

Bologna, 13 luglio 2020

**Al Sig Sindaco**

**DEL COMUNE DI BOLOGNA (BO)**

***a mezzo dell'Ufficio Sportello Edilizia***

**DEL SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA**

**Piazza Liber Paradisus, 10 – 40129 Bologna**

**OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)**

**DEL COMUNE DI BOLOGNA**

**PUBBLICATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REPERTORIO DG/2020/30**

**PG 75462/2020 AI SENSI DELLA L.R. 24/2017**

Il Piano Urbanistico Generale, il PUG, come disciplinato dalla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.24 del 2017, rappresenta una grossa innovazione nell'ambito degli strumenti che governano il territorio.

Di fatto esso rappresenta al tempo stesso un'opportunità ed una difficile delicata scommessa.

È in questa prospettiva che il **CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**, con sede in Bologna, strada Maggiore n.13, in persona del suo Presidente, legale rappresentante, Dott. Ing. Andrea Gnudi, nel quadro istituzionale delle proprie funzioni, non può che esprimere, come già anticipato in altre occasioni di confronto con la P.A., seria preoccupazione per tutte quelle norme a carattere prescrittivo, i cui requisiti sono espressi attraverso parametri non misurabili e quindi non valutabili (previamente e posteriormente) a livello tecnico. Ciò, del resto, rischia di limitare sensibilmente la creatività progettuale, senza neppure garantire una adeguata "certezza del diritto".

Alla luce di ciò, il **CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**, con sede in Bologna, strada Maggiore n.13, in persona del suo Presidente, legale rappresentante, Dott. Ing. Andrea Gnudi, nel quadro istituzionale delle proprie funzioni, nella prospettiva collaborativa che contraddistingue il suo operato, nell'interesse non solo della categoria ma altresì della collettività tutta, e per il buon esercizio della funzione pubblica, presa lettura delle previsioni del Piano Urbanistico Generale, (PUG), formula le seguenti

## **OSSERVAZIONI**

precisando sin d'ora che per più immediata comprensione le stesse sono tendenzialmente presentate in ordine sequenziale per articoli; si deve peraltro tenere presente che alcune Osservazioni ineriscono previsioni che riguardano più disposizioni (anche inserite in più articoli) e che quindi vengono esposte solo funzionalmente con riferimento ad un singolo articolo che le contempla, ma possono avere contenuto generale da intendersi riferito a tutte le norme che contemplano dette previsioni.

### **OSSERVAZIONE generale**

#### **premesse**

*la struttura del PUG risulta particolarmente articolata; ci sono diffuse prescrizioni attinenti un unico tema che vengono trattate in diversi articolati riferiti al PUG e al Regolamento Edilizio, unitamente a molteplici rimandi ad altri regolamenti di settore (ad es. Regolamento del Verde); ciò rende complessa ed insidiosa la valutazione circa la fattibilità degli interventi.*

#### **considerato**

che parte di detta disciplina spetta dunque in via esclusiva alla legislazione sovraordinata, e che comunque ripresa nel PUG comporta la ridondanza dello strumento

#### **si osserva**

la necessità di stralciare tutte quelle previsioni del PUG che non sono di competenza comunale, o comunque, quantomeno, la necessità di snellire il documento, eliminando le riproduzioni di norme di legge, limitandosi ad un mero richiamo di queste ultime; impostazione questa che favorirebbe il recepimento automatico dello *jus superveniens* e maggiore certezza nell'applicazione delle norme, con riguardo in particolare alla preordinazione delle norme di legge rispetto a quelle regolamentari.

### **OSSERVAZIONE N. 1**

*formulata con riferimento alla DISCIPLINA DI PIANO Strategie Urbane 1 – Resilienza e Ambiente.*

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

#### **premessato che**

**Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comprendano:**

- **Interventi di miglioramento sismico che raggiungano il 60% della sicurezza di un nuovo edificio**
- **Interventi di adeguamento dell'accessibilità a condizioni di visitabilità**

**il Piano riconosce un incentivo di natura volumetrica, una tantum e nel lotto, in misura del 10% rispetto al Volume Totale (VT) esistente**

#### **si osserva**

- di specificare se le condizioni sopra indicate debbano sussistere ambedue per ottenere l'incentivo indicato

- che è opportuno prevedere una riduzione del contributo di costruzione o qualche altra forma di incentivazione in aggiunta all'incremento volumetrico del 10% in quanto lo stesso non si ritiene sia sufficientemente adeguato a compensare le condizioni enunciate

- che pare esserci una situazione anacronistica in termini di miglioramento sismico atteso nel momento in cui si attui un intervento di RE con demolizione e ricostruzione come esposto nell'art. 30 del RE, in quanto la lettura asettica potrebbe far presupporre che sia sufficiente il 60% della scurezza di un nuovo edificio anche se l'edificio di fatto ricostruito deve rispettare le NTC 2018 in toto

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

***Per interventi su edifici nel territorio rurale, al punto b. per gli edifici con originaria funzione diversa da quella residenziale sono consentiti unicamente gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione che risultino compatibili***

**si osserva**

che la possibilità di demolizione e ricostruzione non è prevista per gli edifici con originaria funzione residenziale del punto a), seppure non tutelati, quindi si chiede di eliminare la distinzione basata sul criterio dell'originaria funzione non essendoci motivazione e rimandando quindi alla valutazione statica dell'edificio

**considerati inoltre**

esempi virtuosi esistenti di formazione universitaria anche in territorio rurale di collina,

**si osserva**

di non escludere l'insediamento dell'uso D6; si chiede inoltre di consentire anche l'insediamento dell'uso D2, ritenendo che l'insediamento tale uso (ad esempio uno studio professionale in singole unità integrate in edifici che comprendano altri usi) non sia incompatibile con le condizioni del territorio rurale di collina.

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

*Non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali (A) come definite nel Regolamento Edilizio - art. b 2 e il frazionamento di unità immobiliari con affacci su portici e spazi pubblici, se le unità abitative si sviluppano nei soli piani terra.*

**si osserva**

che sarebbe più pertinente collocare tale prescrizione all'interno del Regolamento Edilizio. La prescrizione, vista la sua estensione all'intero territorio comunale, è poi da ritenere eccessivamente restrittiva, tale da comprimere il diritto di proprietà privata e la libera concorrenza. Si richiede di ridurre l'estensione della prescrizione al solo nucleo di antica formazione e di eliminare il divieto di frazionamento.

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

*Con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi (ultimo paragrafo): "Gli interventi di Qualificazione edilizia che comportano il cambio d'uso dalle categorie funzionali C, D ed E alle categorie funzionali A e B (o che inseriscono destinazioni a verde pubblico) sono ammissibili solo se dimostrano, attraverso un'adeguata indagine ambientale dei suoli e una specifica relazione tecnica, la compatibilità del sito rispetto ai nuovi usi e bersagli."*

**si osserva**

che la richiesta generica di effettuare “adeguate indagini ambientali” determina un raggio d’azione amplissimo rispetto alle molteplici possibili fonti inquinanti; si chiede di adeguare la prescrizione indicandone l’obbligatorietà laddove dalla ricerca storica e/o dalle ricognizioni in situ emergano insediamenti di attività e/o fonti potenzialmente inquinanti, conseguentemente le indagini ambientali potranno essere mirate al tipo di inquinante presunto legato all’attività/fonti individuate.

*Azione 1.1d Prevedere interventi di de-sigillazione e de-pavimentazione dei suoli*

**premesse**

***Si richiama in vari passaggi il fatto che gli interventi devono dimostrare di aver analizzato le alternative progettuali che riducono l'impermeabilizzazione confrontando sia in termini quantitativi sia prestazionali lo stato di fatto con quello di progetto e devono render conto della scelta effettuata***

***si osserva***

che le soluzioni progettuali possono essere le più varie, per cui pare più opportuno sostituire la dizione esponendo solo che la soluzione progettuale proposta deve essere migliorativa dello stato di fatto sia in termini quantitativi sia prestazionali, ossia eliminando la dicitura “dimostrando di aver analizzato alternative progettuali”. Il progetto presentato è di norma il punto finale di un percorso progettuale interno che ha svolto analisi plurime per addivenire alla soluzione proposta in grado di sposare le esigenze attese con le norme richieste.

*Azione 1.2b Potenziare l'infrastruttura verde urbana*

**premesse**

*Con riferimento alle condizioni di sostenibilità per gli interventi urbanistici (pag. 16): In tutti gli interventi, i parcheggi privati dovranno essere realizzati interrati o in struttura, comunque entro la proiezione della superficie coperta dell'edificio.*

***si osserva***

la necessità di eliminare tale prescrizione ponendo in alternativa obiettivi prestazionali nel rispetto dei parametri che attengono al miglioramento delle condizioni ambientali (ad es. garantire la permeabilità delle superfici esterne destinate a parcheggio).

*Azione 1.2b Potenziare l'infrastruttura verde urbana*

**premesse che**

*con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi il PUG recita: “Ad esclusione del nucleo di antica formazione, tutti gli interventi di qualificazione edilizia trasformativa o che prevedono pavimentazioni sugli spazi aperti, devono migliorare il valore dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE) rispetto allo stato di fatto, intervenendo sulla permeabilità delle superfici e sulla fitomassa. Tali interventi devono inoltre garantire un indice RIE di progetto non inferiore al livello prestazionale di cui al Regolamento Edilizio - art. 28 ( vedi ).*

*Eventuali deroghe al raggiungimento dell'indice RIE di riferimento o al criterio di miglioramento, potranno essere valutate solo in caso di evidenti impossibilità tecniche adeguatamente documentate e dimostrando di raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili anche attraverso l'adozione di soluzioni tecniche di rinverdimento degli involucri edilizi che non entrano nel calcolo dell'indice (es. pareti verdi). Le modalità attuative dell'indice RIE sono dettagliate nel Regolamento Edilizio - art. 28 (vedi).*

*La realizzazione di tetti verdi, di cui all'art. 65 del Regolamento Edilizio, è obbligatoria in interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione di edifici con funzione turistico ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale.*

**si osserva che**

considerati i molteplici casi al di fuori del nucleo di antica formazione dove la conformazione del lotto non consente il raggiungimento del valore minimo fissato per il RIE pari a 4, in tali casi sarebbe opportuno limitarsi a richiedere che lo stato di progetto produca un miglioramento del RIE rispetto allo stato di fatto; la condizione di deroga ammessa nel PUG introduce infatti condizioni di mitigazione che incidono sulla libertà progettuale (pareti verdi ad esempio) oltre a lasciare spazio a valutazioni discrezionali (rimane poco chiaro chi stabilisca quali siano le migliori prestazioni possibili)

E' stato inoltre introdotto l'obbligo del tetto verde per interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione di edifici con funzione turistico ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale. Anche tale prescrizione è altamente vincolante e limitativa per le scelte progettuali. Si suggerisce di rivedere tale prescrizione introducendo ad esempio la prescrizione che la realizzazione di tetti piani debba essere pari ad almeno il 50% dell'estensione del coperto.

**OSSERVAZIONE N. 2**

*formulata con riferimento alla DISCIPLINA DI PIANO Strategie Urbane 2 – Abitabilità e Inclusione.*

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

**PREMESSE**

*All'interno delle aree indicate non sono consentiti interventi diretti con cambio d 'uso verso usi abitativi di tipo A1*

**SI OSSERVA**

che la prescrizione non è coerente rispetto alla descrizione dell'azione, che prevede di creare un mix funzionale tra usi diversi all'interno di zone produttive o commerciali poste in adiacenza a zone residenziali. Si chiede quindi di eliminare la prescrizione.

**Osservazione 2.2** *Azione 2.1e Coinvolgere le comunità attraverso processi partecipativi*

**premesse**

*L'articolo riporta come condizione di sostenibilità dell'intervento che "è possibile presentare proposte di accordo operativo per interventi di addensamento o sostituzione urbana solamente se accompagnati dagli esiti di un preventivo processo di coinvolgimento e partecipazione della popolazione residente nelle vicinanze dell'area potenzialmente interessata" ed inoltre prevede che "Tutto il processo necessario alla predisposizione e approvazione dell'accordo operativo deve essere accompagnato da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini; il costo del progetto di comunicazione è a carico del soggetto promotore dell'accordo".*

**si osserva**

**Osservazione 2.3** *Azione 2.2c Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato*

***premesse***

*Con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi nel caso di uso afferenti la categoria funzionale commerciale (E), non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e i frazionamenti dei piani terra diretti all'insediamento di funzioni residenziali (A).*

**si osserva**

che tale disposizione risulta limitativa della libera fruizione della piena proprietà, pertanto si chiede che venga eliminata o limitata solo ad alcuni ambiti (es. città storica).

**Osservazione 2.4** *Azione 2.2c Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato*

**PREMESSE**

*Nel caso di uso afferenti la categoria funzionale commerciale (E), non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e i frazionamenti dei piani terra diretti all'insediamento di funzioni residenziali (A), come definite nel Regolamento Edilizio - art. b2.*

**SI OSSERVA**

che sarebbe più pertinente collocare tale prescrizione all'interno del Regolamento Edilizio. La prescrizione, vista la sua estensione all'intero territorio comunale, è poi da ritenere eccessivamente restrittiva, tale da comprimere il diritto di proprietà privata e la libera concorrenza. Si richiede di ridurre l'estensione della prescrizione al solo nucleo di antica formazione e di eliminare il divieto di frazionamento.

**Osservazione 2.5** *Azione 2.4 Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano*

***premesse***

*Con riferimento alle disposizioni contenute negli articoli 2.4a, 2.4b, 2.4c e 2.4d*

**si osserva**

che il valore documentale dev'essere esplicitato per ciascun fabbricato in modo peculiare e l'elemento di pregio definito in dettaglio e non in modo generico e generalizzato in base alla sola età.

**si osserva**

che il comune riveda la classificazione adottata basata solo sull'età o consenta, su istanza del professionista, procedure di rimozione della classificazione degli edifici, senza passare da procedure e/o iter di variante al Piano.

Inoltre si chiede di precisare che in caso di dissesti statici la demolizione e ricostruzione di elementi non di pregio dev'essere consentita.

**Osservazione 2.6** Azione 2.4 Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano

**premesse**

Con riferimento alle disposizioni contenute all'articolo 2.4c, in merito alle prescrizioni degli interventi dove viene riportato che secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 (art.3 comma 1 lettera d), sono inoltre ammessi interventi di ripristino tipologico di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza al 1915.

**considerato che**

l'art.3 comma 1 lettera d) riporta che, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

**si osserva**

di allinearsi al DPR 380/2001 eliminando la dicitura "interventi di ripristino tipologico" ed il riferimento al "1915"

**Osservazione 2.7** Azione 2.4c Garantire la conservazione del patrimonio costruito di interesse storico architettonico e culturale testimoniale

**premesse**

Con riferimento alle disposizioni contenute all'articolo 2.4c, in merito alle prescrizioni degli interventi di Qualificazione Edilizia, dove vengono ammessi esclusivamente gli interventi di Restauro Scientifico e Restauro e Risanamento Conservativo.

**considerato che**

favorire la rigenerazione urbana, attraverso il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, è condizione prioritaria per il nuovo Piano

**si osserva**

di consentire, fra gli interventi diretti di Qualificazione Edilizia, anche la Ristrutturazione Edilizia, così come definita dal DPR 380/2001

**OSSERVAZIONE N. 3**

*formulata con riferimento alla DISCIPLINA DI PIANO Strategie Urbane 3 – Attrattività e Lavoro.*

**Osservazione 3.1** Azione 3.2a Assicurare alle imprese produttive esistenti flessibilità normativa e procedurale

**premesse**

Con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi, dove viene riportato che è sempre consentito il cambio d'uso di edifici esistenti in adiacenza ad altre attività di impresa verso usi produttivi (del tipo C1, D1, D2), previa valutazione preventiva della sostenibilità del nuovo uso rispetto al contesto

**si osserva**

di ammettere anche usi propedeutici all'attività produttiva e rimuovere la parte tra parentesi

**Osservazione 3.2** Azione 3.2c Favorire l'innovazione delle aree produttive pianificate con l'articolazione degli usi

**premesse**

Con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi, dove viene riportato che nei tessuti di cui sopra è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività produttive manifatturiere (C1) verso attività di servizio (D1, D2, D3, E4, E5, E8), senza modificazione delle dotazioni pubbliche.

**si osserva**

di ammettere anche usi propedeutici all'attività di servizio e rimuovere la parte tra parentesi

**Osservazione 3.3** Azione 3.2c Favorire l'innovazione delle aree produttive pianificate con l'articolazione degli usi

**premesse**

Con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi, dove viene riportato che negli stessi tessuti è sempre ammesso il cambio d'uso verso spazi multifunzionali per il lavoro e l'abitazione, nei quali siano integrate attività di produzione di servizi e di beni e attività abitative per imprenditori e lavoratori. In ogni edificio il massimo della quantità di Su abitativa non può superare il 20% di quella realizzata e la destinazione d'uso è quella principale (produttivo C1 ovvero direzionale D1, D2, D3, E4, E5, E8).

**si osserva**

di estendere tale possibilità anche agli edifici dei lotti confinanti e ammettere anche usi propedeutici all'attività

**Osservazione 3.4** Azione 3.3b Stazione ferroviaria di Bologna Centrale e Autostazione di Bologna: integrare le aree di accesso, transito e sosta con qualificate funzioni urbane

**premesse**

Con riferimento agli indirizzi per le trasformazioni urbane, il gruppo FS deve completare i seguenti progetti in corso o approvati:

- il completamento dei lavori di riqualificazione funzionale interni al complesso immobiliare della stazione storica di Bologna Centrale;
- la realizzazione delle infrastrutture complementari alla Stazione stessa (opere esterne) che comprendono:
  - il sottopasso pedonale di collegamento fra la stazione ferroviaria e piazza XX Settembre;
  - il riassetto funzionale di viale Pietramellara con l'interramento della semicarreggiata nord e la riorganizzazione della carreggiata in superficie;
  - la ridefinizione del layout di piazzale Medaglie d'oro e del suo assetto circolatorio;
  - la costruzione del parcheggio interrato a un piano sottostante piazza Medaglie d'Oro.

**si osserva**

di rivedere il sistema di viabilità consentendo l'accesso al parcheggio Kiss&Ride anche da via Matteotti, per risolvere il problema dei parcheggi temporanei e della circolazione su viale



Pietramellara. Si propone di valutare l'opportunità di realizzare un sottopasso pedonale tra Stazione FS ed Autostazione

**Osservazione 3.5** *Azione 3.3b Stazione ferroviaria di Bologna Centrale e Autostazione di Bologna: integrare le aree di accesso, transito e sosta con qualificate funzioni urbane*

**premesse**

*Con riferimento agli indirizzi per le trasformazioni urbane, i parcheggi pubblici dovuti per l'intervento di riqualificazione e ampliamento possono essere monetizzati; nel caso si preferisca individuarli all'interno del parcheggio interrato, dovranno essere oggetto di specifico successivo Accordo/Convenzione con l'Amministrazione.*

**si osserva**

di non consentire la monetizzazione per tali interventi in quanto la disponibilità di parcheggi anche laddove interrati garantisce comunque l'accessibilità all'infrastruttura

**Osservazione 3.6** *Azione 3.3b Alma Mater Studiorum Università di Bologna: qualificare e connettere i plessi del campus*

**premesse**

*Con riferimento agli indirizzi per le politiche urbane, le politiche comunali riferite all'Università riguardano prima di tutto le sinergie che la hanno legata alla città sul piano culturale, che sono perseguite con numerose iniziative, da organizzare sempre più in maniera diffusa sul territorio, in relazione alla evoluzione delle strutture.*

*Altre politiche rilevanti sono quelle legate all'offerta di servizi agli studenti (si pensi alle biblioteche oppure alla accessibilità ai diversi plessi con servizi di trasporto pubblico o infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile).*

*Anche le politiche di alloggiamento degli studenti a Bologna sono oggetto di revisione, in modo da affiancare all'offerta pubblica di studentati un sistema di regole e incentivi che aiuti lo sviluppo di un'offerta privata adeguata alla domanda agli indirizzi per le trasformazioni urbane, i parcheggi pubblici dovuti per l'intervento di riqualificazione e ampliamento possono essere monetizzati; nel caso si preferisca individuarli all'interno del parcheggio interrato, dovranno essere oggetto di specifico successivo Accordo/Convenzione con l'Amministrazione.*

**si osserva**

di dettagliare quale sia il sistema di trasporto pubblico o i sistemi ipotizzati e in quale modo l'Amministrazione pianifichi di incentivare un'offerta privata di alloggi, con un Regolamento Edilizio che ostacola di fatto i cambi di destinazione d, specie nel centro storico

**Osservazione 3.7** *Azione 3.3d Centri di eccellenza sanitaria: sostenere il processo di adeguamento delle strutture ai mutamenti sociali e ambientali, migliorando le condizioni di accessibilità: Ospedale Maggiore Carlo Alberto Pizzardi*

**premesse**

*Che le dotazioni da reperire sono verde (minimo 30.000 mq) e parcheggi pubblici (minimo 850 posti auto). Gli interventi di sistemazione di via dell'Ospedale devono essere coordinati con quelli di adeguamento della sezione stradale da realizzarsi da parte del comparto Prati di Caprara*

**si osserva**

di dettagliare se è prevista la creazione di uno spazio verde pubblico, fruibile dalla collettività, e cosa è previsto nell'area Prati di Caprara

**Osservazione 3.8**                    *Azione 3.3e Fiera di Bologna: sviluppare la multifunzionalità del polo, migliorando le modalità di accesso alle diverse scale*

**premesse**

*Al quartiere fieristico sono inoltre associate strutture che permettono lo svolgimento di attività convegnistiche, congressuali, espositive, culturali, dello spettacolo e del tempo libero*

**si osserva**

di precisare se è prevista l'installazione nell'area di impianti sportivi e/o strutture destinate a nuovi Palazzi dello Sport

**Osservazione 3.9**                    *Azione 3.3g Distretto nord-est (CAAB, FICo Eataly world, Meraville, Business Park, Università): integrare le componenti e realizzare le nuove infrastrutture per l'accesso*

**premesse**

*Per il comparto "Aree annesse sud", il Piano conferma gli obiettivi di connessione e integrazione con il sistema insediativo del Pilastro, propri del piano attuativo approvato nel 2014, che prevede la costruzione di una nuova parte di città, in grado di integrare e valorizzare le funzioni esistenti, tenendo conto di una futura integrazione con il Pilastro. La contiguità con il quartiere residenziale del Pilastro prefigura un buon grado di integrazione che può ammettere l'inserimento di una quota di residenza, utilizzando le dotazioni pubbliche (attrezzature scolastiche e verde) come cerniera per l'integrazione del vecchio e del nuovo quartiere. Le condizioni di sostenibilità della trasformazione sono fissate dal piano attuativo vigente*

**si osserva**

di chiarire se è prevista un'integrazione dell'offerta di verde/attrezzature sportive con la zona restrostante il cinema Medusa/Parco San Donnino, fruibile anche tramite tram linea rossa

**Osservazione 3.10**                    *Azione 3.4a Favorire pratiche innovative di agricoltura periurbana, con la ricostruzione di filiere corte (produzione, vendita e consumo)*

**premesse**

*Con riferimento agli indirizzi per le politiche urbane, il Comune incentiva con politiche diverse la produzione locale e la costruzione di filiere corte produzione-vendita-consumo, sia attraverso la vendita dei prodotti presso le aziende, che attraverso l'utilizzazione dei mercati pubblici cittadini (o l'occupazione di spazio pubblico) per la vendita di prodotti di aziende del territorio comunale e metropolitano, espositive, culturali, dello spettacolo e del tempo libero*

**si osserva**

di precisare se è previsto un piano di integrazione dei mercati pubblici cittadini

**Osservazione 3.11**                    *Azione 3.4a Favorire pratiche innovative di agricoltura periurbana, con la ricostruzione di filiere corte (produzione, vendita e consumo)*

### **premesse**

Con riferimento alle prescrizioni per gli interventi edilizi nelle more dell'entrata in vigore del PTM della Città Metropolitana di Bologna. Sono ammessi interventi di qualificazione edilizia di tutti gli edifici, alle seguenti condizioni:

La sagoma e il sedime degli edifici non deve essere mai modificata, ad eccezione dei seguenti interventi (che nelle aree tutelate ex D.Lgs. 42/2004 si configurano come interventi di nuova costruzione

### **si osserva**

di non impedire a priori la trasformazione di sagoma e sedime

**Osservazione 3.12** Azione 3.4b Valorizzare parchi e boschi periurbani, migliorandone la fruibilità anche turistica

### **premesse**

Con riferimento agli indirizzi per le politiche urbane, è consentita comunque la nuova costruzione di un chiosco per ogni area individuata, di SU non superiore a 33 mq, nella misura in cui non sia stato recuperato e/o attrezzato allo scopo un edificio già presente nell'area suddetta.

### **si osserva**

di eliminare la prescrizione dimensionale dei 33 mq e di prevedere quantomeno la realizzazione di strutture temporanee a servizio di attività che gestiscano il parco in funzione delle esigenze

## **OSSERVAZIONE N. 4**

formulata con riferimento alla DISCIPLINA DI PIANO Processi e Procedure.

**Osservazione 4.1** Azione 4.1b Interventi edilizi e urbanistici per la rigenerazione

### **premesse**

Da una disamina della LR 24/2017 risulta che l'articolo 7 comma 4 nel definire gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, rinvia la definizione delle soglie dimensionali degli stessi alla disciplina del PUG.

Il PUG di Bologna ha disciplinato tale aspetto al punto 4.1b della Disciplina del Piano richiamando:

- Qualificazione edilizia. Sono denominati dal Piano "interventi edilizi", sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto secondo i dettami del Regolamento edilizio, ferma restando l'osservanza della disciplina di tutela della città storica e degli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale e fatti salvi i limiti e le condizioni stabiliti dal Piano. Il Piano distingue tra interventi di Qualificazione edilizia "trasformativi" e "conservativi": nel primo caso vengono realizzati nuovi edifici (mediante processi di trasformazione di edifici esistenti), nel secondo caso si tratta invece di interventi che conservano l'edificio originario.
- Ristrutturazione urbanistica. Sono denominati dal Piano "interventi urbanistici" quelli che riguardano la trasformazione di volumi eccedenti i 7.000 mc e fino a 20.000 mc nonché gli interventi consistenti nella realizzazione delle nuove edificazioni previste dal progetto con dismissione e demolizione dell'edificio originario, come normati dall'art. 13 della L.R. 24/2017. Si attuano attraverso Permesso di costruire convenzionato. Il Piano non consente l'utilizzazione di modalità di intervento che comportino la realizzazione di nuove edificazioni residenziali all'esterno del

*perimetro del territorio urbanizzato.*

- *Addensamento o sostituzione urbana. Sono denominati dal Piano "interventi urbanistici", riguardano tutte le trasformazioni di volumi eccedenti i 20.000 mc e si attuano attraverso gli accordi operativi o i Piani attuativi di iniziativa pubblica. Per i predetti interventi urbanistici, la VALSAT contiene l'indicazione delle relative modalità di valutazione.*

**si osserva**

che la disciplina prevista appare limitativa delle potenzialità degli interventi diretti poiché li rende possibili solo sotto la soglia dei 7.000 mc., si chiede di mantenere il limite attuale di 30.000 mc.

Distinti saluti

Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bologna  
Ing. Andrea Gnudi

