



Dipartimento Lavori Pubblici, Mobilità e Patrimonio  
Settore Manutenzione

oggetto  
intervento:

COMPLESSO IMMOBILIARE EX AMBULATORIO PUBBLICO

Via Tiarini 10-12

Nuovo Catasto Edilizio Urbano F.113 mapp. 119 sub 1

Codice Intervento:

Tipologia Opere: Edili – Impianti –

Progetto: Studio di Fattibilità

descrizione  
intervento:

REALIZZAZIONE CENTRO PER L'IMPIEGO REGIONALE  
E SPORTELLLO COMUNALE PER IL LAVORO

firme soggetti  
responsabili:

IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO:

Arch. Massimo Monaco

IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO:

Ing. Francesco Chiesa

titolo  
elaborato:

REPORT URBANISTICO

n° tavola

06

Ufficio  
competente

Codice  
Edificio/Strada

Tip.Prog.

Tip.Doc.

ID  
Doc.

Progr.

Rev.

Scala

smb: //cobosrv5.int.comune.bologna.it/LavPubArchivio

N° Rev.

Giugno 2021

Visto



## REALIZZAZIONE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO REGIONALE E SPORTELLLO COMUNALE PER IL LAVORO Complesso immobiliare via Tiarini 10-12

### REPORT URBANISTICO

L'intervento in oggetto è disciplinato dal Piano urbanistico Generale PUG in corso di approvazione definitiva, che delinea i contenuti delle Strategie Urbane e Locali e delle azioni necessarie per il conseguimento degli obiettivi delineati dallo strumento urbanistico, e dalle prescrizioni del Regolamento Edilizio RE. Le azioni sono descritte con definizione del campo di applicazione, indirizzi per le politiche urbane, condizioni di sostenibilità urbanistica, e le prescrizioni cogenti per gli interventi edilizi, di qualificazione edilizia di pertinenza dell'intervento in progetto. Le disposizioni per l'attuazione del Piano sono finalizzate alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana.

L'edificio è censito al vigente catasto Fabbricati di Bologna al Foglio 113, mappale 119 sub 1, categoria B/4, classe 2, di consistenza di 15.388 mc, superficie catastale di mq. 3.723 e al Catasto Terreni al Foglio 113 mappale 199 descritto come ente urbano con una superficie di 1.100mq.

L'edificio non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e non è classificato dal RUE di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale.

L'edificio è attualmente dismesso. Era adibito ad ambulatorio pubblico - Uso D4 (RE attuale), ex 7a (Rue), da considerarsi pertanto un uso pubblico/attrezzatura.

Considerato che anche il "Polo del Lavoro" in progetto è un uso pubblico/attrezzatura, ed è compatibile con l'azione 2.2a *delle Prescrizioni per gli interventi edilizi* della Disciplina di Piano PUG, al §2068, che indica : "All'interno del territorio urbanizzato, sugli immobili e le aree di proprietà pubblica e uso pubblico che ospitano attrezzature esistenti è consentito il passaggio da un tipo di attrezzatura ad un altro dimostrandone la specifica e comprovata necessità" non essendo necessaria, in ragione di altre azioni di Piano, verifica di ammissibilità. La "specificata e comprovata necessità", deriva dalle disposizioni dell' art.3 della legge 56/1987, richiamate in premessa ed evidenziate nella determina di approvazione del progetto.

In relazione al disposto dell'azione 1.3a del PUG (§1119) ed al fatto che l'immobile è compreso in aree interessate da alluvioni poco frequenti (da Tavola dei Vincoli) per cui "L'insediamento di funzioni residenziali (A), attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e spazi collettivi (D3, D4, D5, D6, D7), ai piani terra e interrati degli edifici, in aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti o frequenti (come individuate nella TdV) è subordinato a verifica di ammissibilità, di cui all'art. 4.1.3 della Valsat", il passaggio da una attrezzatura (Ambulatorio Pubblico) all'altra ( Polo del Lavoro) è da ritenersi non come nuovo insediamento poiché sempre di attrezzatura pubblica si tratta, pertanto non soggetto a verifica di ammissibilità di cui all'art. 4.1.3 della Valsat.

Le dotazioni di Parcheggi pubblici e Verde pubblico PU/V non sono dovute in quanto il riferimento del PUG §2071 dispone: "I soggetti attuatori degli interventi relativi ad attrezzature private di interesse pubblico concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti definiti dalla presente Azione. Ne sono invece esclusi gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche".

Non sono necessarie le dotazioni di Parcheggi Pertinenziali PE in relazione al tipo d'intervento conservativo (azione 2.2a - §2079)

L'intervento in oggetto è di Riuso e rigenerazione urbana 0.2c

- intervento di qualificazione edilizia conservativa, con la valutazione nello sviluppo della progettazione definitiva e esecutiva della realizzazione di una ristrutturazione importante dal punto di vista energetico
- Ristrutturazione Edilizia b1.5
- Categoria Funzionale D1 - Uso - attrezzatura pubblica
- Edificio della città storica privo di particolare interesse ES



- Zona di Tessuto compatto
- Strategia locale Bolognina

Azioni individuate:

- 1.1a Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente
- 1.1d Prevedere interventi di de - sigillazione e de-pavimentazione dei suoli ( valida su tutto il territorio comunale)
- 1.2b Potenziare l'infrastruttura verde urbana
- 1.2d Mantenere in alveo le portate naturali e ridurre i prelievi da acque di falda
- 1.3a Contenere i rischi naturali
- 1.3c Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici
- 1.3d Ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici
- 1.4a Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico e l'equa accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale
- 1.3c Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici
- 2.2a Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali
- 2.3a Rendere la città universalmente accessibile
- 2.3b Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale
- 2.4a Difendere l'abitabilità e i caratteri della città storica
- 3.1b Garantire il miglioramento delle infrastrutture urbane con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia
- 3.1g Estendere ed integrare la trama portante della rete ciclabile urbana ed extraurbana( valida su tutto il territorio comunale)

### **Obiettivi, Strategie, Azioni disciplinate dal PUG**

L'intervento in oggetto è disciplinato dal PUG che delinea i contenuti delle Strategie Urbane e Locali e delle azioni necessarie per il conseguimento degli obiettivi delineati. Le azioni sono descritte con definizione del campo di applicazione, indirizzi per le politiche urbane, condizioni di sostenibilità urbanistica, e le prescrizioni cogenti per gli interventi edilizi (qualificazione edilizia). Le disposizioni per l'attuazione del Piano sono finalizzate alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana.

Si delineano di seguito gli stralci pertinenti di PUG e RE con gli obiettivi, le strategie e le azioni che lo sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva dovrà garantire in relazione ai vigenti strumenti urbanistici. Sono evidenziati in corsivo e sottolineato, le prescrizioni individuate in questa fase progettuale.

### **Disciplina del Piano**

0 Procedure e processi

0.2 Attuazione del Piano

#### **0.2c Interventi di riuso e rigenerazione urbana**

Gli interventi di "qualificazione edilizia" (o interventi edilizi), definiti dalla lettera a) del comma 4 dell'art.7 della Lr 24/2017, 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 (azione 2.4a) e degli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale (azione 2.4c ) e fatti salvi i limiti e le condizioni stabiliti dalle prescrizioni contenute nella Tavola dei vincoli. Il Piano distingue tra interventi di Qualificazione edilizia "trasformativi" e "conservativi": nel primo caso vengono realizzati nuovi edifici (ovvero vengono interamente trasformati edifici esistenti per soddisfare i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente), nel secondo caso si tratta invece di tutti gli altri interventi che senza prevedere la demolizione dell'edificio originario consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità. Le azioni di Piano stabiliscono "Prescrizioni per gli interventi edilizi", dettagliate dal Regolamento edilizio, che contiene la disciplina generale dell'attività edilizia e le disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia. Gli interventi edilizi possono essere oggetto di verifiche di ammissibilità in relazione alla relazione tra usi e contesto, secondo quanto indicato dalle Prescrizioni e stabilito nel punto 4.1.3  $\geq$  del Documento di Valsat del Piano.



...(segue)

#### *(4.13 Valsat - riferimenti per interventi soggetti a verifica di ammissibilità)*

Per l'inserimento di usi particolarmente sensibili in aree caratterizzate da potenziali sorgenti di impatto e per l'inserimento di certi usi in aree problematiche o sensibili il Piano richiede una verifica preliminare di ammissibilità, finalizzata proprio a verificare impatti e possibili interazioni negative fra i diversi usi (presenti e potenziali). Nei casi in oggetto la verifica è condotta secondo le procedure di cui all'art. 9 del Regolamento edilizio (valutazione preventiva), e deve essere presentata la documentazione che dimostri e attesti la compatibilità degli interventi previsti, rispetto agli usi pregressi e/o al contesto di inserimento, approfondendo i temi e le relative analisi come di seguito specificati.

### **Strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale**

#### **Obiettivo 1**

#### **1. Resilienza e Ambiente**

#### **Strategia Urbana**

#### **1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo**

#### **Azione**

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

#### *Descrizione*

La prima azione prevista dal Piano per contenere il consumo di suolo e migliorare la qualità urbana, consiste nell'intervenire sul patrimonio edilizio esistente in maniera diffusa su tutto il territorio comunale. Pertanto il Piano prevede da una parte di lavorare sugli edifici dismessi o sottoutilizzati presenti nel territorio urbano (scheda 25 di Profilo e conoscenze), dall'altra di rinnovare il patrimonio costruito che si presenta inadeguato rispetto ai temi del risparmio energetico e della sicurezza sismica (schede 29, schede 30 di Profilo e conoscenze). Inoltre, considerando il trend di invecchiamento della popolazione e le altre problematiche inerenti l'accessibilità universale, la mancanza di ascensori in molti condomini residenziali può costituire un impedimento all'autonomia, pertanto è molto importante intervenire sull'adeguamento dell'accessibilità (vedischede 2, 27 e 28 di Profilo e conoscenze).

Per favorire il miglioramento della sicurezza sismica e dell'accessibilità, il Piano consente, a titolo di incentivo, un aumento dei volumi esistenti nel caso di interventi di sostituzione dell'edificato, fatta salva la disciplina di tutela del paesaggio urbano storico (strategia 2.4).

Attraverso l'insieme delle strategie urbane il Piano indica molte altre azioni per il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, precisando le prescrizioni per gli interventi edilizi. Ad esse fa riferimento anche il Regolamento edilizio per definire in modo puntuale i requisiti prestazionali richiesti per l'attività edilizia consentendo così progressivamente nel tempo l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

#### *Indirizzi per le politiche urbane*

(...SEGUE)

Il Comune predispone programmi di interventi strutturali sul patrimonio edilizio di proprietà, e, in accordo e con la collaborazione del soggetto gestore (ACER) sul patrimonio abitativo pubblico, utilizzando le tecnologie innovative più avanzate.

#### *Prescrizioni per gli interventi edilizi*

In tutto il territorio urbanizzato sono consentiti interventi di Qualificazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle modalità di intervento sul patrimonio di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale definite dalle Azioni 2.4c e 2.4d.

Gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici come definite dal Regolamento edilizio - art. 27 e i requisiti prestazionali per la compatibilità ambientale nel contesto urbano definiti dall'art. 28.

Gli interventi sono realizzati a parità di Volume totale che insiste sul lotto.

Nel territorio urbanizzato il Piano riconosce un incentivo di natura volumetrica, una tantum e nel lotto, in misura del 10% rispetto al volume totale che insiste su lotto, per gli interventi di Qualificazione edilizia che comprendano contemporaneamente e per l'intero edificio:



Comune di Bologna  
Settore Manutenzione



- interventi di miglioramento sismico che raggiungano almeno il 60% della sicurezza di un nuovo edificio o di adeguamento sismico, come specificati nel Regolamento edilizio - art. 27, e nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni;
- interventi di adeguamento dell'intero edificio a condizioni di accessibilità, come definiti dal regolamento Edilizio - art. 27.

L'incentivo volumetrico non viene riconosciuto agli edifici d'interesse storico-architettonico e storico-architettonico del Moderno, di cui all'Azione 2.4c.

Non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali (A) e il frazionamento di unità immobiliari con affacci esclusivi su portici e spazio pubblico, se le unità abitative si sviluppano nei soli piani terra con accesso diretto dallo spazio pubblico o da uno spazio privato di profondità minore di 3 metri. L'affaccio sullo spazio privato deve avere le caratteristiche definite dal Regolamento edilizio - art.27 E8-E10-E16.

Al fine di assicurare un'adeguata qualità dei suoli, gli interventi che comportano il cambio d'uso dalle funzioni produttive (C), direzionali (D) e commerciali (E) alle funzioni residenziali (A) e turistico ricettive (B), attrezzature pubbliche o private e spazi collettivi (D3, D4, D5, D6) sono subordinati a verifica di ammissibilità di cui all'art. 4.1.3 della Valsat >> per verificare la compatibilità del sito rispetto ai nuovi usi e alle modalità di fruizione previste.

(.....SEGUE)

Possono essere realizzati interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, secondo le modalità stabilite dall'azione 2.4c >> e dal Regolamento edilizio, art. 73 comma 4.

L'edificio di via Tiarini 10-12 è individuato fra gli

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

*Edifici privi di particolare interesse nei tessuti della città storica (ES): edifici collocati all'interno della città storica che non presentano elementi d'interesse storico-architettonico né culturale e testimoniale, ma che contribuiscono alla determinazione e al mantenimento dei caratteri del paesaggio storico urbano.*

**Azione** (Valida su tutto il territorio Comunale)

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

Il Piano prevede che ogni intervento urbanistico ed edilizio contribuisca al miglioramento della permeabilità dei suoli e del drenaggio urbano. Ogni progetto deve dimostrare di avere analizzato le diverse alternative possibili al fine di ridurre l'impermeabilizzazione conseguente alle costruzioni e alle pavimentazioni e di aumentare il drenaggio urbano, perseguendo il miglioramento rispetto allo stato di fatto.

(...SEGUE)

Prescrizioni per gli interventi edilizi (per quanto riguarda il territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato, nelle more dell'entrata in vigore del PTM della Città Metropolitana di Bologna)

Gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e le opere che intervengono sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili, di cui al Regolamento edilizio - art. 51 >>), devono dimostrare di avere analizzato le alternative progettuali che riducono l'impermeabilizzazione confrontando sia in termini quantitativi (% mq costruiti/pavimentati rispetto all'area del lotto) che prestazionali (tetti verdi, pavimentazioni permeabili o semipermeabili ed altri elementi tecnici utili per migliorare i deflussi delle superfici) lo stato di fatto con quello di progetto, rendendo conto della scelta effettuata, e documentare le soluzioni adottate.

(... SEGUE)

#### **Azione 1.2b Potenziare l'infrastruttura verde urbana**

l'azione si applica all'interno del TU a tutti gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e alle opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti

#### **Azione 1.2d Mantenere in alveo le portate naturali e ridurre i prelievi da acque di falda**

l'azione si applica a tutto il territorio comunale e indica prescrizioni per gli interventi edilizi (sia di tipo trasformativo che conservativo)



### **Azione 1.3a Contenere i rischi naturali**

Area potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti

TdV - Scheda di vincolo - *Condizioni per gli interventi edilizi* - negli interventi di qualificazione edilizia trasformativa e di qualificazione edilizia conservativa qualora comportino mutamento di destinazione d'uso di intero edificio è richiesta la redazione di una relazione tecnica di valutazione del rischio idraulico. I contenuti della relazione tecnica e le prescrizioni progettuali per gli interventi sugli edifici da adottarsi per la mitigazione dei danni sono definiti all'art. 27-E18 del Regolamento Edilizio.

### **Azione 1.3c Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici**

fragilità microclimatica medio-alta (C) Prescrizioni per gli interventi edilizi

### **Azione 1.3d Ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici**

Inquinamento elettromagnetico - impianto di telefonia mobile - aree distanti 200 m

Gli interventi che introducono funzioni residenziali (A) e funzioni che prevedono la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere, se modificano la sagoma planivolumetrica in altezza e sono collocati entro 200 m da un impianto di telefonia, sono subordinati a verifica di ammissibilità, di cui all'art. 4.1.3 della Valsat.

Nota: l'intervento di tipo conservativo tuttavia non dovrebbe comportare modifiche di sagoma in altezza (comunque soggetta alle limitazioni di cui all'azione 2.4a e agli artt. 63 e 73 del RE).

## **Strategia Urbana**

### **1.4 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare**

**Azione** (Valida su tutto il territorio Comunale)

#### **1.4a Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico e l'equa accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale**

##### **Obiettivo**

(L'intervento in oggetto di Qualificazione edilizia conservativa potrebbe configurarsi anche di ristrutturazione importante ai fini energetici, nello sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva)

Il Comune di Bologna, con l'adesione al Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia, ha assunto l'obiettivo di riduzione delle emissioni dei gas che provocano il riscaldamento globale pari almeno al 40% delle emissioni misurate nel 2005.

( ...SEGUE)

#### *Prescrizioni per gli interventi edilizi*

Gli interventi di Qualificazione edilizia conservativa che si configurino di Ristrutturazione importante ai fini energetici devono operare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti raggiungendo il livello prestazionale base di cui al Regolamento edilizio - art. 28 - P3 Sostenibilità energetica ed emissiva.

Al fine di favorire la diffusione dei veicoli elettrici, deve essere predisposta la realizzazione e/o la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli in:

— interventi di Qualificazione edilizia trasformativa e di Ristrutturazione importante ai fini energetici, con modalità e quantità definite dalla normativa vigente ed in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel Regolamento edilizio - art. 57;

— parcheggi pubblici o ad uso pubblico in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel Regolamento edilizio - art. 57.

## **Obiettivo 2**

2. Abitabilità e Inclusione

### **Azione 2.2a Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali**

definisce le dotazioni in relazione al tipo d'intervento e all'uso da insediare

### **Azione 2.3a Rendere la città universalmente accessibile**

Prescrizioni per gli interventi edilizi





Comune di Bologna  
Settore Manutenzione



---

### **Azione 2.3b Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale**

Indirizzi per le politiche urbane per cui il Comune si impegna ad applicare e sperimentare i principi e le disposizioni stabilite nelle azioni indicate...

#### **Strategia Urbana**

Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il ruolo

Azione

#### **2.4a Difendere l'abitabilità e i caratteri della città storica**

(L'edificio è inserito nel Tessuto della città storica compatto, pertanto è necessario perseguire gli obiettivi attraverso le azioni di riferimento)

#### Descrizione

Il piano acquisisce i concetti di eredità urbana storica e di paesaggio storico urbano introdotti a partire dal 2005 dall'Unesco. Il paesaggio urbano storico è il territorio urbano che si estende al di là del concetto di "centro storico" e include la topografia, la geomorfologia, l'idrologia e le caratteristiche naturali del sito; il suo ambiente costruito, sia storico che contemporaneo; le sue infrastrutture di superficie e sotterranee; i suoi spazi aperti e giardini; i modelli di uso del suolo e l'organizzazione spaziale; le prospettive e le relazioni visive e tutti gli altri elementi della struttura urbana". Paesaggio urbano storico" è tutta l'area urbana, che comprende una stratificazione storica complessa di valori e caratteri culturali e naturali. Gli aspetti ambientali, umani ed economici, considerati in maniera integrata, sono messi al centro della disciplina sulla conservazione dei caratteri del paesaggio urbano storico, che declina i tre obiettivi del Piano, resilienza, abitabilità, e attrattività.

Le indicazioni a supporto della progettazione per i tessuti storici derivano da studi di carattere interdisciplinare che considerano gli aspetti economici e sociali di questo paesaggio e i caratteri morfologici, le caratteristiche urbanistiche, le relazioni visive, come descritto nelle schede di Profilo e Conoscenze e Approfondimenti conoscitivi.

La disciplina per la conservazione e il rinnovamento del paesaggio urbano storico comprende con la presente Azione le norme per la tutela dell'abitabilità dei tessuti urbani storici e la loro valorizzazione (Azione 2.4b), la tutela dell'eredità urbana storica costituita dal patrimonio di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale (Azione 2.4c) e dal patrimonio urbanistico moderno e contemporaneo (Azione 2.4d).

La città storica è costituita dai tessuti urbani di più antica formazione del nucleo di impianto medievale e la città cresciuta sul progetto della fine '800 che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e la stratificazione dei processi di loro formazione, sia nella rete stradale e negli spazi ineditati, sia nel patrimonio edilizio e in altri manufatti costruiti. Questi tessuti, insieme ai tessuti della città storica specializzati, delineano la perimetrazione della città storica riconducibile al centro storico ai sensi dell'art. 32 della Lr 24/2017. La città storica costituisce uno degli elementi del paesaggio urbano storico.

I tessuti della città storica sono la parte di città dove attualmente si concentra sia la maggiore residenzialità sia la maggiore attrattività legata alla presenza dell'Università, all'offerta di servizi culturali e ricreativi e all'afflusso turistico. Il Piano introduce elementi di regolazione e limitazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie al fine di contenere i fenomeni che contrastano l'accesso alla casa e la residenza permanente nella città storica e che modificano in modo irreversibile i caratteri della città storica. In particolare si definisce un limite di superficie minima per la formazione di nuovi alloggi e si indirizzano le politiche urbane verso un più ampio recupero e miglioramento dell'accessibilità e del comfort ambientale degli spazi necessari a soddisfare l'aumento della fruizione da parte di residenti e popolazione temporanea

#### Indirizzi per le politiche urbane

Il Comune valorizza la qualità storica del paesaggio urbano promuovendo la conservazione dei tessuti urbani della città storica, incentivando la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e riqualificando lo spazio pubblico a favore dell'accessibilità universale, attuando politiche di accessibilità pedonale, ciclabile e integrando il trasporto pubblico come occasione di riqualificazione degli spazi pubblici.

Il Comune promuove e valorizza la cura dell'ambiente urbano con un insieme di azioni integrate e coerenti che comprendono misure restrittive sulle attività commerciali di alcune tipologie; forme di sostegno e valorizzazione delle attività economiche di vicinato attraverso l'adozione e l'aggiornamento di



Comune di Bologna  
Settore Manutenzione



un Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale (in riferimento al D.Lgs. n. 42/2004 e D.Lgs. n. 222/2016) e l'adozione di Linee guida per gli interventi nella città storica.

Il Comune, riconoscendo l'importanza della matrice ambientale del paesaggio storico, incentiva politiche di mitigazione ambientale, di rafforzamento del carattere verde della città storica, di risanamento e valorizzazione dei canali nei tessuti della città storica.

#### Prescrizioni per gli interventi edilizi

Le presenti prescrizioni costituiscono la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e dell'articolo 32, della L.R. n. 24.

##### Edifici

Gli interventi volti a garantire la conservazione del patrimonio costruito di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale sono disciplinati dalla seguente Azione 2.4 e dall'art. 73 del Regolamento edilizio .

Tutti gli interventi sul patrimonio costruito privo di interesse (Edifici privi di interesse nei tessuti della città storica - ES) devono garantire le caratteristiche morfologiche e architettoniche coerenti con la tipologia e il tessuto della città storica, secondo le prescrizioni progettuali contenute nel Regolamento edilizio -art. 73>>, ed evitare soluzioni che si configurino come dissonanti rispetto al contesto. Nella progettazione degli interventi deve essere sempre considerato il valore d'insieme determinato dai caratteri storici prevalenti.

Gli interventi di Qualificazione edilizia di questo patrimonio devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per il nucleo di antica formazione: gli interventi devono essere di carattere conservativo, con la conferma dell'attuale rapporto tra volumi e spazi aperti nel rispetto di sedime e sagoma e non devono compromettere l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche e architettoniche del Nucleo di antica formazione;
- per i quartieri giardino: gli interventi devono rispettare il principio insediativo del tessuto con particolare riferimento al rapporto nel lotto tra edificio e spazio aperto, al rapporto tra lotto e strada, alla bassa densità e all'altezza del contesto come previsto dall' art. 63 del Regolamento edilizio;
- per il tessuto compatto: gli interventi edilizi sugli immobili devono rispettare il principio insediativo del tessuto con particolare riferimento alla definizione di isolati urbani con case allineate su strada e con corte centrale (cortina edilizia su strada) o comunque la tipologia insediativa dell'edificio preesistente. L'altezza dei nuovi edifici sarà definita in relazione all'altezza del contesto come previsto dal Regolamento edilizio - art. 63 ( relativo ad Altezze e Sopraelevazioni)

(....SEGUE)

L'insediamento delle restanti funzioni è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

(....SEGUE funzioni non ammesse)

L'insediamento delle restanti funzioni è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

— deve essere verificata l'adeguatezza e compatibilità del nuovo uso con il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio nel caso di edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale;

(....SEGUE)

La densità fondiaria media da utilizzarsi quale riferimento per il calcolo dei limiti inderogabili del Dm 1444/1968 risulta essere:

- nucleo di antica formazione: 9.6 mc/mq
- quartiere giardino: 4.2 mc/mq





Comune di Bologna  
Settore Manutenzione



•tessuto compatto: 6.0 mc/mq.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% dei suddetti valori e, in nessun caso, 5.0 mc/mq.

### Spazi aperti

Gli spazi aperti della città storica devono contribuire al miglioramento del microclima urbano conservando la riconoscibilità e l'organizzazione dei vuoti e degli elementi di arredo urbano, anche evitando recinzioni e preservando, qualora presenti, elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali.

Nei tessuti della città storica, le strade di antico impianto e quelle realizzate sul disegno del Piano regolatore del 1889 che mantengono caratteri storici ancora leggibili, devono conservare le caratteristiche storiche e i progetti di recupero e riqualificazione devono privilegiare l'uso dello spazio per la mobilità pedonale e ciclabile. Per prescrizioni di dettaglio si rimanda al Regolamento edilizio - art.80. Gli interventi sullo spazio aperto pubblico e quelli sulle pertinenze di edifici privati devono contribuire allo sviluppo dell'eco-rete urbana, secondo quanto previsto dalla strategia 1.2.

( Art 73 Regolamento Edilizio)

### 1.2 .....

Gli edifici ES - Edifici privi di particolare interesse nei tessuti della città storica, definita nel Glossario in Appendice , pur non avendo uno specifico interesse storico architettonico o culturale e testimoniale sono oggetto di prescrizioni normative in quanto contribuiscono alla determinazione e al mantenimento dei caratteri del paesaggio storico urbano

2.5 ES. Tutti gli interventi devono essere realizzati garantendo l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche del contesto (tessuto storico di riferimento, strada); le prescrizioni contenute nell'azione 2.4a della Disciplina del PUG (Prescrizioni per gli interventi edilizi - Edifici) sono finalizzate al corretto inserimento degli edifici nel contesto, che comunque deve essere analizzato caso per caso per proporre un progetto adeguato.

## **Obiettivo 3**

3. Attrattività e Lavoro

### **Strategia Urbana**

Sostenere una complessa re-infrastrutturazione urbana

### **Azione 3.1b Garantire il miglioramento delle infrastrutture urbane con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

valida su tutto il TU

Prescrizioni per interventi edilizi

Gli artt. 27, 28 e 32 del Regolamento edilizio definiscono le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici, tra le quali gli allacciamenti alle infrastrutture che devono essere garantiti tramite interventi edilizi diretti.

### **Azione ( Valida su tutto il territorio comunale )**

#### **3.1g Estendere ed integrare la trama portante della rete ciclabile urbana ed extraurbana**

Descrizione

La diversione modale di un numero importante di spostamenti fatti con l'utilizzo di mezzi motorizzati privati verso la modalità ciclistica è uno dei principali obiettivi della pianificazione metropolitana e comunale della mobilità (PUMS e PGU). La riconfigurazione e l'estensione della rete di itinerari ciclabili è necessaria per rendere sempre di più la bicicletta un "mezzo di trasporto quotidiano", garantendo ai ciclisti sicurezza e dignità e dando spazio a una nuova cultura della ciclabilità urbana.

Prescrizione per gli interventi edilizi



Comune di Bologna  
Settore Manutenzione



Al fine di incentivare l'utilizzazione della bicicletta come mezzo di trasporto, l'art. 27 del Regolamento edilizio definisce le dotazioni minime di stalli per il ricovero e la sosta di biciclette nel caso di interventi di Qualificazione edilizia

## **Strategie locali per la qualità urbana ed ecologico ambientale**

*Area Bolognina*

Le strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, definite dal Piano ai sensi dell'art. 34 della LR 24/17, sono articolate in Strategie urbane, definite dai precedenti capitoli e Strategie locali, definite nel presente capitolo e rappresentate nelle ventiquattro corrispondenti tavole.

I ventiquattro inquadramenti del territorio comunale sono riferiti a parti di città corrispondenti agli "areali urbani" indicati dalla legge regionale (art.34 comma 2). Ogni parte di città è caratterizzata dalla presenza di riconoscibili relazioni spaziali, funzionali, ambientali e costituisce riferimento condiviso per chi abita quel territorio. Il Piano, attraverso le Strategie locali, persegue specifici obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale e individua specifiche azioni, interventi o politiche da attuare nelle successive fasi di programmazione e attuazione.

Ogni Strategia locale contiene la descrizione dell'areale, l'individuazione di opportunità e problemi nel territorio, l'indicazione di azioni prioritarie finalizzate a rafforzare le connessioni funzionali e di significato di quella parte del territorio. Nella parte cartografica dell'elaborato sono altresì indicati i principali interventi pubblici, in corso o programmati, per rafforzare il sistema delle attrezzature di interesse comune.

### **Opportunità e problemi**

Sono evidenziati i luoghi e le connessioni fisiche da valorizzare e le aree che richiedono particolari cautele. Gli elementi individuati come "opportunità e problemi" sono:

- spazi pubblici: sono tratti di strada, intersezioni, slarghi e piazze selezionati per il ruolo importante che svolgono in relazione alle pratiche della vita in pubblico; comprendono al loro interno le attrezzature e gli spazi collettivi;
- luoghi riconoscibili: sono edifici ed elementi particolarmente rappresentativi del patrimonio di interesse storico-architettonico, ma anche del patrimonio di interesse simbolico o storico-testimoniale, riconosciuti dalle persone come luoghi della memoria e dell'identità sedimentata;
- percorsi: sono gli elementi necessari a dare continuità alla rete dei principali percorsi ciclo-pedonali;
- infrastrutture verdi e blu: sono i principali elementi che contribuiscono alla continuità della rete verde esistente (filari ed elementi arborei) e della rete blu costituita dal sistema dei fiumi, dei torrenti e dei canali;
- aree in trasformazione: è riportato l'assetto di progetto delle aree in corso di trasformazione, con riferimento agli elementi rilevanti per le Strategie locali (nuovi spazi pubblici, percorsi...);
- aree interessate da rischi naturali: sono riportate dalla Tavola dei vincoli le alluvioni frequenti, le frane attive e frane quiescenti, le zone di attenzione dal punto di vista sismico;
- aree interessate da rischi antropici: sono riportate le aree individuate nel campo di applicazione di alcune azioni del Piano: le aree ad alta fragilità microclimatica (azione 1.3c), aree particolarmente esposte al rumore (in prossimità delle principali infrastrutture di trasporto o sottese dalle rotte nominali maggiormente utilizzate dai vettori aerei in decollo dall'Aeroporto di Bologna - azione 1.3d, aree particolarmente esposte all'inquinamento elettromagnetico (azione 1.3d), aree a rischio di incidente rilevante (azione 1.3d) , aree dismesse o sottoutilizzate spesso caratterizzate da degrado per abbandono (scheda 25 di Profili e Conoscenze)

### **Valore delle strategie locali**

Le ventiquattro tavole intitolate "Assetti e strategie | Strategie locali" contengono una cartografia a carattere ideogrammatico, che allude a strategie, e indicazioni progettuali che hanno valore di indirizzo e carattere processuale, ovvero aprono un percorso di interpretazione e affinamento che verrà presentato con l'Accordo operativo o il Permesso di costruire convenzionato e concertato con l'Amministrazione tenendo conto degli atti programmatori dei diversi settori competenti in materia.

Per l'Amministrazione le indicazioni delle Strategie locali costituiscono indirizzi per la programmazione



Comune di Bologna  
Settore Manutenzione



delle opere pubbliche e delle azioni che i Quartieri possono mettere in campo a favore del miglioramento della qualità urbana.

### *Aggiornamento delle strategie locali*

Per la definizione delle Strategie locali, il Piano si è avvalso del percorso di ascolto che ha accompagnato in modo specifico l'elaborazione del Piano e dei Laboratori di Quartiere avviati dal 2017 dal Comune di Bologna insieme a Fondazione per l'Innovazione Urbana. Le strategie locali restituiscono pertanto la lettura del territorio al momento di elaborazione del Piano e verranno aggiornate con le modalità indicate in Processi e procedure - punto 02.h Aggiornamento del Piano

### **Obiettivo 3**

3. Attrattività e Lavoro

#### **Strategia Urbana**

Prevenire e Mitigare i rischi Ambientali

*Azione 1.3c Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici*

#### Prescrizioni interventi edilizi

Gli interventi edilizi devono garantire il mantenimento o miglioramento delle condizioni di benessere microclimatico presente nel tessuto urbano durante il periodo estivo. Gli interventi sulle superfici esterne orizzontali degli edifici devono utilizzare materiali che riducano l'effetto della radiazione solare incidente attraverso l'aumento del coefficiente di riflessione (Albedo). In relazione alla classe di fragilità microclimatica nella quale l'intervento si colloca sul territorio, deve essere dimostrato il raggiungimento dei seguenti livelli prestazionali, definiti nel Regolamento Edilizio - art. 28 - P1 Benessere microclimatico:

- classe A (bassa fragilità microclimatica - benessere microclimatico prossimo all'equilibrio) = mantenimento;
- classe B (medio-bassa fragilità microclimatica - benessere microclimatico poco scostato dall'equilibrio) = livello base
- classe C (medio-alta fragilità microclimatica - benessere microclimatico sostanzialmente scostato dall'equilibrio) = livello base;
- classe D (alta fragilità microclimatica - benessere microclimatico molto scostato dall'equilibrio) = livello eccellente.

Il Regolamento edilizio - art. 28 - P1 Benessere microclimatico >> definisce inoltre i requisiti degli spazi aperti per l'ombreggiamento ed il contenimento, nel periodo estivo, degli effetti della radiazione solare incidente sugli edifici. La possibilità di funzione refrigerante connessa all'evapotraspirazione della vegetazione (ad es. tetti verdi - pareti verdi) e l'utilizzo di pareti schermanti con produzione di energia.

L'intervento complessivo di qualificazione edilizia dovrà avere uno sviluppo progettuale definitivo e esecutivo compatibile con lo strumento di pianificazione urbanistica generale PUG ed attuarsi nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio, vigenti al momento dell'approvazione del progetto.

### **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI PER LA QUALITÀ URBANA – SCHEDE TECNICHE REGOLAMENTO EDILIZIO**

Nel corso della progettazione definitiva ed esecutiva, e della realizzazione degli interventi dovrà essere verificata la conformità dell'intervento e l'attività edilizia alla normativa tecnica vigente. Gli interventi relativi agli edifici devono rispettare le indicazioni e le prescrizioni della disciplina del PUG e del RE. Gli obiettivi da raggiungere per una corretta progettazione degli interventi, sono di seguito richiamati ed elencati e descritti in dettaglio sotto forma di prestazioni richieste, dal PUG e dal RE, in relazione al tipo di intervento, uso e componenti dell'edificio. Le seguenti schede tecniche del RE illustrano in dettaglio le caratteristiche prescrivite da soddisfare, e sono sviluppate in dettaglio nel documento di pianificazione.

#### *Caratteristiche funzionali degli edifici*

E1 Inserimento dell'edificio nel contesto



E2 Resistenza meccanica e stabilità  
E3 Sicurezza in caso di incendio  
E4 Controllo delle emissioni dannose  
E5 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico  
E6 Smaltimento degli aeriformi  
E7 Tenuta all'acqua  
E8 Controllo dell'illuminamento naturale  
E9 Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante  
E10 Ventilazione  
E11 Convivenza con la fauna urbana  
E12 Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento  
E13 Sicurezza degli impianti  
E14 Controllo dell'inquinamento acustico  
E15 Assenza/superamento delle barriere architettoniche  
E16 Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature  
E 18 Dotazioni impiantistiche minime e per la mitigazione dei danni da alluvioni  
E19 Dotazioni per la mobilità  
E20 Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti  
E21 Utenza Informata e Manutenzione Attiva

*Requisiti prestazionali degli edifici per la compatibilità ambientale nel contesto urbano*

Le Prestazioni e i Livelli prestazionali da soddisfare sono riferiti ai seguenti aspetti:

P1 Benessere micro climatico  
P2 Risparmio e riuso delle acque  
P3 Sostenibilità energetica ed emissiva ( prescrittivo anche per gli interventi di qualificazione edilizia conservativa che si caratterizza come ristrutturazione importante)  
P4 Regolazione dei cicli naturali  
P5 Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo

*Beni culturali ed edifici di interesse, edifici in città storica*

Lo sviluppo della progettazione dovrà rispettare le prescrizioni dell'art.73 del Regolamento edilizio.

L'edificio è definito dal PUG fra gli "Edifici privi di particolare interesse nei tessuti della città storica"- ES che pur non avendo uno specifico interesse storico architettonico o culturale e testimoniale sono oggetto di prescrizioni normative in quanto contribuiscono alla determinazione e al mantenimento dei caratteri del paesaggio storico urbano.

Le indicazioni progettuali di contesto stabiliscono che tutti gli interventi devono essere realizzati garantendo l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche del contesto (tessuto storico di riferimento, strada); le prescrizioni contenute nell'azione 2.4a della Disciplina del PUG (Prescrizioni per gli interventi edilizi - Edifici) sono finalizzate al corretto inserimento degli edifici nel contesto, che comunque deve essere analizzato caso per caso per proporre un progetto adeguato.

In riferimento agli edifici d'interesse e agli edifici in città storica la categoria d'intervento ammessa in coerenza con la Strategia 2.4 della Disciplina del PUG, per gli Edifici privi di particolare interesse nei tessuti della città storica (ES) è ammessa la ristrutturazione edilizia (RE) con le limitazioni di cui all'Azione 2.4<sup>a</sup>.