

# PUG Variante



Variante 2 al PUG  
Sintesi dei contenuti

### Modifiche agli strumenti di governo del territorio

Il **PUG** è entrato per la prima volta in vigore il 29 settembre 2021, poco prima dell'avvio del mandato del Sindaco Lepore.

A fine 2022 sono iniziati i lavori sulla **prima variante al Piano**, decisa dalla nuova Amministrazione nel solco di una Delibera di indirizzi di ottobre 2022 (*“Nuovi indirizzi dell'urbanistica e del patrimonio per favorire la rigenerazione urbana e la realizzazione degli obiettivi prioritari di mandato”*). Tale Variante non ha modificato gli obiettivi del Piano, ma le azioni e gli strumenti attraverso i quali perseguirli, relativamente a quattro sfere principali: (N) Neutralità climatica e resilienza del territorio, (G) Governo delle trasformazioni diffuse, (R) Tutela del paesaggio e del territorio rurale, (A) Altri aggiornamenti. Ai sensi della Lr 24/2017 - artt. 43 e seguenti, l'iter di approvazione è stato lo stesso percorso stabilito per l'approvazione di un nuovo PUG, e la Variante 1 è entrata in vigore il 4 dicembre 2024.

Le numerose osservazioni presentate alla Variante 1 evidenziavano la crescente necessità di dare ulteriore risposta alla sfida abitativa e di governo delle trasformazioni diffuse. Con queste sollecitazioni, il percorso di approvazione della Variante 1 si chiudeva anticipando ulteriori successivi confronti e la continuazione di un percorso per **introdurre nuove modifiche al Piano**, con l'obiettivo di “garantire all'Amministrazione una maggiore capacità di indirizzo e governo delle trasformazioni”.

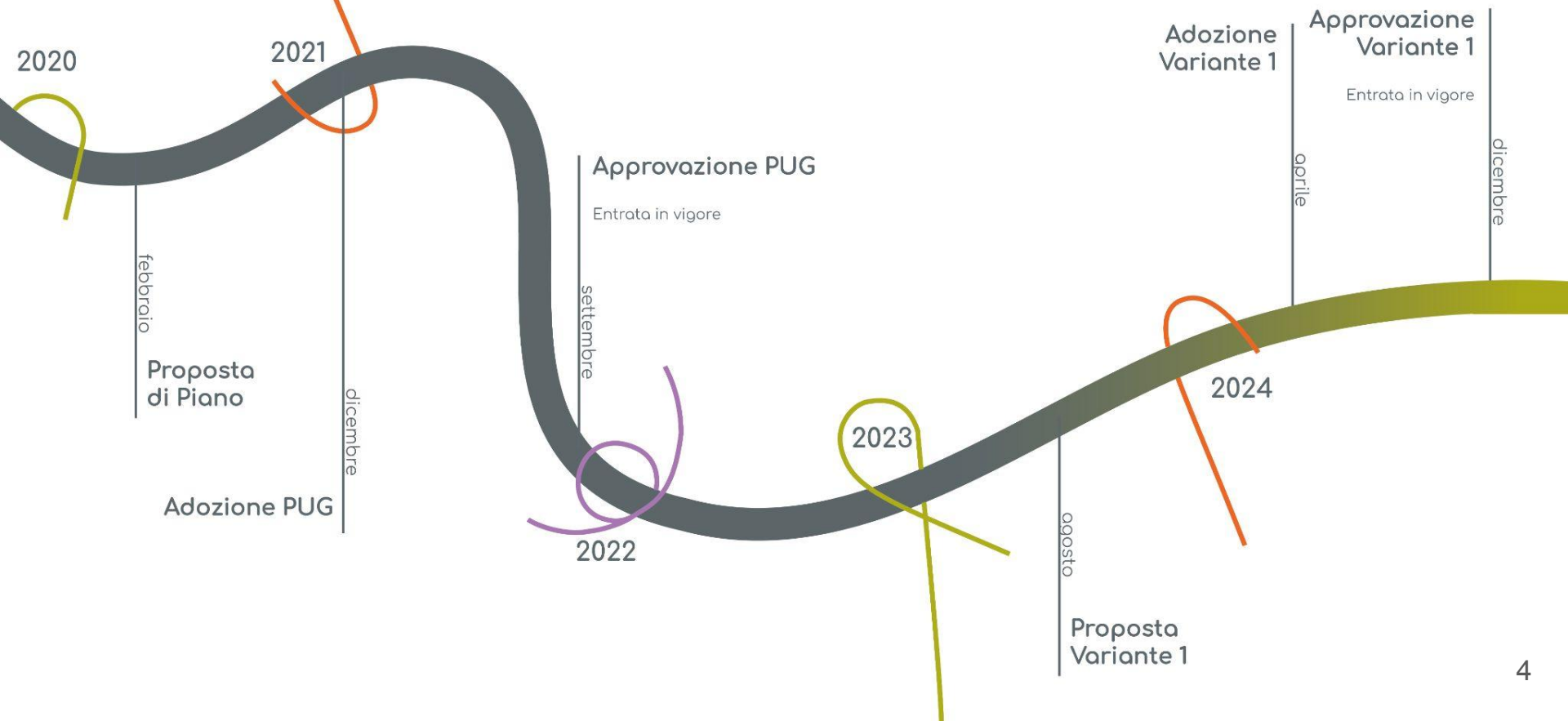
### Il procedimento di variante

Analogamente a quanto avvenuto per la precedente variante, le sfide poste dalla Variante 2 **non sono disallineate rispetto agli obiettivi di Piano già definiti, ma richiedono l'utilizzo di nuovi strumenti**, oltre all'affinamento delle azioni già messe in campo, per garantire la piena efficacia dello strumento urbanistico in un contesto in rapida evoluzione. Comunque, in ragione del medesimo quadro normativo regionale, che non prevede semplificazioni per varianti parziali, e non trattandosi di modifiche escluse dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, il procedimento da mettere in campo è quello della “**variante**” **al Piano**, per la quale devono essere seguite le procedure di cui alla Lr 24/2017, in quanto tale norma non prevede semplificazioni.

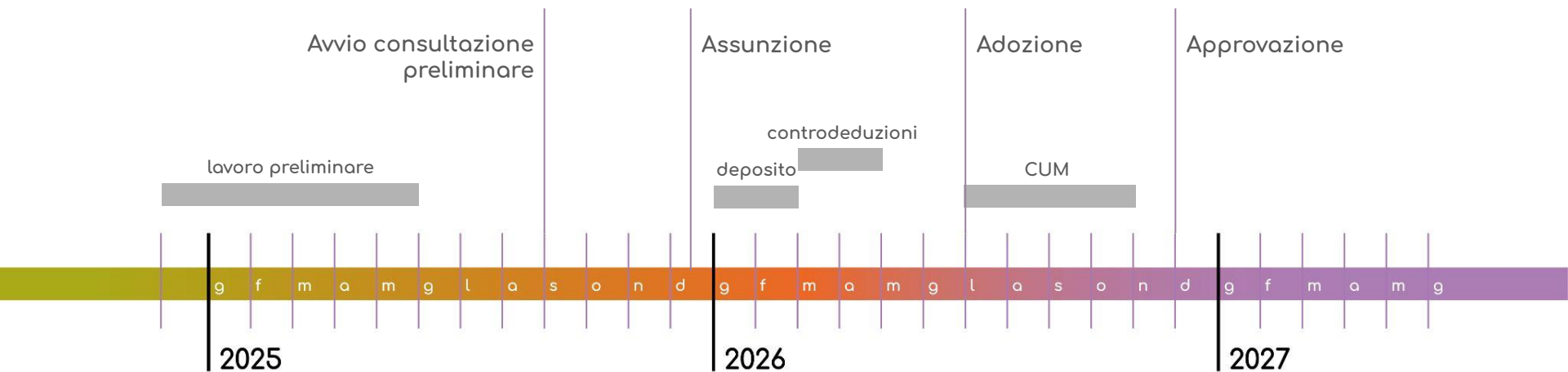
Il **Regolamento edilizio (RE)** e relativi allegati saranno allineati ai contenuti della Variante, mediante approvazione con delibera di Consiglio Comunale.

### Consultazione preliminare

Il procedimento ha avuto inizio con la **Consultazione preliminare**, per la quale il Comune ha attivato la consultazione di **ARPAE, Città Metropolitana di Bologna** (in quanto autorità competente per la valutazione ambientale) e degli altri soggetti competenti in materia ambientale, oltre a tutte le amministrazioni competenti al rilascio di altri pareri. L'Amministrazione, con deliberazione DG/PRO/2025/236 del 9 settembre, ha deciso di avviare questa fase per maggiore trasparenza e per anticipare i contenuti della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale necessari. La consultazione ha avuto luogo tra il 29 settembre e il 21 ottobre e ha portato all'acquisizione di diversi pareri preliminari alla redazione della Variante (Città Metropolitana, Regione Emilia-Romagna e altri soggetti invitati).



## Timeline Variante 2



## Principali contenuti

### principali motivazioni

l'aumento della tensione sociale generata dall'attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione

+

la necessità di rispondere al **continuo aggravarsi della crisi abitativa** in una città in continua crescita



### temi

Governo della rigenerazione urbana diffusa (G)

il verificarsi di **eventi meteorologici con danni ingenti** sulla città

+

la necessità di indagare ulteriormente i temi della **resilienza della città al cambiamento climatico**



Gestione del rischio alluvioni (N)

l'aumento del turismo e competizione per l'abitazione con conseguenti tensioni tra turisti, studenti e residenti **nella Città Storica interna ai viali**

+

i **grandi investimenti infrastrutturali**, legati alla realizzazione del tram, con possibili trasformazioni economiche e sociali **nella Città Storica interna ai viali**



Promozione della abitabilità della Città Storica interna ai viali (S)

la necessità di fornire una **più efficace applicazione della disciplina del Piano**

+

la necessità di **promuovere ulteriormente la parità di genere**



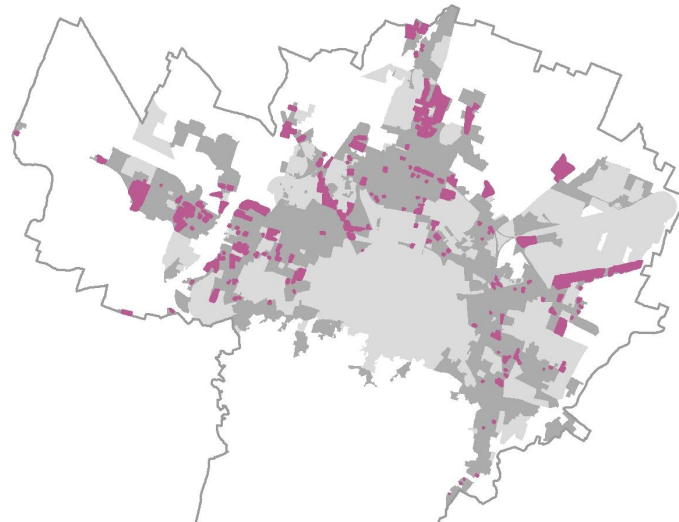
Redazione di altri aggiornamenti (A)



Variente 2

### Criticità e obiettivi

Oltre alla volontà dell'Amministrazione, dichiarata in sede di Variante 1, di proseguire un percorso di modifiche al PUG per prevedere un maggior apporto da parte di tutti i soggetti coinvolti negli interventi di rigenerazione, nell'ultimo anno si è ulteriormente aggravata la crisi abitativa bolognese: il fabbisogno di patrimonio abitativo in affitto e di Edilizia Residenziale Sociale è in continuo aumento. Parallelamente, le vicende normative e giudiziarie dell'ultimo periodo evidenziano la necessità di dettagliare le distinzioni tra i tipi di intervento e di perseguire ulteriormente l'obiettivo del governo delle trasformazioni diffuse, che hanno un forte impatto sociale e politico.



#### Analisi tessuti

- Aree analizzate durante approfondimento sui tessuti urbani, partendo dalle zone ex PRG - P e CT ancora non trasformate
- Parti di città da rigenerare
- Territorio urbanizzato

### Proposta di modifiche

#### G.1 Revisione delle modalità di intervento nel caso di trasformazioni diffuse

Incidere maggiormente sul coinvolgimento dei proprietari delle aree per produrre benefici pubblici, rivedendo le **modalità di attuazione dei cambi di destinazione d'uso verso usi abitativi**, vincolandoli a due modalità che prevedono un confronto con l'Amministrazione:

- iscrizione all'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana** ai sensi dell'art. 15 della Lr 24/2017, prevedendo modalità di coinvolgimento del proprietario degli immobili oggetto d'intervento nel percorso di valorizzazione (mediante il calmieramento del prezzo di vendita, oppure la partecipazione a oneri quali quelli di bonifica delle aree o di finanziamento dell'edilizia residenziale sociale);
- presentazione di **Accordi operativi** a seguito di **bando** indetto dal Comune ai sensi dell'art. 38 della Lr 24/2017, in modo da orientare le trasformazioni verso direzioni e obiettivi specificamente determinati dall'Amministrazione.

Inoltre, per puntualizzare meglio la **distinzione tra le diverse tipologie di intervento** si è introdotta una definizione più chiara degli interventi di Addensamento e sostituzione urbana soggetti ad Accordo operativo.

Per migliorare il livello qualitativo delle proposte progettuali, che tanto fa discutere la città, l'Amministrazione ritiene opportuno il ricorso a **concorsi di idee e progettazione** (anche integrati nei percorsi partecipativi).



### Proposta di modifiche

#### G.2 Revisione delle dotazioni di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

**Rivedere la dotazione di ERS** richiesta ai diversi tipi di intervento, con l'obiettivo di coinvolgere tutti le trasformazioni destinate ad uso abitativo nel contributo alla soluzione di questa emergenza, riequilibrando la differenza precedente tra interventi che non realizzavano ERS e interventi che ne realizzavano più dello standard di legge.

Tra le tipologie di ERS, vengono introdotte nuove modalità, valutando meccanismi che ammettano la **vendita convenzionata dopo un periodo di affitto calmierato**, solo in relazione ad interventi che prevedono la realizzazione di quote alte di ERS, e basandosi su un criterio di equivalenza dell'onere.

### Principali modifiche alla Disciplina

0.2b Processi di rigenerazione urbana

0.2c Interventi di riuso e rigenerazione urbana

Azione 1.1a - Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente

Azione 1.1c - Favorire interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree edificate e dei suoli antropizzati

Azione 2.1b - Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale

Azione 2.1d - Introdurre mix funzionali e tipologici nelle aree specializzate prossime a tessuti residenziali

Azione 2.1e - Coinvolgere le comunità attraverso processi partecipativi

### Criticità e obiettivi

Gli eventi meteorologici che hanno interessato il territorio della città nel 2023 e 2024, hanno provocato ingenti danni in una parte di città su cui la pianificazione di settore (a partire dal PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) non aveva identificato condizioni di pericolosità idraulica. Dalle analisi effettuate emerge la necessità di ulteriore coordinamento degli strumenti e delle azioni già presenti nel Piano urbanistico dal punto di vista di tutela del rischio, nell'attesa degli aggiornamenti specifici dei Piani sovraordinati, al fine di:

- **ridurre la vulnerabilità** dei beni e delle persone esposte al rischio alluvioni ed allagamenti;
- **implementare** il recupero della funzionalità idraulica, in aggiunta rispetto agli interventi già disciplinati di de-sigillazione / de-pavimentazione dei suoli e di de-localizzazione delle volumetrie esistenti.

Le autorità competenti hanno **recepito** il lavoro che i settori comunali hanno fatto, insieme alla Regione, nei mesi scorsi per arrivare ad una nuova mappatura delle aree a rischio alluvione nel territorio comunale, partendo dai sopralluoghi, da un approfondimento sul sistema idraulico cittadino e dall'analisi delle segnalazioni di inondazione raccolte dal Centro Operativo Comunale. L'esito ha portato a riconoscere come *Aree a potenziale rischio significativo di alluvione (APSFR)* anche **porzioni di territorio riferibili ai rii collinari e ai canali**. Queste mappature saranno propedeutiche alla redazione del PGRA, a cura dell'Autorità di Bacino ditrettuale..

Sono in **corso di aggiornamento** anche le mappature relative alle aree soggette ad allagamento ai fini dell'applicazione delle nuove misure temporanee di salvaguardia deliberate dall'Autorità di Bacino

## Proposta di modifiche

## Tavola dei vincoli - aggiornamenti

## Profilo e conoscenze - aggiornamenti



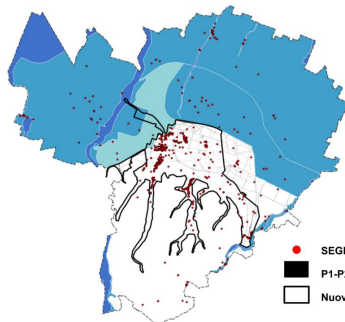
Piano Speciale alluvione maggio 2023 -  
reticolo idrografico - campo di applicazione



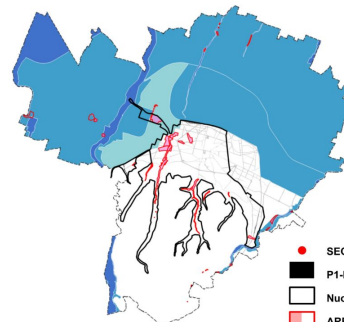
Aree allagate ottobre 2024: proposta di  
integrazione della mappatura ai fini  
dell'applicazione delle nuove misure  
temporanee di salvaguardia - luglio 2025



- Richiesti dati cartografici  
agli Enti gestori
- Aggiornamento refusi  
cartografici



Creazione di due nuove schede in PeC -  
Approfondimento conoscitivo relative a:



- Nuove aree a potenziale rischio alluvione nelle more del PGRA  
comprendenti le Aree allagate ottobre 2024
- Aree fluviali da de-sigillare

### Proposta di modifiche

#### **N.1 Elaborazione di un nuovo layer cartografico e aggiornamento del quadro prescrittivo**

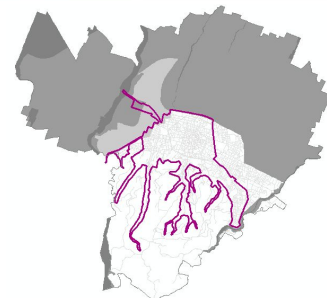
Nelle more dell'aggiornamento dei piani di assetto idrogeologico e dei piani di gestione del rischio alluvioni (PGRA) verrà elaborato un nuovo layer cartografico e verranno definite le relative condizioni per la sostenibilità e le prescrizioni tecniche per gli interventi urbanistici ed edilizi.

#### **N.2 Revisione e rivalutazione della perimetrazione delle "Aree fluviali dove de-sigillare" e ridefinizione del relativo quadro prescrittivo**

Anche alla luce del Piano speciale alluvioni vi sarà una revisione della perimetrazione delle "Aree fluviali dove de-sigillare" e la conseguente ridefinizione di condizioni per la sostenibilità e prescrizioni tecniche per gli interventi urbanistici ed edilizi.

#### **N.3 Promozione di tecnologie NBS - SUDs negli interventi edilizi ed urbanistici**

Verranno introdotte modifiche nei documenti al fine di promuovere una maggiore diffusione delle tecnologie di drenaggio urbano sostenibili NBS - SUDs negli interventi edilizi ed urbanistici.



Definizione di un nuovo layer per l'applicazione di limitazioni nelle more dell'approvazione del PGRA



Aree fluviali da de-sigillare - aggiornamento



Principali  
modifiche alla  
Disciplina

Azione 1.1d - Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione

Azione 1.3a - Contenere i rischi naturali

### Criticità e obiettivi

L'Amministrazione sta avviando una riflessione ampia su come migliorare le condizioni di abitabilità del centro città, soggetto a intense trasformazioni sul piano funzionale e infrastrutturale; negli ultimi mesi sono stati approfonditi alcuni dati che hanno messo in evidenza la necessità di mantenere un equilibrio tra i diversi usi e utenti di questa parte particolarmente fragile di città. Dalle analisi effettuate emergono la necessità di **distribuire più diffusamente la collocazione degli alloggi destinati ad affitto turistico breve**; la necessità di incentivare la **realizzazione di abitazioni sociali** nella parte della città storica interna ai viali; l'opportunità di **favorire l'insediamento** in particolari aree della città di **servizi di prossimità e di vicinato**.

### Proposta di modifiche

Vengono proposte nuove norme per tutelare l'abitabilità del centro città:

**S.1 Definizione di una base territoriale per consentire di elaborare un regolamento per le attività di affitto turistico breve (B3)** per riequilibrare la densità di affitti brevi all'interno della cerchia dei viali e nelle aree adiacenti e permettere la provvisione di servizi di locazione turistica in modo sostenibile;

**S.2. Introduzione dell'obbligo del reperimento della quota ERS dovuta dagli interventi edilizi ed urbanistici**, senza prevedere la possibilità di trasferimento dell'obbligo in modo da garantire la realizzazione in loco di residenza sociale;

**S.3. Definizione di una base territoriale per consentire l'identificazione di specifiche aree dove rafforzare la promozione dell'insediamento di servizi di prossimità e di vicinato** a favore della residenza, all'interno della città interna ai viali.



Principali  
modifiche alla  
Disciplina

Azione 2.4a - Difendere l'abitabilità e i caratteri della città storica



### Valutazione dell'Impatto di Genere (VIG)

Con l'approvazione della Variante 1 sono state introdotte modifiche alla Disciplina del Piano per allinearsi al progetto "Riduzione del Gender Gap nei progetti urbani a Bologna" e a tutte le azioni messe in campo dall'Amministrazione partendo dal contributo dal basso, di cittadine e dell'attivismo femminista, coinvolgendo poi tutte le politiche pubbliche.

Per perseguire l'obiettivo di una città attenta al genere, si introduce, nel documento di Valsat, come già per la Valutazione di impatto sulla salute (VIS), la **Valutazione di impatto di genere (VIG)**, al fine di stimare gli effetti che le azioni del Piano producono sulle disuguaglianze di genere, con lo scopo di promuoverne ulteriormente la parità e combattere le discriminazioni.

Gli esiti dell'analisi condotta porteranno ad eventuali integrazioni negli strumenti operativi del Piano e all'elaborazione di uno strumento di valutazione degli interventi urbanistici che permetta di avere una visione, secondo l'approccio Gender Mainstreaming, strutturata e critica degli effetti attesi dell'intervento.

### Disciplina del Piano

Per una più efficace applicazione della norma si effettueranno **alcune riformulazioni e minute modifiche** ad alcune Azioni, a seguito dell'esperienza maturata in sede di attuazione del PUG, **con l'ausilio dei contributi di tutti i Settori.**

Vengono effettuati anche **aggiornamenti ordinari**, che avrebbero potuto essere modificati con procedura semplificata, ai sensi del punto 0.2h della Disciplina del Piano:

### Altri elaborati del Piano

Aggiornamento di **Profilo e conoscenze** e **Tavola dei vincoli**, anche per i temi non riguardanti specificatamente gli oggetti della Variante 2. L'Ufficio di Piano è infatti già strutturato per procedere ad una revisione di schede e Tavola dei vincoli due volte l'anno, per poter dare atto in tempi congrui dell'Aggiornamento della Valutazione di Edifici di Interesse Storico Architettonico, Culturale e Testimoniale ai sensi dell'art. 32, comma 8, della Lr 24/2017, e degli eventuali aggiornamenti necessari per restituire un completo strumento conoscitivo di tutti i vincoli e le prescrizioni che limitano il territorio.

### Monitoraggio

I dati del monitoraggio, in parte presenti nel Documento di Valsat, vengono collezionati in un documento di **monitoraggio**, nell'ottica sia di favorire le modalità di consultazione, partecipazione e condivisione degli esiti che di rendere più snella la struttura dei report, in relazione alla periodicità prevista per l'aggiornamento dei suoi contenuti.

### Primo approccio al Rapporto ambientale

E' stato redatto il **Rapporto ambientale**, che seguirà il percorso di variante e che già in questa prima fase ha costituito il sistema di supporto alla base delle proposte e delle ipotesi messe in atto.

Si preannunciano i contenuti relativi alle analisi condotte e dagli studi finalizzati a definire un quadro conoscitivo dello stato attuale e, laddove emerso, a mettere in luce le diverse criticità. A seguito della verifica dei temi di variante rispetto alla normativa sovraordinata, si conferma la coerenza agli obiettivi di sostenibilità dell' Agenda Metropolitana per lo Sviluppo Sostenibile e ai temi di sostenibilità già richiamati nel Documento di Valsat del Piano. In particolare per quanto riguarda i temi legati alla parità di genere e alla Valutazione dell'impatto di genere, si integra già in questa fase il quadro di riferimento.

### Valutazione dei possibili impatti

Si effettua la **valutazione dei possibili impatti** positivi e dei punti da attenzionare che le modifiche ipotizzate potrebbero avere rispetto alle Strategie di Piano. Questa prima valutazione sarà propedeutica alla costruzione della **matrice di coerenza** utile alla valutazione delle scelte messe in atto nelle fasi successive del percorso di variante e ai suoi esiti.

piano  
urbanistico  
generale



Comune di Bologna

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