

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 $Su \leq 250$ 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 progressiva 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.