



## Quartiere San Donato - San Vitale

P.G. N.: 7390/2024  
N. O.d.G.: 1/2024  
Data Seduta : 11/01/2024  
 Dati Sensibili  
**Favorevole**

Oggetto: **ESPRESSIONE DI PARERE DEL QUARTIERE SAN DONATO -SAN VITALE IN MERITO A PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) ASSUNTA CON DELIBERAZIONE PG N . 522099/2023 .**

- Espressione di parere -

### Informazioni Iter

#### IL CONSIGLIO DEL QUARTIERE SAN DONATO-SAN VITALE riunito nella seduta dell'11 gennaio 2024

VISTA la richiesta di parere ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul decentramento P.G. n. 767979/2023, relativa a “proposta di variante al Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'ambito del processo di modifica agli strumenti di governo del territorio avviato con deliberazione P.G. n. 174721/2023”;

#### PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale DC/PRO/2021/95, P.G. n. 342648/2021, seduta del 26/07/2021, veniva approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna, ai sensi della LR 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;
- il PUG così approvato entrava in vigore il 29 settembre 2021, a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione;

#### DATO ATTO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale DG/PRO/2023/59, P.G. n. 174721/2023, seduta del 17/03/2023, è stato avviato il procedimento previsto dal Titolo III, Capo III, della LR 24/2017, per l'approvazione di una variante al PUG, dando avvio in particolare alla fase di consultazione preliminare di cui all'art. 44;
- conclusasi la fase di consultazione preliminare, con deliberazione della Giunta Comunale DG/PRO/2023/216, P.G. n. 522099/2023, seduta del 01/08/2023, è stata assunta la proposta di variante, come previsto dall'art. 45, co. 2, della LR 24/2017;
- la proposta di variante è stata depositata, per consentire a chiunque di presentare osservazioni, per un periodo di 60 giorni consecutivi, e precisamente dal 13/09/2023 al 13/11/2023 (come indicato nell'avviso pubblicato sul BURERT n. 251 del 13/09/2023);

#### DATO ATTO altresì che durante il periodo di deposito:

- i contenuti della proposta di variante sono stati illustrati in un incontro di presentazione pubblica rivolto a tutta la cittadinanza, svoltosi il 16/10/2023, secondo quanto previsto dall'art. 45, co. 8, della LR 24/2017;
- i contenuti della proposta di variante e l'iter procedurale per la sua approvazione sono stati illustrati agli uffici di Presidenza dei Quartieri nell'incontro congiunto svoltosi il 08/11/2023;

CONSIDERATO che il procedimento di formazione e approvazione del PUG e delle sue varianti delineato dagli artt. 45 e 46 della LR 24/2017 prevede che il Consiglio comunale

deliberi sulla proposta di variante in oggetto, e in particolare che:

- la Giunta comunale esamini le osservazioni presentate e predisponga la proposta di decisione delle osservazioni, da sottoporre all'organo consiliare insieme alla proposta di variante da adottare;
- il Consiglio comunale adotti e, a seguito del parere del Comitato Urbanistico, approvi la variante;

VISTI gli elaborati costitutivi della proposta di variante al PUG in oggetto, come assunta dalla citata deliberazione PG n. 522099/2023;

VISTO il D.lgs. 267/2000;

VISTO il Regolamento sul decentramento, e in particolare gli artt. 10 e 11;

ESPRIME APPREZZAMENTO per l'impostazione di principio che ispira gli interventi della Variante su diversi temi, e in particolare:

- l'introduzione di altezze e densità massime negli interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- la riduzione delle soglie oltre le quali è esclusa la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, e l'equiparazione in questo senso degli interventi edilizi a quelli urbanistici;
- l'obiettivo di incremento dell'offerta abitativa sociale per residenti e studenti, da perseguire con una pluralità di strumenti, tra cui la costituzione di un Fondo per l'Edilizia Sociale vincolato e alimentato anche con il trasferimento degli obblighi delle quote di Edilizia Residenziale Sociale dei privati;
- la necessità di mappare le aree oggetto di possibili interventi di rigenerazione, di incentivare tali interventi per rivolgerli alle diverse categorie che hanno difficoltà nel reperimento di alloggi in affitto, e di aprire al livello di Quartiere la discussione sulle relative modalità realizzative;
- una regolamentazione più stringente sull'installazione di antenne radio e telefoniche, nei limiti consentiti dalla normativa nazionale in materia;
- la promozione di sinergie tra gli interventi urbanistici ed edilizi e le strategie definite dalla Missione "città neutrali climaticamente entro il 2030 dai cittadini e per i cittadini", entro cui si colloca l'allentamento dei vincoli all'installazione di pannelli fotovoltaici sugli edifici di interesse storico-documentale;
- la previsione di linee guida interdipartimentali per la realizzazione di dotazioni territoriali in ottica di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici;

RITIENE, anche alla luce del quadro normativo nazionale, che:

- la revisione delle disposizioni statali sui bonus edilizi costituisca un'occasione importante per riallineare all'obiettivo di neutralità climatica le modalità di riqualificazione del patrimonio edilizio privato esistente, fonte della maggior parte delle emissioni climalteranti cittadine;
- alla riqualificazione energetica degli involucri vadano in particolare affiancate l'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile sugli edifici esistenti e la transizione verso un diffuso riscaldamento basato su fonti non fossili;
- per tali obiettivi di rivalutazione dei livelli prestazionali degli edifici si renda necessario un forte e innovativo intervento dell'attore pubblico, in particolare per fare fronte agli ostacoli posti dalla diffusione della proprietà immobiliare in condominio, e dalle situazioni in cui la

- prima casa costituisce la componente principale del patrimonio familiare e le risorse liquide a disposizione per riqualificarla sono limitate;
- come premessa a tale intervento sia necessario un censimento dei miglioramenti energetici già effettuati sul patrimonio edilizio privato grazie agli strumenti bonus nazionali, e il suo regolare aggiornamento nel tempo;

#### CONSIDERA

- l'effettivo avvio di interventi di riuso e rigenerazione urbana come elemento fondamentale per il raggiungimento del fabbisogno di 7.500 alloggi ERS da realizzarsi in dieci anni entro il complessivo "Piano per l'abitare", obiettivo cruciale per ripristinare e mantenere l'inclusività sociale della città;
- che finora il settore privato non ha garantito un apporto significativo a tale obiettivo (nessun intervento in grado di portare alla realizzazione di ERS nel periodo di vigenza dell'attuale PUG, trasferimento di migliaia di alloggi dalla locazione a canone concordato a quella breve/turistica negli ultimi 10 anni);
- che per l'uso residenziale singolo debbano essere individuate modalità innovative con cui stimolare le azioni di riuso e rigenerazione della città costruita senza intaccare il governo pubblico della trasformazione urbana né il principio della garanzia di quote significative di ERS negli interventi, evitando al contempo l'utilizzo di deroghe alla disciplina, come avvenuto in passato, sia prevista una rendicontazione annuale degli interventi ERS al Consiglio Comunale ed ai Consigli di Quartiere;

#### RITIENE positivo ciò che la norma prevede:

- per garantire la qualità dello sviluppo urbano, ovvero che i cambi di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo nei piani terra siano limitati nel massimo grado e nella massima estensione territoriale consentiti dalla competenza urbanistica e edilizia comunale;
- che, per la stessa finalità, l'estensione della possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali a raso e non interrati, pur potendo agevolare il quadro economico degli interventi nei lotti più piccoli e quindi la loro fattibilità, debba essere soggetta a un attento controllo di qualità paesaggistica nei singoli casi, per evitare che vada in contrasto con la limitazione dello sviluppo in altezza rispetto a tessuti omogenei e compatti che la Variante intende promuovere;

#### RITIENE ALTRESÌ importante armonizzare allo strumento urbanistico e alla sua variante il Regolamento del Verde al fine di garantire:

- che la rilevanza quantitativa/qualitativa e l'importanza ambientale del patrimonio arboreo su suolo privato meritino un'attenta tutela, e che la sostituzione di alberi maturi con nuove piantumazioni in occasione di interventi edilizi e urbanistici vada quindi considerata sostenibile solo quando strettamente necessaria per le esigenze legate agli interventi stessi;
- che in tal senso debbano essere garantite forme di informazione e partecipazione preventiva della cittadinanza anche sugli abbattimenti legati a interventi privati, come già proposto nell'OdG n. 40 approvato dal Consiglio di Quartiere Navile il 15 novembre 2022;

VALUTA che le piccole ristrutturazioni nei limiti previsti dalla Variante possano essere un fattore favorevole per la tutela della collina e degli ambiti agricoli della pianura, anche per agevolare la mitigazione del dissesto idrogeologico da parte degli agricoltori, purché siano attuati severi controlli tesi a evitare forme più estese e non pertinenti di costruzione;

RACCOMANDA che si presti particolare attenzione e si attivino strumenti atti alla valutazione dell'impatto degli studentati privati (in specie in alcune aree del territorio) considerando la necessità di una maggiore accessibilità economica per gli studenti.;

PROPONE che

- a valle dei formali passaggi istituzionali già in essere per i Consigli sia prevista anche una rendicontazione annuale degli interventi sulla collina al Consiglio Comunale ed ai Consigli di Quartiere interessati;
- come preconditione della piena attuazione degli strumenti di pianificazione sia garantita la qualificazione e una consistenza adeguata degli apparati tecnici del Comune, sia prevista una rendicontazione annuale sulla consistenza dei suddetti apparati tecnici al Consiglio Comunale ed ai Consigli di Quartiere;
- il monitoraggio puntuale sui principali interventi soggetti alla pianificazione, come quelli di rigenerazione urbana, e quello periodico sull'andamento complessivo delle realizzazioni rispetto agli obiettivi che la pianificazione si pone, sia condiviso con i Consigli di Quartiere per quanto attiene ai rispettivi territori;
- l'Amministrazione valuti gli effetti dell'utilizzo delle agevolazioni fiscali, come per esempio il super bonus 110%, rispetto all'efficientamento energetico del patrimonio pubblico e privato nel raggiungimento dell'obiettivo della Città Carbon Neutral;

PROPONE altresì, al fine di prevenire il degrado delle aree dismesse e stimolare in esse l'avvio effettivo di usi temporanei, tanto più onerosi quanto più tale degrado è prolungato nel tempo che:

- concordate e concertate con l'Amministrazione azioni da parte dei privati atte a rendere le aree fruibili in sicurezza;
- per tali usi sia promossa in ogni caso la partecipazione delle popolazioni che vivono nelle aree adiacenti;

## IL CONSIGLIO DEL QUARTIERE SAN DONATO-SAN VITALE

INVITA Sindaco e Giunta

- a farsi parte attiva presso la Regione Emilia-Romagna per promuovere una revisione normativa che consenta un governo più puntuale delle locazioni brevi (affittacamere, bed and breakfast) occorra modificare per queste ultime la destinazione d'uso, distinguendola da quella residenziale (categoria A) e assimilandola a quella turistico-ricettiva (categoria B);
- che si presti particolare attenzione e si attivino strumenti atti alla valutazione dell'impatto degli studentati privati (in specie in alcune aree del territorio) considerando la necessità di una maggiore accessibilità economica per gli studenti;
- a perseguire gli obiettivi di Mandato in riferimento ai temi ambientali e a quelli relativi alla tutela e salvaguardia del Territorio di competenza comunale con tutti gli strumenti su cui l'Amministrazione ha ruolo e titolo, anche e soprattutto a partire dalla Variante oggetto di Parere e dagli atti ad essa riferiti e conseguenti;
- a monitorare, verificare e rendicontare quanto agli effetti e agli esiti delle applicazioni operative della Variante, nonché degli strumenti a essa sotto ordinati e collegati, sugli ambiti territoriali, ponendo particolare attenzione alle Osservazioni che saranno accolte e approvate dall'Amministrazione e che quindi potranno consentire i relativi interventi nei singoli Quartieri;

RACCOMANDA che quanto sopra esposto sia per tempo illustrato in ampi e diffusi percorsi

informativi dedicati alla cittadinanza, articolati e organizzati in collaborazione e coordinamento con i Quartieri.

Tutto ciò premesso, ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul decentramento,  
il Consiglio del Quartiere San Donato-San Vitale

fatto salvo quanto fin qui esposto, proposto e richiesto,

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

in merito alla richiesta PG n.767979/2023, relativa a “proposta di variante al Piano Urbanistico Generale (PUG), assunta con deliberazione PG n. 522099/2023.

PRESENTI	14
ASTENUTI	1 (Tornatore)
voti FAVOREVOLI	9
voti CONTRARI	4 (Fortuzzi - Giuffrida - Conza - Pecorella)
Totale consiglieri VOTANTI	13

O.d.G. N. 1/2024 APPROVATO

Bologna 11.01.2024

**Documenti allegati (parte integrante):**

**Documenti in atti :**