



**COMUNE DI BOLOGNA**

# **PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA**

documento di indirizzi approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 135 del  
21 marzo 2012

28 febbraio 2012

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Urbanistica Edilizia  
40129 Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A – tel. 0512193240  
e-mail: [mauro.bertocchi@comune.bologna.it](mailto:mauro.bertocchi@comune.bologna.it)

## **Finalità e obiettivi del Programma**

Il Comune di Bologna, nel corso del mandato amministrativo 2004-2009, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. 20/00, rispettivamente con deliberazione consiliare OdG n. 133 del 14 luglio 2008 e OdG n. 137 del 20 aprile 2009; il primo Piano Operativo Comunale (POC) è stato approvato dal Consiglio Comunale il 4 maggio 2009, con delibera OdG n. 144, rendendo possibile il completamento del nuovo sistema di strumenti di pianificazione previsto dalla L.R. 20/2000.

Tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC è individuata la "Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana"; per il PSC la riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azioni: la prima si applica ad ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico (Ambiti da riqualificare); la seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa e Ambiti storici).

Il RUE ha assunto l'obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale in particolare incentivando gli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli, quali scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia.

Gli interventi diretti disciplinati dal RUE nel territorio urbano strutturato hanno limiti dimensionali, oltre i quali è previsto l'assoggettamento degli interventi stessi al POC.

Il Programma di mandato 2011- 2016 ha evidenziato come le opportunità di crescita siano da ricercare nella riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nella rigenerazione di aree dismesse e sottoutilizzate e l'Amministrazione comunale intende promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la promozione della qualificazione diffusa nel Territorio Urbano Strutturato, attuando gli indirizzi del PSC in coerenza con le indicazioni della Valsat, anche con la volontà di contribuire al rilancio di investimenti diffusi sul territorio, sostenendo l'occupazione nell'edilizia e nell'indotto.

Questo Programma è quindi diretto in particolare all'attivazione degli interventi eccedenti i limiti stabiliti dal RUE per la riqualificazione o la sostituzione di edifici esistenti a parità di volume: interventi il cui volume totale realizzato superi i 7.000 mc per gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa (art. 62 e 63 del RUE) e i 15.000 mc per gli Ambiti da riqualificare (art. 68 e 69 del RUE). Il Programma intende favorirne il perseguimento attraverso la formazione di

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Urbanistica Edilizia

40129 Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A – tel. 0512193240  
e-mail: mauro.bertocchi@comune.bologna.it

uno specifico Piano Operativo Comunale (POC) - in variante al POC vigente - che fissa i seguenti obiettivi di carattere generale:

1. incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati ad un minore consumo di suolo, alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
2. promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel Territorio urbano strutturato;
3. indirizzare l'intervento dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione e la produzione di edilizia sociale;

*Il Territorio Urbano Strutturato "... comprende le parti che, per la presenza di alcune aree o attività dismesse, richiedono una riorganizzazione spaziale (Ambiti da riqualificare); quelle relativamente stabili che ammettono interventi leggeri di qualificazione (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa); quelle che si vanno consolidando attraverso il completamento dell'attuazione di strumenti urbanistici preventivi (Ambiti in via di consolidamento); quelle consolidate per impianto, attrezzature e stato di conservazione (Ambiti pianificati consolidati); quelle caratterizzate da impianti ed edifici di valore storico (Ambiti storici)".*

Ciascuno degli ambiti citati ha peculiarità e prestazioni specifiche, come individuate negli articoli 21 e seguenti del Quadro Normativo del PSC.

Gli interventi promossi dal Programma riguardano gli ambiti del Territorio urbano strutturato dove si concentrano necessità e possibilità di intervento coerenti con le prestazioni previste dal PSC e con gli obiettivi indicati.

- Ambiti da riqualificare misti (art. 22 del Quadro normativo del PSC);
- Roveri, Ambito da riqualificare specializzato (art. 22 del Quadro normativo del PSC);
- Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti (art. 23 del Quadro normativo del PSC);
- Aree dismesse in Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati (art. 23 del Quadro normativo del PSC);
- Ambiti Storici (art. 27 del Quadro normativo del PSC).

## **Piano Operativo Comunale (POC) e procedure**

Lo strumento per individuare e disciplinare gli interventi inseriti nel Programma in oggetto è una specifica variante al Piano Operativo Comunale (POC), avente lo scopo di attuare la strategia di riqualificazione e recupero del Territorio urbano strutturato prevista dal PSC.

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Urbanistica Edilizia

40129 Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A – tel. 0512193240  
e-mail: mauro.bertocchi@comune.bologna.it

Come recita l'art. 30 della LR 6/09 (che ha modificato e integrato la LR 20/00), il POC è *"lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.*

[...]

*Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti".*

Considerato quanto precisato dall'art. 42 del Quadro normativo del PSC: *"... il Poc di norma è formato a seguito di procedure concorsuali per selezionare in maniera concorrenziale gli Ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal Psc."*), e dall'art. 30, comma 10, della LR 20/2000 come modificata dalla 6/2009: *"Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. ..."*, si ritiene opportuno promuovere, mediante uno specifico avviso pubblico, le manifestazioni di interesse agli interventi da comprendere nel Programma per la qualificazione urbana da parte dei soggetti privati e pubblici.

Il Programma potrà comprendere interventi di ristrutturazione, sostituzione, eventuale trasferimento dei volumi degli immobili compresi in un medesimo progetto unitario. Proposte che prevedano il trasferimento parziale o totale di volumi esistenti su nuove aree di destinazione, potranno essere prese in considerazione esclusivamente a fronte di accordi tra privati da allegare alle proposte stesse e dovranno esplicitarsi mediante un progetto unitario che comprenda tutte le aree coinvolte.

Gli interventi saranno interessati dalle medesime regole del RUE per quanto attiene agli incentivi volumetrici e alla disciplina d'ambito (in particolare articoli 60, 62, 63, 68 e 69 del RUE). Non vige, invece, il limite dimensionale ivi stabilito.

Il quadro complessivo delle manifestazioni di interesse che saranno presentate all'Amministrazione consentirà di definire, con particolare riferimento alle "Situazioni" del PSC (art. 37) e di concerto con i Quartieri, gli obiettivi di qualità insediativa e ambientale propri di ciascuna Situazione urbana e le priorità a cui dovranno essere subordinate le successive procedure partecipative e negoziali per la formazione del POC ed il suo dimensionamento complessivo, con particolare riferimento all'articolo 40 del Quadro Normativo

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Urbanistica Edilizia

40129 Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A – tel. 0512193240  
e-mail: mauro.bertocchi@comune.bologna.it

del PSC volto a promuovere ogni azione di coinvolgimento attivo dei cittadini.

## **Modalità di intervento**

Gli interventi inseriti nel POC saranno attuati, in relazione al loro grado di complessità territoriale e di progetto, con (in alternativa):

- intervento indiretto: piano urbanistico attuativo (PUA);
- intervento diretto: permesso di costruire convenzionato.

Lo stesso POC potrà assumere valore di PUA come previsto dalla LR 20/2000.

## **Fasi di costruzione del POC**

Per la formazione del Programma si prevedono le seguenti fasi che vedranno coinvolti organi dell'Ente e soggetti esterni privati e pubblici, con il supporto di apposito gruppo tecnico del Dipartimento Riqualficazione Urbana:

1. definizione degli obiettivi del Programma di qualificazione urbana e dei contenuti della manifestazione di interesse da parte della Giunta comunale, presentazione alla Commissione consiliare Territorio e Ambiente e alla Conferenza dei Presidenti di Quartiere; approvazione della proposta di delibera da parte del Consiglio Comunale;
2. pubblicazione e ampia diffusione dell'avviso presso le Associazioni di categoria, economiche e sociali per recepire le manifestazioni di interesse da parte di operatori privati e pubblici;
3. valutazione delle proposte ricevute, di concerto con i Quartieri, sulla base di un aggiornamento e approfondimento degli obiettivi di qualità diffusa fissati dalle schede relative alle "Situazioni" di cui all'art. 37 del Quadro Normativo del PSC;
4. confronto con i soggetti che hanno manifestato interesse per verificare, sulla base degli obiettivi individuati e degli esiti del confronto con i Quartieri, la disponibilità alla presentazione di proposte di intervento, corredate dalla documentazione e dalle analisi di sostenibilità degli interventi;
5. procedure negoziali con gli operatori che partecipano all'attuazione del Programma, sottoscrizione accordi ex art. 18 LR 20/2000;
6. formazione del Piano Operativo Comunale (POC) e relativa adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della LR 20/00, come modificato dalla LR 6/09.

## **Fasi e tempi**

- **6 Marzo 2012** Approvazione della proposta da parte della Giunta;

Dipartimento Riqualficazione Urbana  
Settore Urbanistica Edilizia

40129 Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A – tel. 0512193240  
e-mail: mauro.bertocchi@comune.bologna.it

- Approvazione del documento di indirizzi del Programma e dello schema dell'avviso pubblico da parte del Consiglio Comunale.
- Pubblicazione per **45 giorni** dell'avviso pubblico finalizzato a raccogliere le manifestazioni di interesse agli interventi da comprendere nel Programma.
- Definizione dei criteri di valutazione delle successive proposte progettuali. Durata attività: 2 mesi (in parziale sovrapposizione con la fase precedente).
- Verifica e aggiornamento delle "Situazioni" del PSC. Valutazione di congruità delle proposte rispetto ai criteri definiti e confronto con gli operatori per l'affinamento delle proposte e per la scelta definitiva delle soluzioni progettuali sostenibili che corrispondano agli obiettivi di qualità attesi. Durata attività: 4 mesi compatibilmente con la numerosità delle proposte pervenute.
- Sottoscrizione degli accordi con gli operatori privati (art. 18 LR 20/00) che partecipano all'attuazione del Programma e formazione del POC contenente gli interventi di riqualificazione e i relativi accordi. Durata attività, 4 mesi compatibilmente con la numerosità delle proposte pervenute.

Le fasi del procedimento di adozione e approvazione del POC, con i relativi tempi, sono normati dall'art. 34 della LR 20/00 (come modificato dalla LR 6/09).

Dipartimento Riqualificazione Urbana  
Settore Urbanistica Edilizia

40129 Bologna – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A – tel. 0512193240  
e-mail: mauro.bertocchi@comune.bologna.it