

# PUG Variante



## Variante 2 al PUG

Relazione illustrativa dei contenuti

Bologna > novembre 2025

### Modifiche agli strumenti di governo del territorio

Il **PUG** è entrato 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 perseguiрli, 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 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, pur non essendo elemento costitutivo del PUG, viene modificato per essere coordinato con i contenuti della proposta di variante.

### Consultazione preliminare

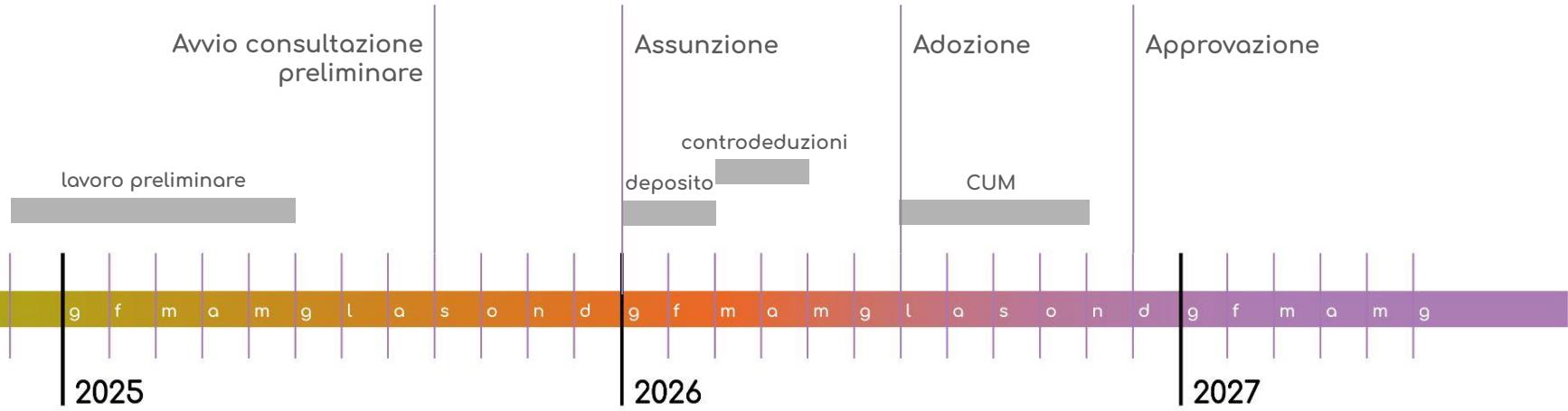
Il procedimento ha avuto inizio con la **Consultazione preliminare**, per la quale il Comune ha attivato la consultazione di ARPAE, Città Metropolitana di Bologna (in quanto autorità competente per la valutazione ambientale) e degli altri soggetti competenti in materia ambientale, oltre a tutte le amministrazioni 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. 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).

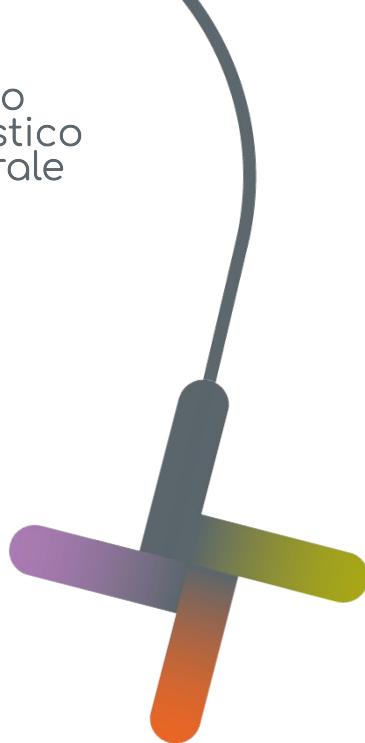
### Coinvolgimento prima fase

Inoltre l'Amministrazione ha svolto un primo **incontro di partecipazione** consistente nella convocazione della prima seduta del Tavolo tecnico delle associazioni imprenditoriale e professionali.

### Salvaguardia

La Giunta ha deciso di proporre al Consiglio l'adozione del regime di salvaguardia, come consentito dall'art. 27 della LR 24/2017, per questo sono stati predisposti tutti gli elaborati costitutivi della variante al Piano. La decisione ha l'obiettivo attribuito dalla legge a questo istituto, ovvero impedire che nel periodo necessario alla completa formazione della Variante, possano essere autorizzati interventi in contrasto con i nuovi indirizzi assunti o tali da rendere più gravosa l'attuazione del Piano. Ciò con particolare riferimento alle innovazioni in materia di governo delle trasformazioni diffuse e di prevenzione dei rischi naturali indotti dal cambiamento climatico.





## Governo della rigenerazione urbana diffusa (G)

Definizione dei tipi di intervento - Addensamento o sostituzione urbana

Bandi per la presentazione di Accordi operativi

Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana

Densità nelle Parti di città da rigenerare

Concorsi di progettazione e di idee

Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali

Revisione delle quote ERS

Nuove modalità realizzative dell'ERS per interventi di grandi dimensioni

### Criticità e obiettivi

Già nel dibattito conseguente l'adozione della Variante 1 l'Amministrazione dichiarava l'intenzione di proseguire con uno "specifico percorso di confronto con tutti gli stakeholder interessati" per il progressivo affinamento degli strumenti messi a disposizione dal Piano per rafforzare il governo delle trasformazioni diffuse, volendo incentivare il coinvolgimento dei proprietari di immobili nei processi di rigenerazione urbana e, quindi, di creazione di beneficio pubblico.

Nel frattempo, si è registrato un ulteriore aggravarsi della crisi abitativa bolognese, dovuta al mancato incontro tra domanda e offerta di casa. A conferma della crescente crisi abitativa, la graduatoria ERP del 2024 è risultata composta da circa 6.500 domande, in aumento rispetto alle circa 5.000 della graduatoria 2020.

Parallelamente si è registrato in città un aumento della tensione sociale generata dall'attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti; l'eco delle vicende giudiziarie milanesi, pur riferite ad un contesto differente sul piano politico e su quello normativo, induce a riprendere in maniera ancora più decisa il governo delle trasformazioni diffuse, evidenziano la necessità di introdurre nuovi sistemi di guida e controllo.

### Sintesi delle modifiche

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

- Puntualizzare meglio le differenze tra le **tipologie di intervento**, con particolare riferimento alla definizione di Sostituzione urbana, da attuarsi con AO o PAIP
- Rivedere le modalità di attuazione dei cambi di destinazione d'uso verso usi abitativi, indicando **bandi per la presentazione di Accordi operativi** di cui all'art. 38 della Lr 24/2017
- Rivedere le modalità di attuazione dei cambi di destinazione d'uso verso usi abitativi, ricorrendo all'utilizzo dell'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana** di cui all'art. 15 della Lr 24/2017
- Revisione del parametro di densità per le Parti di città da rigenerare
- Revisione delle norme per le **Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali**, per garantire interventi abitativi di qualità

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

- Revisione delle **quote ERS** dovute per i diversi tipi di intervento
- Introduzione di nuove **modalità di realizzazione di ERS** per interventi di grandi dimensioni

### Modifiche

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

##### Definizione dei tipi di intervento - Addensamento o sostituzione urbana

➤ La legge consente ai piani, per fini urbanistici, una definizione più precisa degli interventi di Addensamento o Sostituzione urbana, attuabili con **Accordo operativo** o **Piani attuativi di iniziativa pubblica**, precisando la definizione dell'art.7 co. 4 lett. c), che si riferisce ad **aree strategiche, marginali, dismesse e a significative trasformazioni**.

➤ Con la Variante si precisa che nel caso del PUG di Bologna può essere considerato **Sostituzione urbana** l'intervento di **demolizione e ricostruzione** che prevede l'insediamento di **funzioni abitative (A, B1, B3)** e che verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- ricade in area identificata come **“conversione”** nelle Strategie locali;
- ricade nelle **Aree produttive pianificate**;
- ricade nelle **“Parti di città da rigenerare”** e verifica almeno una delle seguenti condizioni:
  - ricade in **areale dove non è raggiunta la quantità di 30 mq pro capite** di dotazioni territoriali, come riportato nel bilancio delle dotazioni presente in Profilo e conoscenze. Tale condizione **non riguarda gli interventi che possono monetizzare in ragione dell'esiguità delle dotazioni dovute**;
  - coinvolge una superficie di intervento **STER superiore a 30.000mq**.

Gli interventi che prevedono l'insediamento di usi A, B1 e B3 dovranno quindi sempre verificare se sono classificati come interventi di Sostituzione urbana in base ai requisiti definiti dalla Legge e dal Piano. Di conseguenza si stabiliscono limiti superiori agli interventi di Ristrutturazione urbanistica, che invece rimangono distinti da quelli di qualificazione edilizia secondo le definizioni della Lr 15/2003.

### Modifiche

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

##### Bandi per la presentazione di Accordi operativi

- Per garantire che le trasformazioni significative in aree strategiche, degradate, marginali, contribuiscano al raggiungimento del beneficio pubblico e alla realizzazione degli obiettivi dell'Amministrazione, qualora si preveda l'insediamento di usi **residenziali A e turistico-ricettivi B1 e B3** tramite Addensamento o sostituzione urbana, l'intervento sarà **subordinato alla partecipazione ad avviso pubblico** di manifestazione di interesse, pubblicato ai sensi della Lr 24/2017 - art. 38.
- Per promuovere la presentazione di proposte di Accordi operativi il **Comune pubblica periodicamente avvisi pubblici di manifestazione di interesse**, nei quali esplicita gli **obiettivi prioritari da perseguire** e fornisce indicazioni di massima di carattere **progettuale e localizzativo**, da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano, tenendo anche in considerazione l'iscrizione degli immobili interessati all'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana (Lr 24/2017 - art. 15).
- Il Comune svolgerà una **fase di partecipazione preliminare alla pubblicazione del bando**, per definire gli obiettivi da inserire nell'avviso, secondo quanto previsto dal PUG.

### Modifiche

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

##### Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana (Lr 24/2017 - art. 15)

- Nelle “Parti di città da rigenerare” l’insediamento di usi **residenziali A e turistico-ricettivi B1 e B3** tramite interventi di Qualificazione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica **viene subordinato all’iscrizione dell’immobile all’Albo** degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, da istituire tramite Delibera di Consiglio Comunale.
- All’interno dell’Albo vengono individuati **immobili resi disponibili da altri Enti pubblici**, previa stipula di apposita convenzione o altro atto equivalente, oltre ad immobili che l’Amministrazione comunale.
- Il Comune pubblica appositi **avvisi pubblici** di manifestazione di interesse per inserire all’interno dell’Albo immobili di **proprietà privata** che i proprietari interessati, attraverso stipula di apposita convenzione o altro atto equivalente, **si impegnino a cedere a terzi attuatori ad un prezzo calmierato** rispetto a quello di mercato. Il calmieramento viene introdotto con l’obiettivo di **garantire la realizzazione di progetti di qualità, che assicurino il contributo dei singoli interventi al raggiungimento del beneficio pubblico, oltre che alla realizzazione di alloggi a prezzi più accessibili**. I criteri per la determinazione del calmieramento saranno inseriti all’interno degli avvisi pubblici, che potranno anche indicare altre **modalità di partecipazione del proprietario alla realizzazione del medesimo obiettivo**: i criteri potrebbero ad esempio includere considerazioni in merito alle eventuali spese di bonifica delle aree, oppure modalità di contribuzione dell’edilizia sociale, o simili. Gli avvisi conterranno un **modello di convenzione** o altro atto equivalente, definendone a monte i contenuti principali e le modalità di esposizione degli stessi, mettendo in evidenza le modalità di conseguimento dell’interesse pubblico, anche con riferimento a quadri economici.

### Modifiche

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

##### Revisione della densità nelle Parti di città da rigenerare

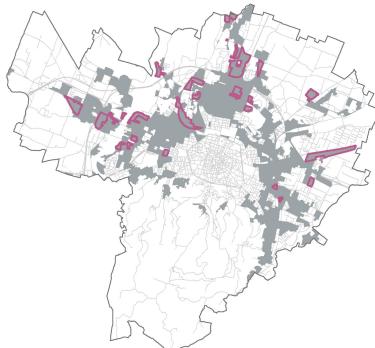
- Il parametro di **densità territoriale (VT/STER)** pari a **2,2 mc/mq** viene esteso per tutte le trasformazioni da tutti gli usi di partenza verso usi A, B1 e B3.
- Il parametro di **densità territoriale (VT/STER)** pari a **2,2 mc/mq** per la sola quota di edilizia libera viene esteso anche alle “Aree caratterizzate da altezza omogenea”, dove continuano comunque a trovare applicazione anche le norme relative alle altezze.
- Viene **eliminata la deroga** al rispetto del parametro di densità territoriale per interventi urbanistici che coinvolgono più **lotti contigui**.
- Rimane la possibilità di derogare alla densità e alle altezze tramite la realizzazione di **quote ERS aggiuntive**, nelle modalità previste dal Piano.

##### Concorsi di progettazione e di idee

- Al fine di garantire un'elevata qualità dei progetti, tutti gli interventi urbanistici **devono ricorrere a concorsi di idee o di progettazione, eventualmente anche integrati a processi di partecipazione**.
- Per lo svolgimento del concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata, le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo fino al 50% dei costi sostenuti dal contributo di costruzione dovuto.

### Modifiche

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



Aree specializzate prossime a tessuti residenziali

##### Garantire interventi di qualità nelle Aree specializzate prossime ai tessuti residenziali

- > Queste aree, parte della Città da rigenerare, sono parti della città specializzate, che oggi si trovano in condizioni di prossimità con contesti abitativi. Si revisionano le modalità di intervento per **garantire che l'inserimento di un mix funzionale sia attuato garantendo la compatibilità del nuovo uso insediato con il contesto territoriale e il conseguimento di un adeguato livello di qualità dell'ambiente abitativo**.
  - > Per gli interventi edilizi, oltre a quanto già previsto (reperimento delle dotazioni territoriali e accertamento della compatibilità ambientale e territoriale, rispettando i requisiti prestazionali previsti per interventi di Ristrutturazione urbanistica) si introducono requisiti aggiuntivi:
    - ulteriore miglioramento del **benessere microclimatico**;
    - ulteriore miglioramento dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (**RIE**);
    - ulteriore miglioramento dell'**accessibilità ai servizi** (più vicini e con percorsi più sicuri);
    - valutazione dell'adeguatezza dell'**estensione del lotto di intervento** rispetto al contesto.
  - > Per gli interventi urbanistici, oltre a quanto già previsto si chiede di prestare particolare attenzione a:
    - miglioramento del **benessere microclimatico**;
    - ulteriore miglioramento dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (**RIE**);
    - ulteriore miglioramento dell'**accessibilità ai servizi** (più vicini e con percorsi più sicuri);
    - **estensione del lotto** di intervento.

# Modifiche

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

### Revisione delle quote ERS dovute

➤ Si amplia l'applicazione delle quote ERS anche agli interventi di dimensione più piccola, prevedendo che:

- tutti gli interventi **fino a 7.000 mc** con insediamento di funzioni residenziali (A) e/o turistico ricettive (B3 e B1 assimilabile ad uso studentato) per almeno il 50% del VT debbano riservare una quota ERS non inferiore al 15% del volume dedicato a funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3, oppure non inferiore al 10% dei posti letto dedicati a funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1 (assimilabile ad uso studentato), a seconda dell'uso insediato da progetto.
- tutti gli interventi **tra 7.000 mc e 20.000 mc** con insediamento di funzioni residenziali (A) e/o turistico ricettive (B3 e B1 assimilabile ad uso studentato) per almeno il 50% del VT debbano riservare una quota ERS non inferiore al 20% del volume dedicato a funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3, oppure non inferiore al 10% dei posti letto dedicati a funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1 (assimilabile ad uso studentato), a seconda dell'uso insediato da progetto.

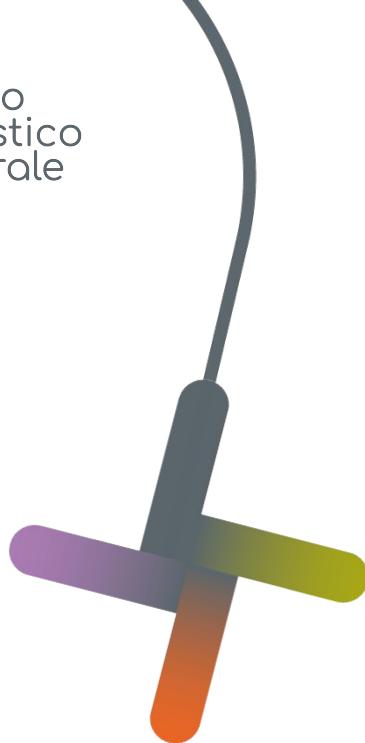
➤ Per gli **interventi superiori a 20.000 mc** l'aumento della quota ERS dovuta viene graduato in relazione al crescere del volume (21.000 mc: 21%; 22.000 mc: 22%; ...). **Oltre i 30.000 mc di VT** resta invariato l'obbligo di prevedere una quota ERS non inferiore al 30% del volume dedicato a funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3, oppure non inferiore al 15% dei posti letto dedicati a funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1 (assimilabile ad uso studentato), a seconda dell'uso insediato da progetto.

### Modifiche

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

##### Nuove modalità realizzative dell'ERS per interventi di grandi dimensioni

- Esclusivamente per interventi con **Volume totale (VT) superiore a 20.000 mc** si introduce la possibilità di realizzare la quota ERS eccedente la soglia del 20% nella forma di **rent to buy, prevedendo la vendita convenzionata a seguito di un periodo di affitto calmierato di durata minore di 20 anni**; la riduzione del periodo di affitto e i parametri per la determinazione del prezzo di vendita vengono definiti con apposito Atto deliberativo, basandosi su un criterio di equivalenza dell'onere.
- Si chiarisce che le modalità di realizzazione dell'ERS non sono alternative l'una all'altra, ma possono essere combinate tra loro nella maniera più adatta all'intervento progettato, con le modalità da normare con apposita convenzione da sottoscrivere con il Comune.



## Gestione del rischio alluvioni (N)

Aree potenzialmente interessate da alluvioni nelle more  
dell'aggiornamento del PGRA

Aree fluviali dove de-sigillare e Fasce del reticolo idrografico

NBS e SUDS

### 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 ed un rafforzamento 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 e l'esposizione al rischio alluvioni ed allagamenti dei beni e delle persone;
- implementare il recupero della funzionalità idraulica, in aggiunta rispetto agli interventi già disciplinati di de-sigillazione / de-pavimentazione dei suoli e di delocalizzazione 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. 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 distrettuale del fiume Po (ADBPO).

### Sintesi delle modifiche

#### N.1 Nuovo layer cartografico

Elaborazione di un nuovo layer cartografico e aggiornamento del quadro prescrittivo sulle aree a rischio di allagamento

#### N.2 Perimetrazione delle "Aree fluviali dove de-sigillare"

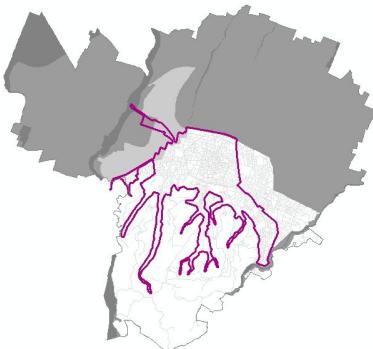
Aggiornamento della perimetrazione delle "Aree fluviali dove de-sigillare" (N.2a) ed inserimento di un nuovo layer cartografico "Fasce del reticolo idrografico"(N.2b) in linea con il potenziamento degli obiettivi di riduzione del rischio e della vulnerabilità di persone e beni esposti nelle fasce fluviali

#### N.3 Tecnologie NBS - SUDs

Promozione di tecnologie NBS - SUDs negli interventi edilizi ed urbanistici

### Modifiche

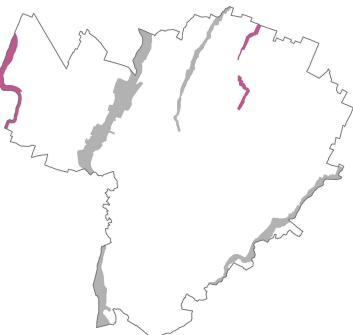
#### N.1 Elaborazione di un nuovo layer cartografico e aggiornamento del quadro prescrittivo sulle aree a rischio d'allagamento



- La Variante individua alcune norme di salvaguardia, che si applicheranno **esclusivamente nelle more dell'approvazione dell'aggiornamento del PGRA, attualmente in elaborazione**, in quanto l'Amministrazione valuta l'importanza di intervenire tempestivamente per tutelare la popolazione dai rischi, nelle more dell'approvazione dello strumento sovraordinato, cui il PUG verrà poi allineato.
- Si introduce il layer **Aree potenzialmente interessate da alluvioni** nelle more dell'aggiornamento del PGRA, basato su una perimetrazione già condivisa con gli enti competenti, che dovrebbe essere riproposta nei piani di settore. A quella perimetrazione si applicheranno le **prescrizioni per le zone P1 di pericolosità idraulica**, contenute nel punto E-18 dell'art. 27 del Regolamento Edilizio, che viene aggiornato contestualmente all'assunzione della variante;
- Per tutti gli **interventi urbanistici** in queste aree è richiesta la redazione di una relazione tecnica di valutazione del rischio idraulico, i cui contenuti sono definiti dal Regolamento edilizio, insieme alle prescrizioni progettuali da rispettare. La relazione tecnica è asseverata in relazione alla sicurezza delle soluzioni adottate nei progetti.
- Per gli interventi di **qualificazione edilizia conservativa con cambio d'uso di intero edificio** e di **qualificazione edilizia trasformativa** devono essere adottate le prescrizioni progettuali che sono definite dal Regolamento edilizio.

### Modifiche

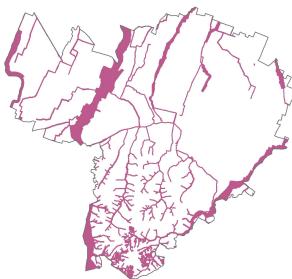
#### N.2a Revisione e rivalutazione della perimetrazione delle "Aree fluviali dove de-sigillare" e ridefinizione del relativo quadro prescrittivo



- > Aggiornamento del layer "Aree fluviali dove de-sigillare", con l'inserimento del **torrente Lavino e del Savena Abbandonato**
- > Per queste aree si chiarisce che, ai fini dell'applicazione della norma che vieta l'incremento della superficie impermeabile al suolo e l'incremento volumetrico dell'edificato, qualora le "Aree fluviali dove de-sigillare" intersechino il sedime di un edificio esistente, o di una aggregazione di edifici adiacenti, questo si considera interno a tale perimetrazione.
- > Considerata la forte relazione di queste aree con fiume, per garantire la tutela della popolazione, **si vieta l'insediamento di funzioni residenziali (A) e turistico ricettive (B), attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico e spazi collettivi (D3, D4, D5, D6, D7)**, nelle "Aree fluviali dove de-sigillare". Ai fini dell'applicazione di tale limitazione, nel caso le "Aree fluviali dove de-sigillare" intersechino il sedime di un edificio esistente, questo si considera interno a tale perimetrazione.

### Modifiche

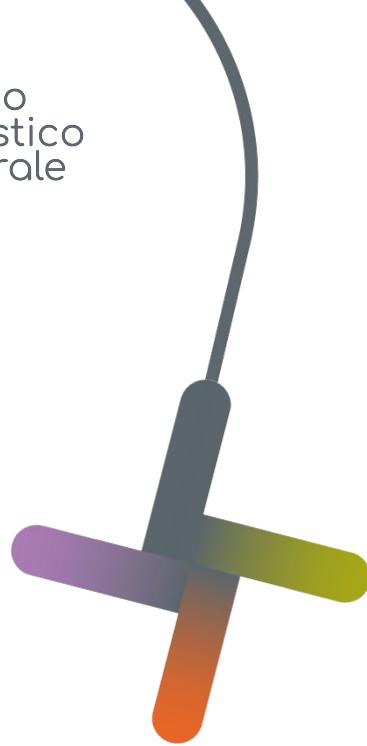
#### N.2b Introduzione di un nuovo layer "Fasce del reticolo idrografico" e relativa normativa



- Il nuovo layer “Fasce del reticolo idrografico” unisce le fasce di tutela fluviale, le fasce di pertinenza fluviale e gli alvei attivi, oltre che includere le aree latistanti i principali canali del reticolo idraulico bolognese artificiale, definendo un ambito di particolare protezione di beni e persone rispetto agli effetti negativi delle alluvioni;
- in questo ambito non sono consentiti interventi di Qualificazione edilizia trasformativa con l’insediamento di funzioni residenziali (A) e turistico ricettive (B), attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico e spazi collettivi (D3, D4, D5, D6, D7). Le medesime funzioni non sono altresì insediabili ai piani terra, seminterrati e interrati degli edifici esistenti ricompresi nelle fasce suddette.

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

- Per tutti gli interventi, anche edilizi, si accentua il richiamo all’utilizzo prioritario di soluzioni riconducibili alle **Nature Based Solutions (NBS)** e ai Sistemi Urbani di Drenaggio Sostenibile (SUDs).



## Promozione della abitabilità del centro città (S)

Locazioni brevi (B3)  
ERS nella città storica interna ai viali  
Servizi di prossimità e di vicinato



## (S) Promozione della abitabilità nel centro città

### Criticità e obiettivi

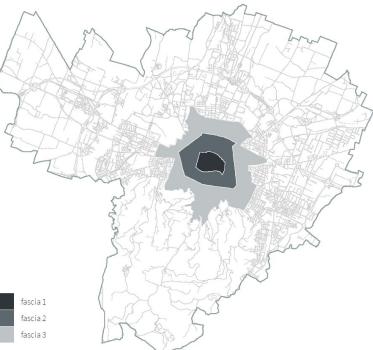
L'Amministrazione ha promosso studi per definire le **condizioni di abitabilità del centro città** mettendo in evidenza, soprattutto nella porzione interna ai viali, la necessità di mantenere un equilibrio tra i diversi usi e utenti di questa parte particolarmente fragile di città, sia a livello di residenzialità e servizi connessi, sia come offerta culturale e imprenditoriale, sia come uso dello spazio pubblico.

Questa parte di città rimane infatti il cuore sociale di Bologna, per la presenza consistente di offerte di intrattenimento, di alberghi, di uffici, di negozi e botteghe. **L'aumento del turismo** degli ultimi anni ha tuttavia prodotto effetti significativi sulla competizione per l'abitazione in questa porzione di città storica e modificato l'offerta di servizi di prossimità.

Inoltre, i **grandi investimenti infrastrutturali** legati alla realizzazione della nuova rete tramviaria hanno reso necessaria una riflessione sulle possibili trasformazioni economiche e sociali di questa specifica area.

# (S) Promozione della abitabilità nel centro città

## Modifiche



### S.1 Locazioni brevi (B3)

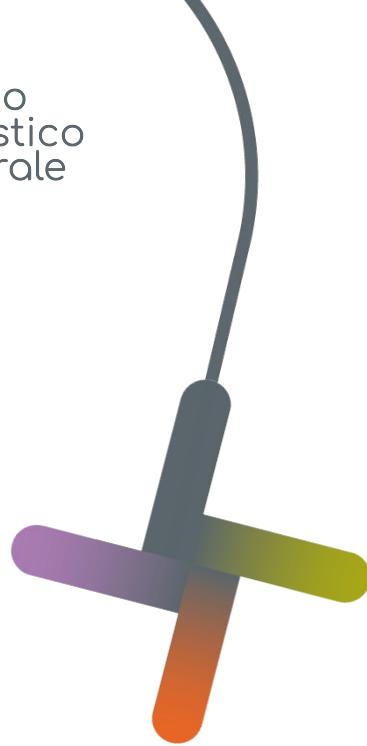
- Introduzione del layer “Aree di tutela dell’abitabilità del centro città”
- Su questa base cartografica, il Piano riconosce necessario dotarsi di un Regolamento di gestione delle **locazioni brevi turistiche** che introduca misure diversificate nelle varie parti delle “Aree di tutela dell’abitabilità del centro città”, con l’obiettivo di migliorare la distribuzione di tali attività sul territorio e garantirne l’equilibrio con la tutela della residenzialità e la vivibilità degli spazi urbani.

### S.2 ERS nella città storica interna ai viali

Avendo rilevato una carenza di edilizia sociale nella città storica interna ai viali, nelle “Aree di tutela dell’abitabilità del centro città” - fasce 1 e 2 per interventi di Volume totale (VT)  $> 7.000 \text{ mc}$  si impedisce il ricorso al “trasferimento dell’obbligo realizzativo e di gestione”; **la quota di ERS dovuta deve essere realizzata in loco dal soggetto promotore dell’intervento.**

### S.3 Promozione dell’insediamento di servizi di prossimità e di vicinato

Per rafforzare la **promozione dell’insediamento di servizi di prossimità e di vicinato a favore della residenza** nella porzione di città storica all’interno dei viali, si specifica che il Comune introduce misure e programmi calibrandoli nelle diverse fasce delle “Aree di tutela dell’abitabilità del centro città”, anche mediante identificazione di specifiche aree a cui indirizzare prioritariamente tali politiche.



Redazione di altri aggiornamenti (A)

### Modifiche

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

Con la Variante 1 venivano introdotte modifiche per allinearsi al progetto "Riduzione del Gender Gap nei progetti urbani a Bologna" e a tutte le azioni messe in campo dall'Amministrazione. Per perseguire l'obiettivo di una città attenta al genere **si introduce in Valsat la Valutazione di impatto di genere (VIG), come fatto per la Valutazione di impatto sulla salute (VIS)**, al fine di stimare gli effetti che le Azioni del Piano producono sulle disuguaglianze di genere, con lo scopo di promuovere ulteriormente la parità e combattere le discriminazioni.

#### Salvaguardia

Il punto 0.1k viene integrato per allinearsi al regime di salvaguardia previsto per la Variante 2, che decorrerà dalla data di assunzione del Piano.

#### Inserimento delle Schede norma dei Procedimenti unici art. 53

Come richiesto da Città Metropolitana, si introducono in appendice al PUG le schede norma dei Procedimenti unici ex art. 53 già approvati in Consiglio Comunale. Annualmente si effettuerà una revisione delle schede, che verranno aggiornate con i nuovi procedimenti approvati.

#### Riordino delle Azioni 1.1a (interventi edilizi) e 1.1c (interventi urbanistici)

Complessivamente le Azioni 1.1a e 1.1c vengono **riordinate e riorganizzate**. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente vengono normati dall'Azione 1.1a, mentre le condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici vengono spostate all'interno dell'Azione 1.1c.

### Modifiche

#### Cambi d'uso al piano terra per insediamento di usi residenziali

Al fine di garantire una più corretta applicazione della prescrizione, il cui obiettivo è quello di garantire una buona qualità abitativa per chi risiede nell'alloggio, si specifica che è possibile insediare **usi residenziali** ai **piani terra** qualora l'unità immobiliare abbia affacci esclusivamente su portici e spazio pubblico, ma il piano di calpestio del primo solaio fuori terra dell'unità immobiliare oggetto di intervento sia rialzato di almeno 1 metro rispetto al piano della strada su cui si affacciano le aperture e, contestualmente, sia garantito l'accesso all'unità dal vano scale condominiale.

#### Tutela dei servizi di vicinato

Si inserisce in glossario la definizione di “**affacci**” per garantire una più corretta lettura delle norme che puntano a limitare i cambi d'uso verso residenziale delle unità immobiliari che affacciano su portici e spazio pubblico o di uso pubblico tramite vetrine sulle “Strade su cui mantenere ed incrementare i servizi di vicinato”.

#### Territorio rurale

Vengono proposte minute modifiche, per chiarire meglio che il rispetto del limite massimo di **due alloggi per edificio** (o per piano, ove ammesso per gli edifici di interesse) vige in tutti i casi di intervento. Si chiarisce inoltre che nel caso di demolizione dei manufatti accessori legittimi, possono esserne recuperati i volumi nelle modalità esplicitate dal Piano.

### Modifiche

#### Realizzazione di spazi per rifiuti per interventi che incrementano il carico antropico

Per garantire la gestione sostenibile dei rifiuti urbani anche in caso di notevole incremento del carico urbanistico e antropico, così come gli interventi urbanistici, anche gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione che prevedono l'insediamento di usi residenziali (A) e/o turistico-ricettivi B1 e B3 devono individuare spazi dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani - isole ecologiche di base, nelle modalità descritte dal Regolamento edilizio.

#### Altre modalità di reperimento delle dotazioni territoriali

Viene parzialmente riordinata l'Azione per garantire una migliore comprensione delle norme. Inoltre, si esplicita che l'Amministrazione valuta la richiesta di avvalersi di altre modalità di reperimento tenendo in considerazione non solo i fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche pregressi nell'areale di intervento come specificati dal **bilancio di abitazioni pro capite**, ma anche la **presenza di aree per attrezzature pubbliche nel contesto territoriale di intervento**.

#### Recupero delle superfici destinate a dotazioni pertinenziali per la mobilità

Si chiarisce che il recupero della Superficie accessoria destinata alle dotazioni pertinenziali per la mobilità è ammessa solamente qualora la superficie recuperata e sistemata a parcheggio abbia **adeguata funzionalità**.

### Modifiche

#### Divieto di insediare usi E1 ed E2 in tutto il territorio urbanizzato

Si chiarisce che il divieto di insediare attività commerciali in grandi strutture e centri commerciali (E1) e in medio grandi strutture (E2) è da applicarsi a **tutto il territorio urbanizzato**.

#### Usi temporanei

Per incrementare l'offerta, ancorché temporanea, di alloggi in affitto attraverso meccanismi virtuosi, si aggiunge la **possibilità di riutilizzare temporaneamente come abitazioni le unità immobiliari dismesse, sfitte o sottoutilizzate destinate ad uffici**, qualora vengano conferite **in locazione alla Fondazione Abitare Bologna** in qualità di gestore. Tale Fondazione è stata costituita nel febbraio 2025 da Comune di Bologna, Città metropolitana di Bologna e ASP Città di Bologna come Fondazione di Partecipazione, con funzioni di Agenzia sociale per l'Affitto. Obiettivo generale della Fondazione è rispondere al bisogno abitativo dell'area metropolitana di Bologna con la locazione a canoni sostenibili (canone concordato) a soggetti e famiglie con determinate caratteristiche economiche e sociali.

Nell'iter di proposta di uso temporaneo, si lascia al proprietario dell'immobile l'attestazione dell'assenza di rischi per la salute in relazione agli usi e al periodo di esposizione delle persone che saranno presenti nella struttura e **si elimina** la necessità di positiva valutazione da parte delle **autorità sanitarie e ambientali (ARPAE ed AUSL)** della documentazione relativa alle analisi sul sito. Con la sperimentazione avviata in questo periodo si è constatato, infatti, che il livello di dettaglio di dati e analisi che richiedono le autorità sanitarie e ambientali non può essere congruente con l'utilizzo temporaneo del bene.

### Modifiche

#### Accessibilità ai servizi

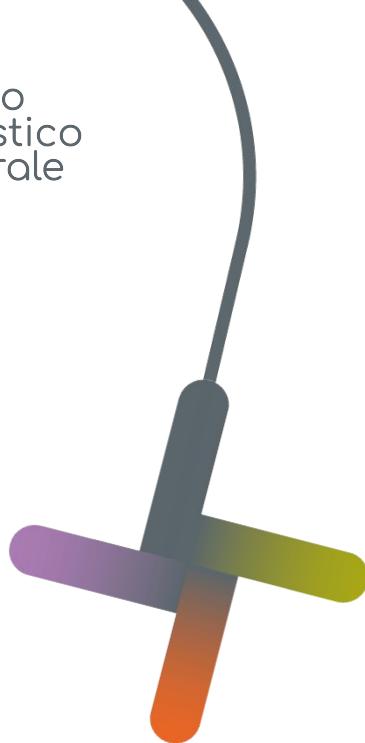
Per far emergere la necessità di promuovere la camminabilità, si elimina la deroga secondo cui i servizi di prossimità richiesti in caso di intervento urbanistico per funzioni abitative possano essere considerati accessibili anche qualora situati entro 2.500 m da ogni abitazione, qualora presente l'accessibilità al trasporto pubblico. Per essere considerati accessibili, **i servizi dovranno trovarsi entro 1.000 m da ogni abitazione prevista**. Tale distanza è considerata percorribile a piedi in un quarto d'ora circa.

#### Agglomerati di interesse del Novecento

Si allinea la **definizione** degli agglomerati a quanto già previsto in Profilo e conoscenze.

Si chiarisce che, come per tutti gli altri edifici di interesse, anche per gli edifici di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento - CTN è ammessa la **demolizione** qualora l'edificio venga interessato da **opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico**, definiti mediante Accordo di Programma di cui all'art. 59 della Lr 24/2017 o da opera pubblica o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera a) della Lr 24/2017, nonché da opere di interesse statale di cui all'art. 54 della Lr 24/2017.

Per garantire il rispetto dell'impianto urbanistico degli agglomerati d'interesse culturale e testimoniale, si specifica che **tutti gli edifici** situati all'interno di tali Agglomerati, e non solamente quelli non di interesse, devono rispettare le prescrizioni per il **mantenimento degli usi non residenziali**. Infatti, queste parti di città sono ricche di dotazioni e attrezzature pubbliche e ancora oggi dimostrano un buon bilanciamento tra edificato e spazio aperto.



Oltre a quanto già descritto relativamente alla Disciplina del Piano, si evidenziano gli aggiornamenti e modifiche apportate agli altri documenti del PUG:

Aggiornamento schede di Profilo e Conoscenze

Aggiornamento Tavola dei Vincoli

Redazione del rapporto ambientale e territoriale/Valsat

Appendice. Focus sulle modifiche cartografiche



## Aggiornamento schede di Profilo e Conoscenze

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

| Temi schede conoscitive | Schede aggiornate con la variante 1 adozione/approvazione 2024   |
|-------------------------|--|
| a. Popolazione          | a.1 Tendenze e scenari demografici; a2. Composizione della popolazione; a3. Stima della popolazione temporanea; a4. Fragilità demografica, sociale ed economica; a5. Tasso e struttura dell'occupazione  |
| b. Sistema economico    | b2. Settore economico del turismo; b5 Sistema del commercio  |
| c. Servizi alle persone | c1. Servizi di livello comunale; c2 Servizi di livello metropolitano; c3. Calcolo attrezzature e spazi collettivi  |
| d. Dimensione urbana    | d4. Interventi urbanistici in corso di attuazione; d5. Interventi diretti previsti dalla pianificazione previgente e assunti dal PUG; d9. Tessuti e parti di città   |
| e. Patrimonio abitativo | e1. Patrimonio immobiliare; e5. Alloggi in proprietà e in affitto; e6. Edilizia residenziale pubblica; e8. Edilizia residenziale sociale nei piani urbanistici attuativi e interventi diretti convenzionati; e9. Nuove forme dell'abitare; e12. Ricettività extra alberghiera delle abitazioni |



## Aggiornamento schede di Profilo e Conoscenze

| Temi schede conoscitive | Schede aggiornate con la variante 1 adozione/approvazione 2024   |
|-------------------------|--|
| f. Ambiente             | f1. Clima, scenari climatici; f4. Qualità dell'aria; f5. Inquinamento acustico; f6. Campi elettromagnetici; f9. Risorsa idrica; f19. Energia, produzione locale di energia rinnovabile   |
| g. Paesaggio            | g1. Tessuti della città storica e nuclei storici minori; g2. Paesaggio rurale ed edificato sparso; g3. Edifici d'interesse e pertinenze, parchi d'interesse; g4. Agglomerati ed edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento |
| h. Mobilità             | h3. Mobilità ciclabile e pedonale; h4. Città 30  |
| i. Governance           |  |
| l. dimensione sociale   | l2. Bisogni e proposte sui luoghi, laboratori; l5. Aree a rischio di marginalità sociale; l6. Profilo di salute; l8. Prospettive di genere (atlante di genere)   |



## Aggiornamento Tavola dei Vincoli

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

|  | Livello cartografico  | Descrizione modifica  |
|--|---|---|
| <b>Tutele</b><br><b>Sono volte alla salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e storiche dell'intero territorio comunale</b> |   |   |
| Risorse idriche e assetto idrogeologico  |   |   |
|  | Alvei attivi e invasi dei bacini idrici   | Aggiornamento cartografico e precisazione nella scheda            |
|  | Fasce di tutela fluviale  | Aggiornamento cartografico e precisazione nella scheda            |
|  | Fasce di pertinenza fluviale  | Aggiornamento cartografico e precisazione nella scheda            |
|  | Reticolo idrografico coperto  | Aggiornamento cartografico e precisazione nella scheda            |
|  | Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti e poco frequenti             | Modifica simbologia per migliore leggibilità della cartografia    |
|  | Piano Speciale alluvione maggio 2023 - reticolo idrografico - campo di applicazione | Aggiornamento cartografico e aggiornamento normativa nella scheda |



## Aggiornamento Tavola dei Vincoli

|   | Livello cartografico   | Descrizione modifica  |
|---|--|---|
| <b>Tutelle</b><br>Sono volte alla salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e storiche dell'intero territorio comunale  |  |   |
| Stabilità dei versanti  | Piano Speciale alluvione maggio 2023 - assetto e consolidamento dei versanti - campo di applicazione | Aggiornamento cartografico e aggiornamento normativa nella scheda |
| Elementi naturali e paesaggistici   | Alberi monumentali d'Italia, regionali e di notevole interesse pubblico e di pregio regionale        | Aggiornamento normativa nella scheda                              |
| Testimonianze storiche e archeologiche  | Edifici d' interesse   | Aggiornamento cartografico  |
|   | Beni culturali<br>- Beni culturali oggetto di dichiarazione (D.Lgs. 42/2004, art.13)                 | Aggiornamento cartografico  |
| <b>Vincoli</b><br>Interessano le aree la cui trasformazione può modificare il grado di funzionalità e di sicurezza delle infrastrutture territoriali esistenti e previste |  |   |
| Infrastrutture, suolo e servitù   | Strade   | Aggiornamento cartografico  |
| Elettromagnetismo   | Aree con divieto di localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile                             | Aggiornamento cartografico  |

### Aggiornamento valutazione edifici d'interesse

#### ● Istanze d'ufficio

- 1 > prossimità Piazza della Costituzione 7
- 2 > via de'Griffoni 2
- 3 > viale Giovanni Amendola 10
- 4 > via Murri 70
- 5 > via Giovanni Pascoli 5
- 6 > via Irnerio 51

I Piano prevede che sia possibile integrare la conoscenza degli edifici e, qualora ne sussistano gli elementi secondo la metodologia individuata, definire un aggiornamento della valutazione d'interesse rispetto all'intero patrimonio edilizio sia esso riconosciuto d'interesse in prima istanza dal Piano sia riconoscendone il valore in sede di aggiornamento. La Disciplina del Piano prevede nel punto 0.2h Aggiornamento del Piano, anche una specifica procedura di rettifica della valutazione d'interesse degli edifici di valore storico-architettonico e culturale e testimoniale.





## Redazione del rapporto ambientale e territoriale/Valsat

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

In fase di approvazione si provvederà a unificare gli esiti del Rapporto ambientale con il Documento di Valsat del Piano, al fine di ottenere un unico documento a verifica del processo di strutturazione del Piano.

Premesso che le modifiche introdotte con la Variante sono finalizzate ad affinare e rendere maggiormente efficaci le azioni già messe in campo nel rispetto degli obiettivi di Piano già definiti, il ruolo del Rapporto ambientale è centrale e di supporto attivo rispetto alle decisioni assunte. Il percorso metodologico ha previsto in primo luogo una sintesi diagnostica delle criticità emerse e conseguentemente una valutazione circa i potenziali effetti che le modifiche al Piano possono comportare; conseguentemente, a seguito dei risultati ottenuti, ha visto anche l'aggiornamento dei contenuti relativi al sistema di approfondimenti e parametri utili alla valutazione degli interventi, con particolare riguardo alla sostenibilità ed alla rigenerazione della città consolidata.

Il Rapporto Ambientale seguirà il processo di variante, verificando i correttivi e le integrazioni dei Documenti conseguentemente alle fasi di assunzione, adozione e infine per l'approvazione.



## Redazione del rapporto ambientale e territoriale/Valsat

Il **processi fondamentali** che hanno portato alla strutturazione del documento, partendo dall'analisi dell'evoluzione delle criticità del territorio e dall'obiettivo di garantire all'Amministrazione una maggiore capacità di indirizzo e governo delle trasformazioni attraverso una migliore efficacia dello strumento urbanistico in un contesto in rapida evoluzione , sono stati:

1. **definizione delle esigenze** rispetto agli indirizzi sopra richiamati, analisi delle criticità date dal quadro conoscitivo e formulazione delle proposte a supporto della Variante;
2. **individuazione e descrizione degli scenari possibili** che, a partire dalle scelte del Piano, prefigurano e simulano possibili situazioni che si potrebbero verificare con e senza le modifiche proposte (scenario tendenziale - o di riferimento) ;
3. **analisi di coerenza esterna e interna**, per valutare la coerenza delle modifiche introdotte con la Variante rispetto agli obiettivi di sostenibilità assunti dal PUG (verifica di coerenza esterna) e, la coerenza degli obiettivi con le azioni del Piano (coerenza interna);
4. **individuazione dei correttivi da apportare allo strumento** (Disciplina e Documento di Valsat del PUG) e **revisione del sistema di monitoraggio** degli effetti del Piano con riferimento agli obiettivi di partenza e agli effetti attesi, in particolare per quanto riguarda la loro capacità di aumentare la resilienza del territorio e diminuire la sua vulnerabilità; nello specifico sono stati forniti strumenti di valutazione più chiari e utili per definire la qualità degli interventi, oltre all'affinamento degli indicatori già presenti nella Valsat del Piano e della valutazione del loro andamento.

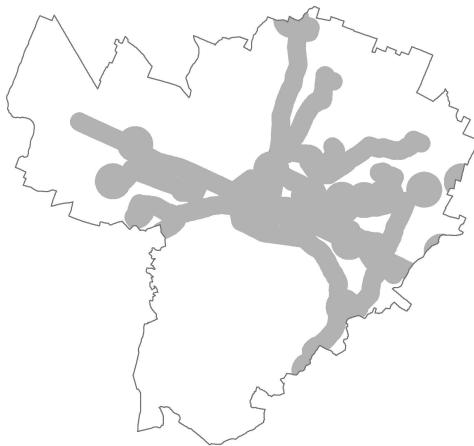
Gli esiti del processo di valutazione dimostrano il **permanere della coerenza fra le Strategie del piano e gli Obiettivi di sostenibilità**, individuati dalla normativa sovraordinata generale e settoriale, e l'assenza di significativi impatti negativi sugli Obiettivi del Piano. Le potenziali criticità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

## Appendice. Focus sulle modifiche cartografiche

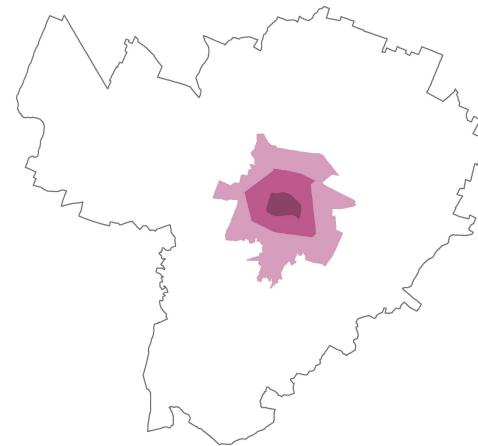


### Principali modifiche alle cartografie di Piano

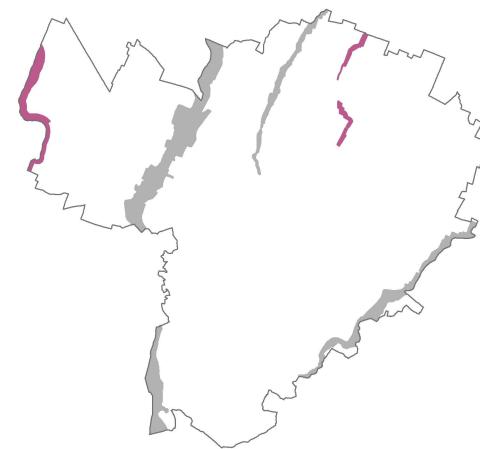
● variante 1 in vigore      ● variante 2 proposta



Accessibilità alla rete portante del  
trasporto pubblico



Arearie di tutela dell'abitabilità del centro città  
- nuovo -



Arearie fluviali dove de-sigillare

## Appendice. Focus sulle modifiche cartografiche

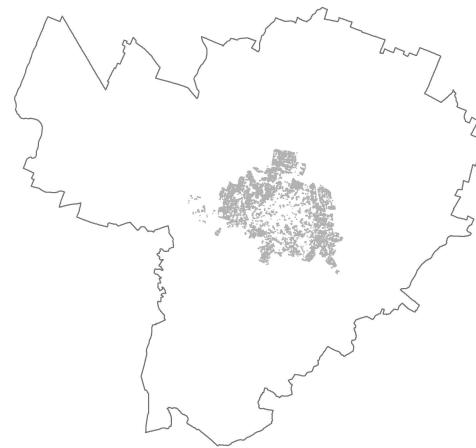


### Principali modifiche alle cartografie di Piano

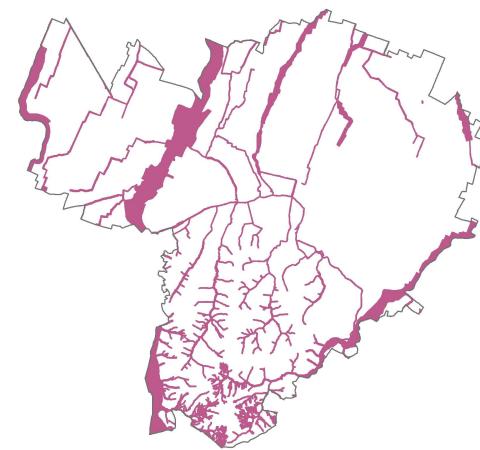
● variante 1 in vigore      ● variante 2 proposta



Aree potenzialmente interessate da alluvioni  
(nelle more dell'aggiornamento del PGRA)  
- nuovo -



Edifici privi di particolare interesse nei  
tessuti della città storica - ES



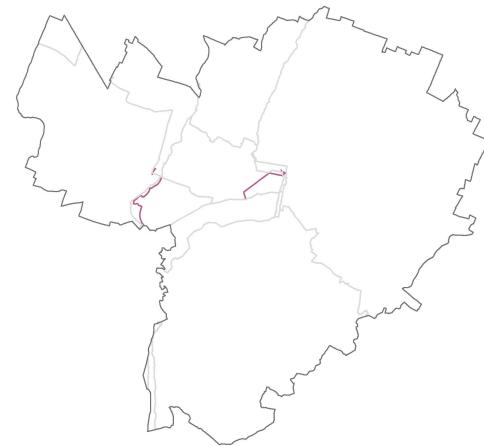
Fasce del reticollo idrografico  
- nuovo -

### Principali modifiche alle cartografie di Piano

● variante 1 in vigore      ● variante 2 proposta



Impianti di telefonia mobile - aree  
distanti 200 metri



Itinerari turistici ciclabili e pedonali



Patrimonio edilizio esistente nel  
territorio rurale della collina

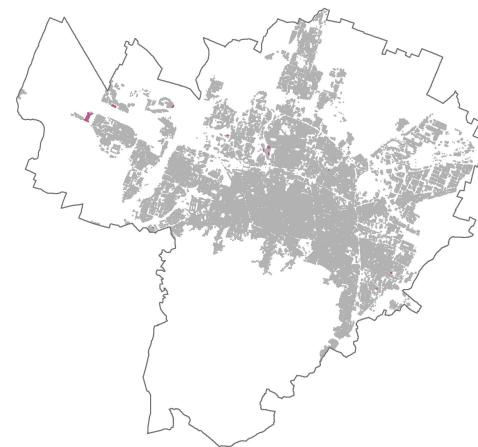
## Appendice. Focus sulle modifiche cartografiche

### Principali modifiche alle cartografie di Piano

● variante 1 in vigore      ● variante 2 proposta



Patrimonio edilizio esistente nel  
territorio rurale della pianura



Patrimonio edilizio esistente nel  
territorio urbanizzato



Reticolo idrografico minore - aree  
distanti 50 metri

## Appendice. Focus sulle modifiche cartografiche

### Principali modifiche alle cartografie di Piano

● variante 1 in vigore      ● variante 2 proposta



Reticolo tombato - aree distanti 100  
metri



# piano urbanistico generale

Scopri di più

<http://dru.iperbole.bologna.it/piano-urbanistico-generale-variante-1>

I nostri canali informativi

[sito web](#)

[scrivici](#)

[urbanistica@pec.comune.bologna.it](mailto:urbanistica@pec.comune.bologna.it)

[garante della comunicazione e della partecipazione](#)



Comune di Bologna