

 Atto di Consiglio	Ufficio di Piano Urbanistico Informati: Politiche abitative , Servizi per l'Edilizia Privata , Transizione Ecologica e Ufficio Clima	N. Proposta: DC/PRO/2025/144
Oggetto: ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI BOLOGNA (VARIANTE 2), CON DISPOSIZIONE DEGLI EFFETTI DI SALVAGUARDIA AI SENSI DELL'ART. 27, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017, E CONTESTUALE APPROVAZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione .

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342648/2021, è stato approvato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna (di seguito "PUG" o "Piano"), ai sensi della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e in esito al procedimento delineato dalla medesima legge regionale per unificare e conformare le previsioni dei piani previgenti - predisposti ai sensi della precedente omologa L.R. 20/2000 - ai contenuti del nuovo Piano;

il PUG così approvato è entrato in vigore il 29 settembre 2021, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT);

con deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803390/2024, è stata approvata una prima variante al PUG (denominata a fini comunicativi anche "PUG+", di seguito "Variante 1");

la Variante 1 così approvata è entrata in vigore il 4 dicembre 2024, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT;

PREMESSO altresì che:

il Regolamento Edilizio - benché non rientri nel novero degli strumenti urbanistici e non sia pertanto soggetto al procedimento di formazione tipico di questi ultimi, caratterizzato da particolari forme di pubblicità, di partecipazione e di valutazione ambientale - necessita inevitabilmente di essere coordinato con le previsioni degli altri strumenti di governo del territorio, e in particolare del Piano Urbanistico Generale;

di conseguenza, a partire dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017, l'iter di approvazione del Regolamento Edilizio e delle successive modifiche è sempre stato condotto in parallelo e integrato, pur nel rispetto delle differenze procedurali, con quello di formazione del PUG;

l'attuale Regolamento Edilizio, quindi:

- è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 07 dicembre 2020, PG n. 519336/2020 (la medesima delibera di adozione del PUG);
- è stato modificato con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342650/2021 (nella medesima seduta consiliare di approvazione del PUG);
- è stato ulteriormente modificato con deliberazione del Consiglio comunale dell'8 aprile 2024, PG n. 244433/2024 (la medesima delibera di adozione della Variante 1);
- è stato ulteriormente modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803195/2024 (nella medesima seduta consiliare di approvazione della Variante 1);

CONSIDERATO che con deliberazione della Giunta comunale del 9 settembre 2025, PG n. 635348/2025, per le motivazioni ivi espresse e che s'intendono qui integralmente richiamate, è stato avviato il processo previsto dal Titolo III, Capo III, della L.R. 24/2017 per l'approvazione di un'ulteriore variante al PUG, denominata "Variante 2", dando avvio in particolare alla fase di consultazione preliminare di cui all'art. 44 della citata legge;

VISTO lo svolgimento di tale fase di consultazione preliminare, incentrata su due incontri preliminari svolti nei mesi di settembre e ottobre 2025, con il coinvolgimento e la partecipazione dei soggetti competenti in materia ambientale e degli altri principali enti titolari di funzioni di governo del territorio;

DATO ATTO che tutti i contributi prodotti dagli enti invitati sono stati tenuti in debito conto nell'elaborazione dei contenuti della proposta di variante, e che comunque essi saranno considerati nell'ottica di una loro eventuale integrazione nelle disposizioni di Piano, anche in un momento successivo, in considerazione anche delle osservazioni che saranno presentate nel periodo di deposito;

RITENUTO quindi di dare avvio alla fase di formazione del piano (o sua variante) prevista dall'art. 45 della L.R. 24/2017, "diretta alla consultazione del pubblico e dei soggetti nei cui confronti il piano è diretto a produrre effetti diretti, dei soggetti aventi competenza in materia ambientale, degli enti che esercitano funzioni di governo del territorio e delle forze economiche e sociali, nonché all'eventuale stipula di accordi integrativi con i privati ai sensi dell'articolo 61", fase che prende avvio con l'assunzione della proposta di variante;

CONSIDERATO che sulla base degli indirizzi della Giunta e sulla scorta dei contributi raccolti, nell'ambito della predetta consultazione preliminare e del tavolo con gli stakeholder del mondo dell'edilizia, l'Ufficio di Piano Urbanistico ha predisposto, ai fini dell'assunzione, la proposta di variante in questione, denominata, come già indicato, "Variante 2";

VISTA la proposta di "Variante 2", allegata alla presente deliberazione quale sua parte integrante, completa di tutti gli elaborati costitutivi come di seguito indicati:

- "Leggere il Piano" (non oggetto di modifica in questa fase);
- "Profilo e conoscenze e relativi Approfondimenti conoscitivi";
- "Assetti e Strategie" (organizzato in tre rappresentazioni grafiche - "Strategie e visione", "Strategie urbane", "Strategie locali" - e in un fascicolo contenente

- la “Disciplina del Piano”, comprensivo del Catalogo dati cartografici);
- “Documento di Valsat” (del PUG);
- “Rapporto ambientale” (della variante);
- “Tavola dei vincoli e relative Schede”;

VISTI gli elaborati che accompagnano tale proposta di variante, ugualmente allegati quale parte integrante alla presente deliberazione, come di seguito indicati:

- “Relazione illustrativa dei contenuti”;
- “Elenco elaborati”;

CONSIDERATO che:

alcuni degli elaborati sopra elencati (in particolare quelli relativi a “Profilo e conoscenze e relativi Approfondimenti conoscitivi”, “Assetti e Strategie”, “Rapporto ambientale” e “Tavola dei vincoli e relative Schede”) sono articolati ciascuno in più file, come specificato nell’ “Elenco elaborati”;

più in generale, l’ “Elenco elaborati” indica la corrispondenza tra gli elaborati sopra elencati e i nomi dei file che li compongono;

rispetto al PUG in vigore, sono oggetto di modifica: “Profilo e conoscenze e relativi Approfondimenti conoscitivi”; “Assetti e Strategie” (limitatamente a “Strategie urbane”, alla tavola “San Donato nuovo” delle “Strategie locali”, e al fascicolo contenente alla “Disciplina del Piano”, comprensivo del Catalogo dati cartografici); “Documento di Valsat” (del PUG); “Tavola dei vincoli e relative Schede”;

negli elaborati oggetto di modifica (ad esclusione di “Profilo e Conoscenze e relativi Approfondimenti conoscitivi”, per cui si è proceduto con un parziale aggiornamento dei dati così come previsto dal punto 0.2h della “Disciplina del Piano”) le modifiche di sostanza sono evidenziate in colore blu, per le parti di nuova introduzione, e in colore rosso e con testo barrato, per le parti eliminate (non risultano invece evidenziate le modifiche puramente formali, tra cui quelle di stile e quelle concernenti il solo spostamento di una disposizione, se privo di effetti sul suo significato o sulla sua applicazione);

il “Rapporto ambientale” (della variante) è stato predisposto con le modalità e i contenuti di cui all’art. 18 della L.R. 24/2017 e contiene la “sintesi non tecnica” di cui al comma 4 del medesimo articolo; costituisce pertanto il documento di Valsat della variante;

gli elaborati sono accompagnati da una relazione denominata “Relazione illustrativa dei contenuti”, che evidenzia obiettivi, contenuti e iter procedimentale della proposta di variante;

DATO ATTO che la proposta di variante in oggetto:

nel solco di quanto avvenuto per la Variante 1, non modifica le scelte strategiche o gli obiettivi del PUG, ma interviene unicamente sulle azioni e gli strumenti attraverso i quali persegui, nell’ottica di garantire all’Amministrazione una maggiore capacità di indirizzo e governo delle trasformazioni e di rafforzare l’efficacia dello strumento urbanistico in un contesto in rapida evoluzione;

mira a intervenire in diversi ambiti del PUG, dalle modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione diffusa della città, alle norme di contrasto alla vulnerabilità del territorio accentuata dal cambiamento climatico, al governo delle trasformazioni d'uso nella città storica (oltre ad introdurre alcune riformulazioni e minute modifiche), per garantire la piena efficacia dello strumento urbanistico in un contesto in rapida evoluzione, sulla base dei presupposti e con gli obiettivi per i quali si rimanda alla "Relazione illustrativa dei contenuti" allegata;

STABILITO che, sulla base di quanto previsto dalla L.R. 24/2017:

la proposta di variante sarà depositata presso la sede dell'amministrazione e pubblicata sul suo sito web per un periodo di sessanta giorni (decorrenti dall'avviso di avvenuto deposito di cui al punto seguente), affinché chiunque possa prenderne visione e formulare osservazioni;

un avviso dell'avvenuto deposito, con i contenuti di cui all'art. 45, co. 3, inclusi i termini e le modalità per la presentazione delle osservazioni, sarà pubblicato sul BURERT;

ai sensi dell'art. 45, co. 6, l'avvenuto deposito sarà comunicato ai soggetti competenti in materia ambientale e agli altri enti e organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare, affinché possano presentare proprie considerazioni e proposte;

la medesima comunicazione sarà inviata al Comitato Urbanistico Metropolitano di cui all'art. 47, in quanto autorità competente per la valutazione ambientale ai sensi dell'art. 13, co. 5, del D.lgs. 152/2006;

durante il periodo di deposito, sarà organizzata almeno una presentazione pubblica della proposta di variante con modalità comunicative non tecniche, oltre ad eventuali ulteriori forme di consultazione e di partecipazione dei cittadini;

VISTO che l'art. 27, co. 2, della L.R. 24/2017 prevede la facoltà per l'Amministrazione di disporre che gli effetti della salvaguardia di cui al comma 1 del medesimo art. 27 siano prodotti sin dalla assunzione della proposta di piano, a condizione che la proposta, completa di tutti gli elaborati costitutivi, sia assunta con le modalità stabilite dall'art. 45, co. 2, dall'organo consiliare;

RITENUTO, per la proposta di variante in oggetto, di avvalersi di tale facoltà, vale a dire di disporre gli effetti di salvaguardia sin dall'assunzione, come meglio disciplinati al punto 0.1k della Disciplina del Piano, in ragione della concreta possibilità, agendo diversamente, che nelle more del procedimento di adozione e approvazione - per la natura e le caratteristiche delle modifiche introdotte con la variante, in particolare in relazione al governo delle trasformazioni urbane diffuse, auspicando la realizzazione di progetti di qualità che assicurino il contributo dei singoli interventi al raggiungimento del beneficio pubblico, e alla tutela della popolazione da potenziali rischi derivanti dal cambiamento climatico - le richieste e le azioni dei privati finiscano per alterare profondamente la situazione di fatto e pregiudicare di conseguenza gli obiettivi generali cui è finalizzata la variante;

DATO ATTO pertanto che a decorrere dalla data della presente deliberazione e fino alla data di entrata in vigore della variante (fermi restando i limiti temporali massimi indicati all'art. 27, co. 3, della L.R. 24/2017), operano le norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017, nei termini specificati al punto 0.1k della Disciplina del Piano;

DATO ATTO che il punto 0.1j della "Disciplina del Piano" individua i procedimenti per i quali il Piano e di conseguenza le sue varianti non si applicano, e per i quali viceversa continuano ad applicarsi gli strumenti urbanistici precedenti - in ragione del loro stato di avanzamento, con atti già adottati, e degli impegni che l'Amministrazione ha già assunto verso l'esterno;

RITENUTO, per le medesime ragioni, di stabilire che la Variante 2 (anche ai fini dell'operatività delle misure di salvaguardia) non si applichi ai procedimenti relativi ai seguenti interventi, per i quali l'Amministrazione si è già formalmente espressa e impegnata valutando l'intervento rispetto alle disposizioni del PUG in vigore :

- intervento di ristrutturazione urbanistica da attuare nel sito "ex Caserma Perotti", candidato nell'ambito della competizione internazionale "Reinventing Cities" (edizione 2024), oggetto di più accordi con Agenzia del Demanio, ultimo dei quali l'accordo stipulato in virtù della deliberazione della Giunta comunale del 14/01/2025, PG n. 23450/2025; intervento per il quale, nell'ambito della competizione internazionale richiamata, sono in corso i lavori della Commissione di Giuria della seconda e ultima fase del concorso, per la selezione del progetto vincitore e del soggetto legittimato a realizzarlo;

- intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso immobiliare "ex Officine di Casaralta", oggetto di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 con la proprietà delle aree stipulato in virtù della deliberazione della Giunta comunale del 28/05/2025, accordo che tra le altre stabiliva il percorso procedurale per la realizzazione dell'intervento individuando il permesso di costruire convenzionato quale titolo abilitativo tramite cui attuarlo; intervento oggetto inoltre di successivi assensi sull'adeguatezza e i contenuti del percorso di partecipazione e coinvolgimento della popolazione, già avviato;

DATO ATTO che il medesimo punto 0.1j esclude dall'applicazione del Piano e delle sue varianti, e inevitabilmente di conseguenza anche dall'operatività delle misure di salvaguardia, i permessi di costruire rilasciabili su istanza del privato presentata entro il 31 dicembre 2025, previa deliberazione del consiglio comunale "per il completamento di interventi legittimamente avviati sulla base di titoli abilitativi successivamente decaduti, qualora i lavori non siano stati ultimati a causa dell'apertura di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, a carico dell'allora titolare del titolo abilitativo";

CONSIDERATO che i contenuti della proposta di variante devono necessariamente essere coordinati con gli altri strumenti di governo del territorio , e in particolare con il Regolamento Edilizio;

RITENUTO per questo motivo di approvare, contestualmente all'assunzione della proposta di variante in oggetto, le modifiche al Regolamento Edilizio necessarie per allinearsi alle modifiche del PUG relative al governo delle trasformazioni urbane diffuse (art. 28, P1 e P4) e alla gestione del rischio alluvioni (art. 27, E18);

DATO ATTO che tali modifiche:

riguardano esclusivamente il testo principale del Regolamento Edilizio e sono puntualmente indicate nel documento denominato “RE_testo con modifiche_con VAR2 prop”, allegato parte integrante della presente deliberazione;

non riguardano gli allegati al Regolamento Edilizio, di seguito elencati, che rimangono pertanto invariati:

- Regolamento del verde pubblico e privato;
- Regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico;
- Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico ;
- Schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo;

DATO ATTO altresì che alla presente deliberazione è allegato, in atti, il testo del Regolamento Edilizio come risultante dal recepimento e dall'integrazione nello stesso delle modifiche approvate;

RITENUTO di fissare l'entrata in vigore delle suddette modifiche al Regolamento Edilizio nel quindicesimo giorno successivo alla loro pubblicazione, con decorrenza del termine dalla data di esecutività della presente deliberazione ;

DATO ATTO che:

- il Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Ufficio di Piano Urbanistico, arch. Francesco Evangelisti;
- il Garante della comunicazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 56 della L.R. 24/2017 è il dott. Marco Tabarelli del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente, Dipartimento cui afferisce anche l'Ufficio di Piano Urbanistico;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per consentire una celere entrata in vigore delle modifiche al Regolamento Edilizio, nell'ottica di un tempestivo allineamento con le previsioni della variante assunta ;

VISTI:

- la L.R. 24/2017;
- gli atti di coordinamento tecnico approvati dalla Regione Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 49 della medesima L.R., tra cui in particolare quelli adottati con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 2134 del 219 (sulle specifiche tecniche degli elaborati di piano in formato digitale), n. 2135 del 2019 (sulla strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e la valutazione di sostenibilità ambientale dei PUG), n. 110 del 2021 (sulle dotazioni territoriali);

SENTITI il Settore Politiche Abitative, il Settore Servizi per l'Edilizia Privata e il Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile ;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano Urbanistico , congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI ASSUMERE, ai sensi dell'art. 45, co. 2, della L.R. 24/2017, la proposta di variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna denominata "Variante 2";

2) DI DARE ATTO che la proposta di variante di cui al punto precedente del presente dispositivo è completa di tutti i contenuti previsti dalla L.R. 24/2017 ed è costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione quale sua parte integrante:

- "Leggere il Piano" (non oggetto di modifica in questa fase);
- "Profilo e conoscenze e relativi Approfondimenti conoscitivi";
- "Assetti e Strategie" (organizzato in tre rappresentazioni grafiche - "Strategie e visione", "Strategie urbane", "Strategie locali" - e in un fascicolo contenente la "Disciplina del Piano", comprensivo del Catalogo dati cartografici);
- "Documento di Valsat" (del PUG);
- "Rapporto ambientale" (della variante);
- "Tavola dei vincoli e relative Schede";

3) DI DARE ATTO che la proposta di variante assunta con la presente deliberazione è accompagnata dai seguenti documenti, anch'essi allegati alla presente deliberazione quale sua parte integrante:

- "Relazione illustrativa dei contenuti";
- "Elenco elaborati";

4) DI DISPORRE, ai sensi dell'art. 27, co. 2, della L.R. 24/2017, che gli effetti della salvaguardia siano prodotti sin dall'assunzione della proposta di variante , dando atto pertanto che a decorrere dalla data della presente deliberazione e fino alla data di entrata in vigore della variante (fermi restando i limiti temporali massimi indicati all'art. 27, co. 3, della L.R. 24/2017), operano le norme di salvaguardia di cui al medesimo art. 27 della L.R. 24/2017, nei termini specificati al punto 0.1k della Disciplina del Piano;

5) DI DARE MANDATO al Direttore dell'Ufficio di Piano Urbanistico e al Garante della comunicazione e della partecipazione di provvedere, ciascuno per la propria competenza, a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 per la prosecuzione del procedimento di formazione e approvazione della variante in oggetto, assumendo ogni iniziativa utile per consentirne il regolare svolgimento ;

6) DI APPROVARE le modifiche al Regolamento Edilizio approvato con

deliberazione PG n. 519336/2020, aggiornato con successive deliberazioni PG n. 342650/2021, PG n. 244433/2024 e PG n. 803195/2024, come indicate nel documento denominato "RE_testo con modifiche_con VAR2 prop", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante;

7) DI DARE ATTO che le modifiche di cui al punto precedente del presente dispositivo interessano il Regolamento Edilizio inteso come documento principale, mentre non vengono modificati dalla presente deliberazione, pur costituendo allegato al Regolamento Edilizio, i seguenti documenti:

- Regolamento del verde pubblico e privato;
- Regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico ;
- Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico ;
- Schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo;

8) DI DARE ATTO che alla presente deliberazione è allegato, in atti, il testo del Regolamento Edilizio come risultante dal recepimento e dall'integrazione nello stesso delle modifiche approvate;

9) DI STABILIRE che le modifiche al Regolamento Edilizio entrino in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla loro pubblicazione, con decorrenza del termine dalla data di esecutività della presente deliberazione ;

10) DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio.

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.