contenuto il riferimento a ville e palazzi storici, per i quali sono ammessi fino a due alloggi per piano.

- b) Le fasce di accessibilità citate (*Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale e Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici) costituiscono la declinazione sul territorio bolognese di quanto richiesto dal PTM per tali frazionamenti in tema di mobilità (*“dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità”*). Si richiama che tale prescrizione deriva anche dall'obiettivo di Piano di ridurre le emissioni da traffico assicurando comunque ai residenti un elevato livello di accessibilità al territorio tramite trasporto pubblico, in particolar modo nel caso di nuovi insediamenti, in coerenza con gli obiettivi del PUMS.
- c) Premesso quanto al punto b), si evidenzia che le ampiezze delle fasce di accessibilità sono state valutate considerando i differenti livelli di frequenza e capacità del trasporto pubblico (differenziando SFM, rete portante del TPL e altre linee del TPL nel territorio rurale), sempre al fine di garantire ai residenti un elevato livello di accessibilità al territorio tramite trasporto pubblico.
- d) Si richiama quanto già espresso al punto a). I tetti massimi sul numero di alloggi sono definiti da PUMS e PTM, poi ripresi e declinati dalla Disciplina del Piano, e pertanto non sono modificabili né derogabili.
- e) Richiamato quanto disciplinato dal Codice Civile - art. 812, per cui *“sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni”*, si chiarisce che l'*immobile* è da intendersi comprensivo dell'area di pertinenza all'edificio.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Volpe Giorgio incaricato da Vittorio Srl

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina del Piano (Azione 2.1b)

### richiesta 1

Con l'obiettivo di proporre alcune variazioni alla proposta di Variante al PUG che vadano verso una più equilibrata e corretta fattibilità economica degli interventi, si chiede di stabilire un metodo incrementale più equo per la definizione delle quote di ERS dovute e si propone:

per volumi da 0 a 7.000 mc	0%
per i successivi mc da 7.000 a 20.000	20%
per i restanti oltre 20.000 mc	30%

Questo metodo di calcolo permetterebbe di evitare scatti improvvisi e i relativi squilibri economici.

### controdeduzione

Si evidenzia che la graduazione proposta consisterebbe in una riduzione delle quote attualmente previste. In ragione dei deficit strutturali di Bologna relativamente all'offerta di alloggi in affitto e della consistente ed estremamente variegata domanda inevasa di alloggi in locazione a canoni contenuti (evidenziate in "*Profilo e conoscenze*"), si ritiene di confermare nella Variante la scelta strategica, operata già dal PUG, di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione. In tal senso, la riduzione della quota percentuale di ERS dovuta non si ritiene coerente con gli obiettivi del Piano né con la Lr 24/2017, secondo cui: "*Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili*".

In ogni caso, dato il numero e la rilevanza delle osservazioni pervenute sul tema dell'Edilizia residenziale sociale, si attiverà uno specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati, per valutare la possibilità di inserire nel Piano altre modalità di realizzazione di ERS, salvaguardando comunque gli obiettivi e le strategie del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

### richiesta 2

Si chiede di introdurre una percentuale di edilizia convenzionata in vendita per interventi sopra una certa dimensione (es. 40.000 mc).

**controdeduzione**

In ragione dell'estremamente variegata domanda inesa di alloggi in locazione a canoni contenuti, la scelta strategica del PUG, già dalla prima stesura, è quella di puntare a rafforzare e diversificare l'offerta di alloggi sociali in locazione, escludendo dal novero dell'ERS gli alloggi in vendita convenzionata, proprio perché non rappresentano una priorità per la città.

**L'osservazione non viene accolta.**

**richiesta 3**

Si chiede che il contributo economico per il trasferimento dell'obbligo realizzativo (v1.2018 - punto 3) venga commisurato alla zona oggetto di intervento con un valore variabile in funzione, ad esempio, dei valori OMI di riferimento.

**controdeduzione**

Si specifica che l'Azione 2.1b definisce solamente i parametri base a cui deve essere commisurato il contributo economico da corrispondere al Comune in caso di "obbligo trasferito"; le specifiche modalità di determinazione di tale contributo saranno definite mediante specifica delibera di Giunta.

In ogni caso, per quanto già espresso, il corrispettivo dovrà essere commisurato ai canoni determinati mediante Accordo Territoriale metropolitano sui contratti di affitto a canone concordato, che sono espressi in funzione delle zone OMI.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Volpe Giorgio

**documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.1a-v1.1026)

**richiesta**

In riferimento al capoverso v1.1026 si chiede di eliminare il vincolo sul cambio d'uso di funzioni ricettive B1 eliminando il versetto nella sua interezza, in seconda istanza di cambiarlo limitandone l'efficacia.

**controdeduzione**

L'inserimento della prescrizione citata si è resa necessaria in ottemperanza della disciplina nazionale e regionale in materia; in assenza di essa non sarebbe possibile per le attività ricettive il cambio d'uso verso altre funzioni in quanto vincolate per legge.

L'ipotesi di limitarne l'efficacia non è percorribile per le ragioni sopra espresse.

**L'osservazione non viene accolta.**

## P.G.n. 757443 del 13/11/2023

---

**quartiere/  
areale** | San Donato-San Vitale/Cirenaica-Massarenti-Scandellara

**indirizzo** | Via Scandellara, 24

**esibente** | Laghi Enrico rappresentante Ditta Rag. Elio Laghi Srl

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (cap. 01e, cap. 0.1i, cap. 0.2d), Valsat (cap. 4.1.3)

### **richiesta**

In merito al caso in oggetto, si chiede in generale di individuare il campo da padel come servizio alla categoria funzionale A. Classificandolo come servizio è possibile ammetterne la realizzazione all'interno del territorio urbanizzato.

### **controdeduzione**

Si considera l'osservazione non pertinente al PUG, in quanto riferita al Regolamento Edilizio. In merito alla classificazione delle superfici accessorie, aventi carattere di servizio, si richiamano le definizioni delle DTU allegate alla DGR 922/2017. La richiesta di realizzazione di campi da padel è subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire, di cui all'art. 17, della Lr 15/2013. La destinazione d'uso del campo da padel può essere ricondotta alla categoria funzionale direzionale D3, di cui al Regolamento Edilizio punto b2.

**L'osservazione non è pertinente e non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | Marco Filippucci presidente Ordine Architetti Bologna

## documento di Piano interessato da proposta di modifica

Disciplina di Piano

### richiesta 1

Azione 1.1.a-v1.1024 (cambio d'uso piano terra): si rileva che di fatto viene impedito il cambio d'uso da negozio ad abitazione. Si suggerisce di distinguere le caratteristiche dei negozi a seconda delle zone della città, in particolare per quei negozi al piano terra di edifici porticati datati anni 70/80. Sarebbe necessario prevedere la conversione per questi usi in residenziali, considerando che nascono pricipalmente come tale tipologia. Si auspica che la limitazione che impedisce il cambio d'uso da negozio a residenza non venga spalmata su tutta l'area urbana ma si individuino zone specifiche.

### controdeduzione

In merito alla realizzazione di alloggi al piano terra, attraverso il mutamento di destinazioni d'uso verso l'uso residenziale (A) e turistico ricettive B3 o il frazionamento di unità immobiliari, si evidenzia che tale divieto riguarda solo le unità abitative che presentano determinate caratteristiche: affaccio esclusivo su portici e spazio pubblico, sviluppo dell'unità al solo piano terra e in ogni caso l'accesso non può essere diretto dallo spazio pubblico o da uno spazio privato di profondità minore di 3 metri. Si evidenzia quindi che, nonostante l'applicazione si riferisca a tutto il patrimonio edilizio esistente, la limitazione non è generalizzata ma limitata ai soli casi che presentano queste specificità. L'obiettivo della prescrizione è volto a garantire livelli di abitabilità accettabili, con ragioni di carattere igienico, per questo si rimanda anche all'osservanza di quanto disposto nel Regolamento Edilizio all'art 27, E8 Controllo dell'illuminamento naturale, E10 Ventilazione e E16 Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature. In merito alla possibilità di cambio di destinazione d'uso, la funzione pregressa delle unità immobiliari non è determinante.

**L'osservazione non viene accolta.**

### richiesta 2

Azione 1.1.a-v1.1025 (verifica dei terreni): in riferimento all'approfondimento richiesto in Valsat 4.1.3 sull'idoneità dei suoli, laddove si specifica che "esclusivamente per gli usi pregressi E5 e E8 con Su ≤ 250 mq, e per usi pregressi E4, le indagini ambientali sui suoli possono non essere

eseguite qualora una documentata analisi storica del sito consenta al progettista di escludere possibili contaminazioni”.

Si richiede di estendere tale possibilità a tutti gli usi (D) e agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8. Ciò quando:

- una documentata analisi storica del sito consenta al progettista di escludere possibili contaminazioni, senza limiti di dimensione;
- l'unità immobiliare si trovi ad un piano superiore.

#### **controdeduzione**

Si conferma quanto già disposto all'art. 27 capitolo 1 e al capitolo 4.1.3 della Valsat, il quale esplicita quali usi pregressi comportano, in caso di cambio d'uso verso alcune tipologie, la verifica della qualità dei suoli attraverso le indagini ambientali. Al fine tuttavia di rendere maggiormente chiaro il combinato disposto tra Documento di Valsat e Disciplina, all'Azione 1.1a si specifica che tale indagine è sempre prevista quando il cambio d'uso verso le funzioni residenziali (A) e turistico ricettive (B), attrezzature pubbliche o private e spazi collettivi (D3, D4, D5, D6 e D7) interessa le funzioni produttive (C), direzionali (D1) e commerciali (E) riguardanti l'intero edificio o parte di esso se ubicato al piano terra e gli spazi aperti pertinenziali ad essi asserviti.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

#### **richiesta 3**

Azione 1.1.a - v1. 1037 (recupero patrimonio rurale): si ritiene elevato il limite dei 250 mq, per il quale si propone una diminuzione oppure una sostituzione con altri parametri (Superficie Utile + Superficie Accessoria).

#### **controdeduzione**

Il parametro di 250 mq di superficie coperta è stato identificato con l'obiettivo di individuare “edifici di grandi dimensioni”, come richiesto dal PTM - art. 16 co. 4 lett. a): si ritiene che tale dimensione consenta il frazionamento in due alloggi per piano, pur garantendo la tutela dei caratteri storici e tipologici dell'edificio. In riferimento all'eventuale modifica della scelta del parametro (da superficie coperta a superficie complessivo), si evidenzia che la scelta di usare la superficie coperta è stata effettuata considerando l'esigenza di valutare il profilo perimetrale esterno dell'edificio e non la somma delle superfici di tutti i piani, proprio per valutare l'impatto di un eventuale frazionamento su un unico piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 4**

Sia per interventi comportanti il frazionamento di alloggi residenziali (v1.1037), sia per interventi di cambio d'uso di stalle, fienili e fabbricati di servizio e deposito (“caselle”) (v1.1038) si propone di non riferirsi unicamente alle fasce di accessibilità alla rete portante e altre linee di TPL, ma prevedere una “verifica legata all'adeguata dotazione di infrastrutture e servizi di accessibilità e mobilità”.

### **controdeduzione**

Le fasce di accessibilità citate (*Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale e Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale*, di cui al Catalogo dati cartografici) costituiscono la declinazione sul territorio bolognese di quanto richiesto dal PTM per tali frazionamenti in tema di mobilità (*“dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità”*). Si richiama che tale prescrizione deriva anche dall'obiettivo di Piano di ridurre le emissioni da traffico assicurando comunque ai residenti un elevato livello di accessibilità al territorio tramite trasporto pubblico, in particolar modo nel caso di nuovi insediamenti, in coerenza con gli obiettivi del PUMS.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 5**

Azione 1.1a-v1.1042 (recupero patrimonio rurale): si segnala che il termine “comunque legittimati”, appare giuridicamente non sostenibile. Può dare adito a contenziosi piuttosto gravi, poiché lede interessi legittimi e consolidati. Si ritiene che il “comunque legittimati” faccia riferimento alla Lr 24/2017 art. 36 comma 5, dove però è evidente il riferimento ad edifici abusivi.

Si propone il recupero di tali superfici legittimate in maniera coerente con lo sviluppo della corte lasciando alla CQAP il parere sui progetti di recupero presentati.

### **controdeduzione**

Con l'espressione “comunque legittimati” il Piano richiama quanto espresso dalla Lr 24/2017 - art. 36 co. 5 lett. c) e ne definisce il contenuto; risulta in tal senso un chiarimento di quanto già previsto dal Piano vigente. Si richiama comunque che le stesse superfici dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria (depositi attrezzi, piccoli ricoveri per animali e magazzini) non sono sempre recuperabili, e sono comunque previsti dei limiti dimensionali.

**L'osservazione non viene accolta.**

### **richiesta 6**

Azione 1.2.b-v1.1097-v1.1098-v1.1099 (pavimentazioni esterne-RIE): si rileva che l'azione prescrive condizioni stringenti rispetto agli interventi che interessano le pavimentazioni esterne. Tale condizione è peggiorata dal disposto combinato dell'art. 28 P4 e 51, dove si definisce un RIE da raggiungere non inferiore a 4. Si riportano una serie di osservazioni legate all'impossibilità del raggiungimento, in particolare la densità di alcune zone della città dove le superfici libere sono poche (RIE 1,5-2), l'impossibilità in alcune condizioni di utilizzo di superfici permeabili, la non trasparenza del procedimento di deroga (e che il rinverdimento delle pareti non contribuisce al calcolo del RIE), la necessità di protezione dei basamenti dall'acqua (marciapiedi). Si propone:

- di limitare la verifica dell'indice RIE al solo territorio urbanizzato escludendo la città storica;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione, o su aree esterne di lotti già edificati, di limitare al mantenimento di un indice di RIE esistente, senza peggiorarlo;
- un RIE 4 limitato agli interventi dove il rapporto fra superficie libera e superficie coperta

del lotto sia > al 50%, come peraltro era previsto nel precedente PSC-RUE

- di escludere dal calcolo della superficie per la valutazione del RIE la possibilità di fare almeno 60 cm di superficie impermeabile attorno agli edifici;

### **controdeduzione**

I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Partendo da questo presupposto, il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione. Questo criterio non è pertanto modificabile.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale base pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato riferendosi a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna.

Corrisponde infatti al livello prestazionale base che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4.

Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato.

Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo.

Si ricorda inoltre che le sole opere sulla pavimentazione esterna che prevedono interventi di de-pavimentazione o pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili di cui al Regolamento edilizio - art. 51 non sono soggette a calcolo del RIE.

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi - Azione 1.2b si decide, come richiesto da questa osservazione, di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili.

Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

#### **richiesta 7**

Azione 1.2.b-v1.1122 (tetti verdi attività): si segnala che la peculiarità delle attività produttive (C), e commerciale (E1), non sempre rende possibile la realizzazione dei tetti verdi e si riportano numerose osservazioni (mancata continuità, rapporto con gli impianti, sicurezza, antincendio, necessità di rispetto dei requisiti di illuminazione naturale, ecc).

Si propone di eliminare la prescrizione di realizzare il tetto verde per gli interventi di qualificazione trasformativa verso le funzioni produttiva (C) e commerciale (E).

#### **controdeduzione**

I tetti verdi rientrano tra le più efficienti azioni trasformative polifunzionali e sono riconosciuti in una pluralità di strumenti e norme di riferimento anche per i piani urbanistici comunali, tra cui la “Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici”, la “Strategia di Mitigazione e Adattamento della Regione Emilia Romagna”, la “Strategia Nazionale del Verde Urbano”, la Legge n. 10/2013 “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani” ecc.

La richiesta di installazione di tetti verdi è funzionale al raggiungimento degli obiettivi di resilienza promossi dal Piano come indicato nell’Azione 1.2b. Si ritiene pertanto questa prescrizione non modificabile.

Si richiama quanto esplicitato all’Azione 1.2b in merito alla non realizzazione della copertura verde rispetto alla incompatibilità con le Azioni 2.4a e 2.4c e con specifica normativa sulla sicurezza.

Si specifica infine che l’art. 65 del Regolamento Edilizio viene modificato nell’ottica di chiarire che possono essere escluse dalla realizzazione di coperture verdi quelle parti di tetto che ospitano di elementi tecnici funzionali all’illuminazione e ventilazione.

Tali impossibilità, così come per tutte quelle parti di copertura verde non realizzata, sono comunque da documentare in relazione tecnica.

**L'osservazione non è accolta e si rimanda ad altro strumento.**

#### **richiesta 8**

Azione 1.2d-v1.1147-v1.1149 (riuso delle acque): si chiede di specificare all’interno del RE che cosa si intenda per “usi diversi dal potabile”.

In riferimento al capoverso v1. 1149 si fa notare la difficile interpretazione del versetto. Non è chiaro il metodo di realizzazione e perché non sia già stata concordata l’eventuale disponibilità con gli enti gestori in sede di formazione di piano demandando ai singoli attuatori la procedura per ottenere l’allacciamento.

Si richiede in sintesi di rivedere i termini di prescrizione in relazione alla distanza rispetto ai 300 metri, di chiarire il contenuto della Disciplina in merito alle opere necessarie per l’allacciamento, ai termini di deroga.

#### **controdeduzione**

L’Azione è stata implementata all’interno delle “prescrizioni per gli interventi edilizi” al fine di chiarire quali tipologie di intervento vi siano soggette e gli approfondimenti necessari richiesti. Si precisa inoltre che anche il RE e gli articoli di riferimento sono stati riorganizzati e implementati soprattutto in termini di chiarimenti applicativi.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

#### **richiesta 9**

Azione 2.1.a-v1.2001 - Azione 2.4.a-v1.2205, v1.2219 (alloggio minimo)

Si propone di eliminare la norma sull'alloggio minimo, o comunque riflettere in maniera pragmatica se gli effetti che si otterranno saranno positivi o negativi, in relazione agli obiettivi dichiarati dal PUG.

#### **controdeduzione**

La condizione di alloggio minimo è stata abrogata per la destinazione d'uso residenziale (A). Il Piano al fine di contenere i fenomeni che contrastano l'accesso alla casa e la residenza permanente nella città storica e che modificano in modo irreversibile i suoi caratteri introduce comunque elementi di regolazione e limitazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. In particolare il limite di superficie minima di cui all'art. 27-E17 del RE, come esplicitato nell'Azione 2.4a della Disciplina di Piano, viene mantenuto per la formazione di nuovi alloggi da destinare ad affitto turistico (uso B3).

L'art. 27-E17 del Regolamento Edilizio è stato di conseguenza modificato specificando che si definisce "alloggio minimo" l'unità immobiliare abitativa (compresi i monolocali) destinata ad uso turistico ricettivo (B3), che non può avere SU inferiore a 50 mq. In alternativa, può essere realizzata una unità immobiliare con superficie minore di mq 50 di SU che includa necessariamente la presenza dei seguenti vani, dimensionati sui minimi normativi:

- camera doppia;
- camera singola;
- soggiorno con angolo cottura o soggiorno più cucina;
- servizio igienico, dotato almeno degli impianti igienici di cui al D.M. del 1975 - art. 7.

I requisiti fondamentali di carattere igienico-sanitario non sono in nessun caso derogabili.

**L'osservazione viene parzialmente accolta e si rimanda ad altro strumento.**

#### **richiesta 10**

Azione 2.1.d v1.2035, 1.2036, 1.2037, 1.2038, 1.2039, 1.2040, 1.2041, 1.2042 (*Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali*). Si richiede:

- la variazione delle prescrizioni per gli interventi edilizi ammettendo la possibilità di cambio d'uso verso il residenziale nel caso di interventi di qualificazione edilizia conservativa < 7000 mc
- possibilità di cambio d'uso verso il residenziale per interventi di qualificazione edilizia conservativa su singole unità immobiliari facenti parte di edifici in cui sia già presente l'uso residenziale.

#### **controdeduzione**

Nelle *Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali* in merito agli edifici esistenti a prevalente destinazione d'uso residenziale (A) si è ritenuto opportuno accogliere l'osservazione, aggiornando la Disciplina all'Azione 2.1d, consentendo il cambio d'uso verso

funzione residenziale (A) di singole unità immobiliari, attraverso interventi di Qualificazione edilizia conservativa.

**L'osservazione viene accolta.**

#### **richiesta 11**

Azione 2.2a-v.1.2082 (parcheggi interrati): Si ribadisce la difficoltà di realizzazione e fattibilità economica dei parcheggi per usi C1-C2 all'interno e/o sotto gli edifici.

Si propone di prevedere la possibilità per usi C di realizzare i PE a raso anche al fine di limitare l'uso della deroga.

#### **controdeduzione**

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dall'Azione 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per cui la realizzazione di PE a raso risulta rispondente agli obiettivi del Piano, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. In particolare per gli usi produttivi (C1-C2-C3), si introduce la possibilità di realizzazione a raso nelle aree di pertinenza. La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

**L'osservazione viene parzialmente accolta.**

#### **richiesta 12**

Azione 2.2.c v. 1.2127 (commercio di vicinato). Si richiede di specificare quali siano le azioni di concertazione e co-progettazione che il Comune intende introdurre per favorire e sostenere le attività di commercio di vicinato, visto che si riscontrano limitazioni e ostacoli in altre Azioni del PUG in merito.

#### **controdeduzione**

Si rimanda a quanto disposto al punto 0.1d della Disciplina di Piano in merito agli "*Indirizzi per le politiche urbane*" che hanno efficacia interna all'Amministrazione comunale. Il documento di Disciplina non è lo strumento nel quale specificare tali azioni che verranno definite nel tempo attraverso specifici atti comunali.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 13**

Azione 2.2.c-v.1.2132 (unità abitative piano terra). Si osserva che Il divieto di trasformare in

abitazione uffici D2 posti al piano terra con accesso dallo spazio pubblico sia una grave limitazione.

#### **controdeduzione**

Come esplicitato nell'azione 2.2c della Disciplina, uno degli obiettivi del Piano è volto a tutelare la permanenza sul territorio e favorire il presidio di attività di vicinato, fondamentali per la vivibilità e il presidio sociale degli spazi pubblici e privati utilizzati quotidianamente. Per questo motivo il PUG approvato con delibera di Consiglio comunale PG 342648/2021, escludeva in modo generalizzato per tutto il territorio urbanizzato "i cambi d'uso da categoria funzionale commerciale (E) verso funzioni residenziali (A) di unità legittime esistenti alla data di approvazione del piano e poste al primo piano fuori terra". Oltre a circoscrivere la limitazione al livello cartografico *strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato*, la variante al PUG ha introdotto delle specifiche per limitare tale prescrizione ai soli casi di cambio di destinazione 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 funzioni residenziali (A) e turistico ricettive B3 e superfici accessorie, per le unità legittime esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano e poste al primo piano fuori terra che abbiano affacci esclusivi su portici e spazio pubblico con vetrine. In merito all'osservazione si evidenzia che la limitazione di tale applicazione non è imposta in modo generalizzato, come era invece precedentemente, ma a seguito di un'analisi limitata alle sole strade comprese nel livello cartografico di riferimento, in cui la preservazione di servizi di vicinato che generano presidio (tra cui anche gli uffici D2 che ospitano diverse attività) si rende necessaria come risposta agli obiettivi del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 14**

Azione 2.3a v.1 1.2170, 1.2171, 1.2172, 1.2173 (rendere la città universalmente accessibile) Si ritiene difficoltoso il soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità con particolare riferimento ai v.1.2171 e v.1.2172 trattandosi di requisiti che interferiscono con altre proprietà o implicano la garanzia di un servizio pubblico su cui non si ha alcuna facoltà decisionale.

#### **controdeduzione**

Come esplicitato all'interno dell'Azione 2.3a, uno degli obiettivi del Piano è quello di rendere la città accessibile anche attraverso la diffusione su tutto il territorio di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità, che comporta l'implementazione nel tempo delle aree pubbliche e la loro integrazione con i luoghi dell'abitazione, del lavoro e dello svago e garantendo tra le altre cose la possibilità di raggiungere a piedi (distanza massima di 1.000 m) un'ampia gamma di servizi e luoghi per la vita in pubblico (servizi di prossimità).

In linea con tali premesse, si è ritenuto necessario richiedere il rispetto di tale criterio agli interventi urbanistici che prevedano l'inserimento di funzioni abitative.

Il Comune, come esplicitato all'interno degli indirizzi per le politiche urbane all'Azione 2.3a, nella consapevolezza che le dotazioni devono sempre essere adeguate al mutamento sociale, intende rafforzare infrastrutture e servizi che favoriscano policentrismo e accessibilità.

**L'osservazione non viene accolta**

## **richiesta 15**

Si chiede per gli interventi di qualificazione edilizia trasformativa in caso di demolizione e ricostruzione entro sagoma e sedime con  $VT < 7.000$  mc:

- a) di eliminare l'obbligo di realizzazione dei parcheggi pertinenziali oppure la possibilità di realizzarne in misura ridotta senza l'obbligo che questi siano interrati;
- b) Il rispetto della legge regionale in materia di risparmio energetico (la Delibera Regionale Num. 1261 del 25/07/2022 definisce già degli obiettivi di alto livello prestazionale) lasciando a prestazioni migliorative gli interventi di trasformazione urbana di maggiore scala
- c) di richiedere un indice RIE di progetto non peggiorativo, ovvero l'applicazione del RIE nel caso in cui il fabbricato esistente abbia un rapporto di copertura  $SC/SF < 0,5$  (come già nel previgente RUE)

## **controdeduzione**

- a) Il Piano prevede all'Azione 2.2a che tutti gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e gli interventi urbanistici garantiscano una quantità adeguata di dotazioni, inclusi i parcheggi pertinenziali PE. L'obbligo non può essere eliminato. All'interno del RE art.27-E19 vengono definite le quantità di PE che gli interventi devono fornire per garantire adeguati servizi agli usi insediati. Al fine di favorire gli obiettivi di resilienza e mobilità sostenibile promossi dal Piano, la quota di parcheggi pertinenziali PE è già stata ridotta rispetto alla Disciplina previgente, riportandola a una quantità pari a  $1mq$  ogni  $10$  mc di VT, minimo stabilito da normativa nazionale L 122/89. All'interno del medesimo articolo del RE, ove possibile in relazione al rispetto della legge, sono state ulteriormente ridotte le quantità dovute per le funzioni produttive C1-C2 (a PE = 20% SU) e C3 (PE = 1 posto auto/200 mq SF). L'Amministrazione, preso atto delle criticità rispetto al tema e della complessità legata al continuo evolversi delle proposte tecnologiche ed applicative, si riserva la possibilità di approfondire l'argomento attraverso un percorso di confronto sull'effettiva applicazione della norma con Ordini e Associazioni di categoria.

Il Piano attribuisce ai suoli permeabili ed alle aree connotate dalla presenza di vegetazione all'interno del territorio urbanizzato un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Per tali ragioni si conferma quanto disposto in Disciplina in merito alla necessità di realizzare i parcheggi pertinenziali PE entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

Tuttavia prendendo atto di alcune difficoltà tecniche riscontrate nel primo periodo di attuazione del Piano, si è ritenuto di integrare tale prescrizione con quanto disposto dalle Azioni 1.2b e 1.3c e dall'art. 27-E19 del RE, i quali individuano le condizioni per la realizzazione di PE a raso, in termini di quantità di PE dovuti, destinazione d'uso e classe di fragilità microclimatica. In particolare all'interno del RE viene ammessa la possibilità di realizzazione a raso in caso di usi produttivi (C1-C2-C3), nelle aree di pertinenza.

Per usi residenziali (A1) e turistico ricettivi B3 e di attrezzature pubbliche per funzioni direzionali (D) i PE possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto. Se dovuti in quantità superiore a 5 posti auto, essi devono essere realizzati entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio. Laddove i posti auto dovuti vengano realizzati in almeno un piano interrato dedicato che includa integralmente la superficie coperta dell'edificio ed esclusivamente nei casi previsti dall'Azione 1.3c in funzione della classe di fragilità microclimatica di

appartenenza o di opportune valutazioni, l'eventuale quota eccedente degli stessi che non trova collocazione nel suddetto interrato può essere realizzata a raso.

Per le restanti funzioni, possono essere realizzati a raso nelle aree di pertinenza solo se dovuti in numero minore o uguale a 5 posti auto.

La realizzazione dei parcheggi a raso non può comunque prescindere dal raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto necessario eliminare per gli interventi di QE trasformativa, la possibilità di deroga precedentemente prevista.

#### **L'osservazione viene parzialmente accolta in altro strumento.**

- b) I consumi del patrimonio edilizio contribuiscono significativamente alle emissioni di gas climalteranti. Il conseguimento degli obiettivi ambientali del PAESC e della "Missione Città intelligenti e a impatto climatico zero" è connesso strettamente alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente ed all'uso di energia da fonti rinnovabili, indipendentemente dalla scala dell'intervento. La richiesta non è accoglibile in termini di modifiche alla Disciplina.

L'art.28-P3 del Regolamento Edilizio è stato tuttavia rielaborato, semplificando i requisiti dei Livelli prestazionali, rimandando alle prestazioni richieste dalla normativa sovraordinata molte delle richieste del RE vigente.

Nel paragrafo sulla *verifica delle prestazioni richieste* viene inserita la specifica sulle modalità di calcolo del bilancio della prestazione energetica globale dell'edificio, valutando infatti favorevolmente anche l'eventuale raggiungimento di un bilancio positivo su base annuale tra energia immessa/prelevata dalla rete.

#### **L'osservazione non viene accolta e si rimanda ad altro strumento.**

- c) I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Partendo da questo presupposto, il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione. Questo criterio non è pertanto modificabile.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano, porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato riferendosi

a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna; esso corrisponde infatti al livello prestazionale che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4.

Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato.

Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo.

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi (Azione 1.2b) si decide di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili.

Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione non viene accolta.**

## **richiesta 16**

Azione 2.1.b da v. 1.2008 a v. 1.2023 (*favorire l'aumento dell'offerta abitativa e sociale*)

Preme ribadire che la gestione da parte del Comune per la realizzazione di ERS venga successivamente amministrata con altrettanta lungimiranza, evitando di fare nascere aree o lotti esclusivamente occupati da ERS. Si teme possano configurarsi quartieri isolati o situazioni distaccate e lontane dalle realtà quotidiane della Città, perdendo la possibilità di inclusione e di vivere condiviso fra realtà sociali differenti.

### **controdeduzione**

L'Amministrazione persegue questo obiettivo: l'identificazione di aree caratterizzate da elevata fragilità demografica, economica e sociale, è finalizzata a creare condizioni per la modifica del mix sociale; con la Variante a tali miglioramenti si forniscono nuovi mezzi, con la destinazione dei proventi da obbligo ERS trasferito alla realizzazione di interventi di miglioramento delle dotazioni pubbliche, con la destinazione, nel caso del Pilastro, di risorse ricavate dal vicino polo metropolitano integrato "Distretto Nord-Est" al miglioramento del mix sociale, oppure consentendo di realizzare ERS solo nelle forme di studentati e cohousing, che vanno comunque nella direzione di incidere su un differente mix sociale di queste parti di città.

**L'osservazione è accolta di fatto.**

quartiere/ areale	-
indirizzo	-
esibente	Garagnani Guglielmo rappresentante di Confagricoltura

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina del Piano

#### **richiesta 1**

Si chiede di ridurre la superficie fissata in 250 mq per i fabbricati di cui al punto v1.1037 relativo al Recupero del Patrimonio rurale. Si propone invece una superficie di circa 140 mq, classica superficie della casa colonica.

#### **controdeduzione**

Il parametro di 250 mq di superficie coperta è stato identificato con l'obiettivo di individuare "edifici di grandi dimensioni", come richiesto dal PTM - art. 16 co. 4 lett. a): si ritiene che tale dimensione consenta il frazionamento in due alloggi per piano, pur garantendo la tutela dei caratteri storici e tipologici dell'edificio. Il riferimento alla superficie di 140mq non sarebbe significativo proprio perché si tratta della "classica superficie della casa colonica", mentre la norma metropolitana chiede di normare i casi di "grandi dimensioni". In riferimento all'eventuale modifica della scelta del parametro (da superficie coperta a superficie complessivo), si evidenzia che la scelta di usare la superficie coperta è stata effettuata considerando l'esigenza di valutare il profilo perimetrale esterno dell'edificio e non la somma delle superfici di tutti i piani, proprio per valutare l'impatto di un eventuale frazionamento su un unico piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

#### **richiesta 2**

Si chiede di ammettere la realizzazione di SU abitativa per imprenditori agricoli, di cui all'art. 16 co. 15 del PTM, anche per il territorio rurale della collina.

#### **controdeduzione**

Si segnala che le prescrizioni per il territorio rurale derivano sia dalla tutela paesaggistica sia dagli obiettivi di contrastare il consumo di suolo e di tutelare i suoli integri, quali scelta propria del Piano, nonché derivanti dalle disposizioni di cui alla Lr 24/2017 e al PTM.

Specificatamente, la complessità e la fragilità del territorio collinare, unite alla sua potenzialità ecosistemica, hanno determinato le scelte per la regolazione del patrimonio edilizio esistente, portando a confermare il contenimento dell'urbanizzazione ed escludendo anche incrementi volumetrici degli edifici esistenti, con le sole eccezioni di interventi di interesse pubblico, interventi promossi da aziende agricole di cui all'Azione 3.4a e interventi di desigillazione di cui

all'Azione 1.1d. In tal senso, l'eventuale realizzazione di SU abitativa si ritiene non coerente con gli obiettivi del Piano.

**L'osservazione non viene accolta.**

quartiere/  
areale | -  
indirizzo | -

esibente | arch. Iascone Antonio

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

Disciplina di Piano (Azione 1.2b-v1.1119)

#### **richiesta**

In lotti di piccole dimensioni dove il rapporto fra la superficie coperta dell'edificio esistente e la superficie del lotto è alto, risulta particolarmente complesso raggiungere un RIE pari a 4. Si propone di introdurre la possibilità del solo miglioramento del RIE nel caso in cui il rapporto fra la superficie coperta dell'edificio esistente e la superficie del lotto sia superiore a 0,5.

#### **controdeduzione**

I suoli permeabili e le aree connotate dalla presenza di vegetazione, sia pubbliche che private, rappresentano per il Piano un'importante funzione ecosistemica di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione dei rischi e degli effetti negativi dei cambiamenti climatici. Partendo da questo presupposto, il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio e le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) contribuiscano al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano indipendentemente dalla loro collocazione, salvo quanto previsto per la tutela del nucleo di antica formazione. Questo criterio non è pertanto modificabile.

Considerando la complessità e la varietà delle tipologie di interventi, è stato necessario individuare un parametro univoco, che permettesse al contempo di valutare obiettivamente l'approccio del progetto al tema della sostenibilità ambientale e perseguire i propositi del Piano. Il RIE si pone quindi come elemento fondamentale in quanto strumento di calcolo obiettivo e al contempo flessibile, consentendo al progettista di pesare diverse soluzioni progettuali in base alla tipologia di intervento. La necessità di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano porta a richiedere agli interventi di garantire un livello prestazionale maggiore rispetto allo stato di fatto e comunque non inferiore al livello prestazionale base pari a 4. Il valore dell'indice RIE è stato fissato riferendosi a prassi consolidate presso altre realtà nazionali (a partire da Bolzano) e all'esperienza pregressa pluriennale del Comune di Bologna.

Corrisponde infatti al livello prestazionale base che era previsto dal RUE per gli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, servizi ricreativi, servizi ricettivi e ristoranti, servizi sociali di interesse generale, usi rurali. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq sigillata per il 70% con il 30% a prato e 1 albero, raggiunge un RIE = 4.

Si può quindi considerare che un RIE prossimo al valore 4 possa rappresentare (con la massima semplificazione) la condizione di fatto dell'attuale Territorio Urbanizzato. Non si considera modificabile tale valore né accoglibili altre metodologie di calcolo.

Al fine di garantire la massima trasparenza in merito al procedimento istruttorio e in funzione di quanto esposto, all'interno delle prescrizioni per gli interventi edilizi- Azione 1.2b si decide di eliminare la possibilità di deroga rispetto al raggiungimento del livello prestazionale richiesto per gli interventi di Qualificazione edilizia. L'Azione 1.2b e il RE vengono modificati introducendo tale possibilità solo per interventi urbanistici, il cui iter amministrativo permette di superare le eventuali discrezionalità interpretative legate agli interventi diretti. Le evidenti impossibilità tecniche legate al raggiungimento del livello prestazionale richiesto dovranno essere documentate dettagliando le misure individuate per raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili.

Si precisa infine che verranno forniti strumenti di supporto ai progettisti, utili ed esemplificativi di un corretto calcolo del RIE.

**L'osservazione non viene accolta.**

**quartiere/  
areale** | -

**indirizzo** | via Paolo Nanni Costa (Prati di Caprara Ovest)

**esibente** | Della Posta Giovanna Amministratrice Delegata di INVIMIT

### **documento di Piano interessato da proposta di modifica**

-

#### **richiesta**

Ai sensi dell'art. 61 della Lr 24/2017, la società INVIMIT proprietaria dell'area in oggetto avanza una proposta di accordo con l'amministrazione. Nello specifico si chiede di modificare la destinazione urbanistica dell'area attualmente inclusa nelle *Parti di città da rigenerare*, prevedendo il richiamo ai contenuti della proposta di accordo, in coerenza con le specifiche azioni della Disciplina di Piano già individuate dalla proposta di Variante.

#### **controdeduzione**

Il Piano determina, in via ideogrammatica e preliminare, le parti di città nelle quali possono essere avviati processi di rigenerazione urbana attraverso interventi di addensamento o sostituzione urbana: tali porzioni urbane sono individuate dall'elemento del Catalogo Dati Cartografici *Parti di città da rigenerare*, dove è inclusa anche l'area oggetto di osservazione. Lo strumento attuativo previsto per presentare le proposte per interventi di Addensamento o sostituzione urbana è l'Accordo operativo, che attua *le azioni del Piano stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi relativamente a usi ammissibili, indici e parametri edilizi, modalità di attuazione e alla quantità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare. Ad esso compete l'attribuzione di diritti edificatori*. Inoltre, la definizione dell'intervento di Addensamento o sostituzione urbana, lettera c) del comma 4 dell'art.7 della Lr 24/2017, è coerente e compatibile con i contenuti della proposta di Accordo ex art. 61 allegata all'osservazione. Si ritiene perciò non necessario modificare l'elemento *Parti di città da rigenerare* perché l'inclusione dell'area denominata Prati di Caprara Ovest in tale perimetrazione è già non solo adeguata, ma necessaria all'obiettivo che si intende raggiungere; analogamente, i contenuti della proposta di accordo potranno essere presentati all'interno della procedura ordinaria di Accordo Operativo. Per questa ragione si ritiene che l'obiettivo dell'osservazione possa essere raggiunto con una procedura ordinaria, senza ricorrere all'approvazione dell'accordo ex art. 61, che costringerebbe a procedure più complesse (quali la ripubblicazione del Piano, a fronte peraltro di un approfondimento significativo della proposta presentata). Poiché alla osservazione sono allegate alcune elaborazioni descrittive di una prima ipotesi di masterplan per la rigenerazione dell'area (complete di ipotesi di capacità edificatoria e prima caratterizzazione funzionale, ma prive di elementi di valutazione della sostenibilità di tali ipotesi), si ritiene che già sulla base di

questi documenti sia possibile avviare un confronto con l'Amministrazione per attivare un percorso di Accordo preventivo (fattispecie facoltativa, prevista dalle Disposizioni Organizzative Urbanistiche al punto 1.1, lettera B, che si ritiene utile per un caso di questa complessità), e successivamente l'Accordo Operativo.

Per quanto riguarda la parte di proposta inerente i compendi di Prati di Caprara Est e Monte Albano, di cui si prevede la cessione all'Amministrazione a titolo gratuito attraverso una procedura separata e indipendente rispetto a quanto sarà previsto nell'Accordo Operativo (in particolare in merito alla cessione di aree per attrezzature pubbliche eventualmente individuate per la realizzazione dell'intervento), si anticipa che l'Amministrazione è interessata a valutare tale proposta, a seguito di un periodo di analisi e studio sulle possibilità di recupero dell'area dal punto di vista naturalistico e ambientale.

**L'osservazione è accolta di fatto e si rimanda ad altro procedimento.**

# Glossario e abbreviazioni

## Sigle e definizioni utilizzate nel testo:

### > AO

Accordi operativi, di cui all'art. 38 della Lr 24/2017.

### > CD

Coltivatore diretto di cui al D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 e sm.i. >>.

### > CUM

Comitato Urbanistico Metropolitan, di cui all'art. 47 della Lr 24/2017.

### > Dgr 110/2021

Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali di cui all'art.9 della Lr 24/2017.

### > DTU

Definizioni Tecniche Uniformi, Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m e i. >>

### > ERS

Edilizia residenziale sociale, definita all'Azione 2.1b della Disciplina di Piano >>.

### > IAP

Imprenditori Agricoli Professionali di cui al D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99 e sm.i. >>.

### > Lr 24/2017

Legge Regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio").

### > QE conservativa

Interventi di Qualificazione edilizia conservativa. Sono Interventi di riuso e rigenerazione urbana definiti nel punto 0.2c >>.

### > QE trasformativa

Interventi di Qualificazione edilizia trasformativa. Sono Interventi di riuso e rigenerazione urbana definiti nel punto 0.2c >>.

### > PAIP

Piani attuativi di iniziativa pubblica, di cui all'art. 38 della Lr 24/2017.

### > PE

Parcheggi pertinenziali a servizio degli edifici, definiti all'Azione 2.2a >>.

### > PTM

Piano Territoriale Metropolitan di cui all'art. 41 della Lr 24/2017 >>.

### > PU

Parcheggi pubblici per l'urbanizzazione, definiti all'Azione 2.2a >>.

**> PUMS**

Piano Urbanistico della Mobilità sostenibile >>.

**> RU**

Ristrutturazione urbanistica . Sono Interventi di riuso e rigenerazione urbana definiti nel punto 0.2c della Disciplina di Piano >>.

**> SU**

Superficie utile.

**> V**

Verde pubblico, definito all'Azione 2.2a della Disciplina di Piano >>.

**> VT**

Volume totale come definito nella DTU Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m e i. >>.