Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Il Piano della nuova legge urbanistica (LR 24/2017)

dal PIANO STRUTTURALE al PIANO STRATEGICO

MATE Engineering

L.R. n. 24/2017: OBIETTIVI

CONSUMO DI SUOLO	contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile
RIGENERAZIONE URBANA	favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia
AMBIENTE E PAESAGGIO	tutelare e valorizzare le risorse storiche, culturali e paesaggistiche, e la biodiversità
TERRITORIO AGRICOLO	tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari
RISCHI AMBIENTALI	ridurre la vulnerabilità, aumentare la resilienza rispetto ai cambiamenti climatici
ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE	promuovere l'attrattività e competitività del sistema regionale e dei sistemi locali
SOSTENIBILITÀ INTERVENTI	tendenza al risparmio delle risorse e all'economia circolare

Pianificazione comunale
(artt. 30, LR 24/2017)

FINO AD OGGI

Piano Strutturale Comunale (PSC)

strategie di lungo periodo, ambiti x nuovi insediamenti

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

interventi diretti e convenzionati nel territorio urbano e rurale

Piano Operativo Comunale (POC)

trasformazioni urbanistiche x PUA

Piani Urbanistici Attuativi

CON LA NUOVA LEGGE

Piano Urbanistico Generale (PUG)

- Strategia per la qualità urbana e ambientale
- Obiettivi e azioni per sistemi funzionali e per luoghi
- Condizioni e requisiti per la sostenibilità degli interventi
- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica convenzionata in territorio urbano e rurale

Accordi Operativi (AO)

a) interventi di rigenerazione urbana
b) nuove urbanizzazioni

Elementi principali del PUG (art. 31, LR 24/2017)

IL PUG definisce:

1) il perimetro del **territorio urbanizzato** (TU): regimi di intervento nettamente differenziati tra le aree interne ed esterne al TU

2) le **strategie**, gli **obiettivi** e le **azioni** da perseguire per migliorare la qualità degli insediamenti e del territorio e la resilienza ai rischi ambientali

3) **criteri, condizioni e prestazioni** per operazioni di trasformazione urbana, sia all'interno del TU, sia all'esterno (entro limite di un +3% del TU)

4) la disciplina di dettaglio dei soli **interventi edilizi "ordinari"** diretti (ex RUE), sia dentro che fuori dal TU

Il PUG non attribuisce in alcun modo "potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto" (carattere già proprio del PSC) e **non individua aree urbanizzabili** (> risvolti fiscali)

Perimetro Territorio Urbanizzato (T.U.)

(art. 32, LR 24/2017)

DENTRO

a) Aree edificate e aree urbane (compresi i parchi urbani)
b) Aree di prevista edificazione con convenzione in atto
c) Lotti liberi residui urbanizzati

⇩

favoriti tutti gli interventi di riqualificazione, di sostituzione e, a determinate condizioni, di addensamento urbano (anche con incentivi urbanistici o derogando, in casi specifici, agli standard urbanistici);

FUORI

a) Aree rurali
b) Edificato sparso/discontinuo
c) Aree permeabili non urbanizzate anche se intercluse nell'urbano
d) Aree di pertinenza di opere pubbliche fuori dall'urbano

⇩

Recupero degli edifici e del paesaggio, interventi per le aziende agricole.
Eventualmente nuove urbanizzazioni (entro il limite di un +3% del TU).

Consumo di suolo

(art. 5 e 6, LR 24/2017)

L'utilizzo di nuovo suolo non ancora urbanizzato è consentito entro il massimo del **3% dell'estensione del TU**, ma **solo**:

- per attività economiche, secondarie o terziarie, servizi pubblici,
- per residenza sociale,
- eventualmente per una quota di residenza libera solo se associata a interventi di rigenerazione urbana o sociale all'interno del TU e nella misura strettamente necessaria per assicurarne la fattibilità economica (non ammessi interventi di semplice edilizia residenziale libera)

Non computato nel limite del 3% (> deroga) il consumo di suolo per:

- opere pubbliche
- parchi urbani
- fabbricati funzionali alle aziende agricole
- nuovi insediamenti produttivi strategici (di rilievo regionale o nazionale), laddove non esistano alternative
- eventuale ricostruzione parziale, previa demolizione, del volume di grandi edifici dismessi in ambito rurale
- ampliamento di attività produttive già esistenti.

Elaborati del PUG

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Analisi-diagnosi per individuare criticità, vulnerabilità, opportunità, nelle condizioni di fatto e nello scenario evolutivo tendenziale,

- articolato **per sistemi funzionali** (es. risorse ambientali, struttura economica, compagine sociale, residenza, servizi, mobilità, ….)
- e **per luoghi** (porzioni omogenee di territorio, porzioni omogenee delle aree urbane)
- accompagnato dalla **valutazione preliminare della sostenibilità** e della resilienza nelle condizioni attuali e tendenziali

Elaborati del PUG

"STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE"

Documento di relazione (linguaggio descrittivo-prestazionale, non normativo), contiene:

- la definizione di una **vision strategica** per questo territorio,
- **obiettivi, target e prestazioni** da perseguire, articolati per:
  - ✓ per ciascuno dei sistemi funzionali individuati
  - ✓ per ciascuna delle porzioni urbane omogenee individuate
- **criteri, condizioni e limiti** alle possibili trasformazioni urbane per assicurarne la coerenza con la strategia
- una prima individuazione di **azioni possibili o auspicabili** coerenti con la strategia.

accompagnato da **cartografia ideogrammatica/simbolica**

non prescrittiva (nessun riferimento alle proprietà) che illustra lo Schema di assetto del T.U. e la Griglia degli elementi strutturali che caratterizzano il territorio extraurbano

Elaborati del PUG

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Testo normativo.

Contiene:

- disposizioni normative di carattere generale

- disposizioni normative dettagliate che stabiliscono tutto (e solo) quanto può essere realizzato per interventi edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato
  - ✓ nei centri storici
  - ✓ nelle aree urbane
  - ✓ nel territorio non urbano

accompagnato da **cartografia geometrica** catastale

Rigenerazione Urbana

Definizioni (artt. 7-8, LR 24/2017)

	STRUMENTO	
QUALIFICAZIONE EDILIZIA	Intervento edilizio diretto	Interventi conservativi, di ristrutturazione o ampliamento, ma anche demolizione e ricostruzione per migliorare qualità e prestazioni energetiche e sicurezza sismica
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	Permesso di costruire convenzio-nato	sostituzioni dell'edificato anche con modifiche dei lotti, isolati e spazio pubblico
ADDENSAMENTO / SOSTITUZIONE	Accordo Operativo o Piano particolareggiato pubblico	Trasformazioni significative, anche incrementali, in parte nelle aree di interesse strategico per la città, ovvero aree degradate

Rigenerazione Urbana

Incentivi (artt. 7-8, LR 24/2017)

FISCALE
- esonero contributo straordinario
- riduzione/esonero contributo CCC

VOLUMETRICO
- x interventi addensamento/sostituzione
- x trasferimento di volumi
- x realizzare ERS

ALTRO
- x interventi miglioramento efficienza energetica, sismica, sostenibilità
- x qualità progettuale interventi

DENTRO IL T.U.

Gli Accordi

(artt. 38, 60, 61, LR 24/2017)

Accordo Operativo (AO) art. 38

- Eventuale avviso pubblico x manifestazioni di interesse
- PRESENTAZIONE proposta da parte di un privato
- PUBBLICAZIONE proposta
- 60gg NEGOZIAZIONE P/P
- 10 gg PARERE COMUNE
- 60gg OSSERVAZIONI
- 30gg CONSIGLIO COMUNALE

Accordo Programma art. 59-60

ORDINARIO

- collegio di vigilanza
- Delibera approvazione / decadenza

IN VARIANTE DI PIANO

- Conferenza di Servizi preliminare
- 60 gg osservazioni
- 60 gg CdS di chiusura

Accordo con Privati art. 61

- Fase di FORMAZIONE del PUG o delle OSSERVAZIONI
- PRESENTAZIONE proposta
- Se accolta diventa PARTE INTEGRANTE del Piano
- Segue poi l'Accordo Operativo

I contenuti dell'Accordo Operativo (AO)

(art. 38 LR 24/2017)

PROGETTO URBANO
- interventi di interesse privato con valenza pubblica
- dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici
- misure compensazione, dotazioni ecol. e amb.

CONVENZIONE URBANISTICA
- obblighi assunti dal privato
- cronoprogramma interventi
- garanzie finanziarie

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
- sostenibilità economico finanziaria
- beneficio pubblico

VALSAT (art. 18)
- sostenibilità ambientale e territoriale

Fase transitoria

La **fase transitoria** è regolata dall'Art.4 della Legge Regionale, che specifica nel dettaglio:

- comma 4: gli atti che posso essere avviati o completati nel corso del periodo transitorio (entro il 01.01.2021, o comunque prima dell'entrata in vigore del PUG)

- comma 6: gli accordi e gli strumenti che il PUG DEVE OBBLIGATORIAMENTE fare salvi, anche se solamente avviati, in quanto iniziati durante la fase transitoria.

Fase transitoria

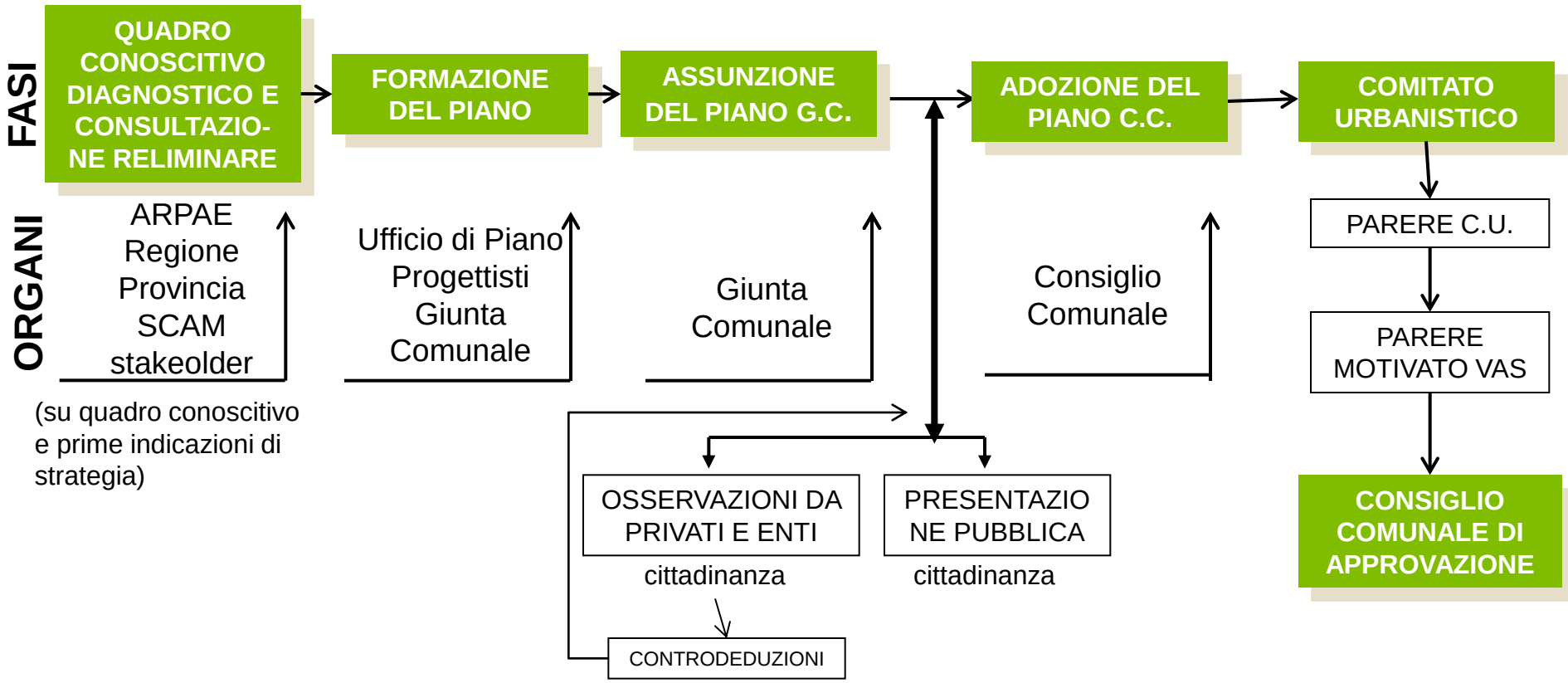
Con **Delibera di Consiglio Unione n. 30 del 20.12.2018** sono state individuate le proposte meritevoli di accoglimento tra quelle pervenute in risposta all'Avviso, sulla base di **SCHEDE NORMATIVE DI VALUTAZIONE**.

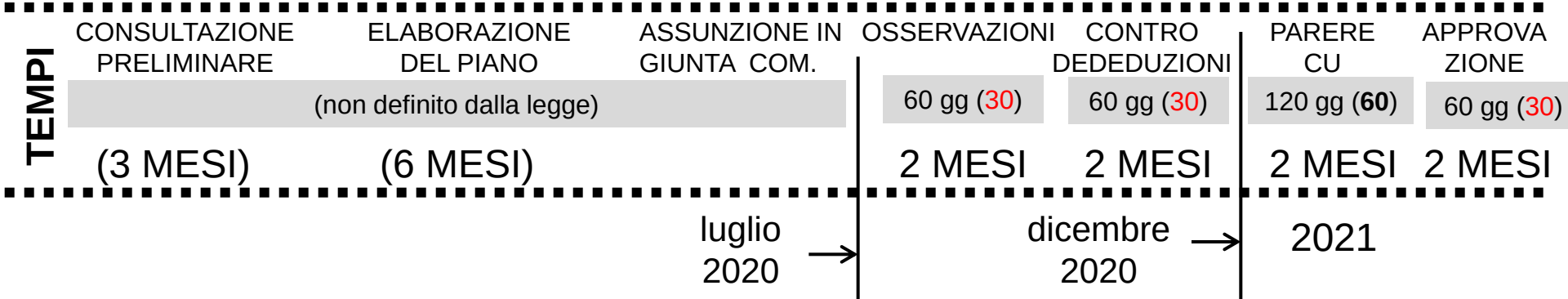
ELENCO SCHEDE NORMATIVE
MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ACCOLTE

Nominativo del proponente	Localizzazione	Identificativo dell'ambito	Destinazione
Carlini Leandro e Soc. Cantoniera Cavallara	Sandolo di Portomaggiore Via Campanella	Territorio Rurale VAR e AVP	Attività sportiva
Soc. LA PALAZZINA	Traghetto di Argenta Via Imperiale	Ambito di riqualificazione AR(8)	Commerciale
Donigaglia Paolo e Carrozzo Ugo	San Biagio di Argenta Via Tasso	Territorio Rurale AVP, NR e VAR	Attività sportiva e clinica veterinaria
Miglioli Agnese	Argenta Via Spinata	Ambito produttivo ASP2(1)	Ricettivo
Soc. TEK	Bando di Argenta Via Argine Marino	Ambito produttivo ASP2(2)	Produttivo

Iter procedurale PUG

(artt. 43-46, LR 24/2017)





PIANO URBANISTICO GENERALE UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

Articolazione Fasi e Tempi e Procedure

	Tempi progressivi da firma contratto	*nov-19*	*dic-19*	*gen-20*	*feb-20*	*mar-20*	*apr-20*	*mag-20*	*giu-20*	*lug-20*	*ago-20*	*set-20*	*ott-20*	*nov-20*	*dic-20*	*gen-21*	*feb-21*	*mar-21*	*apr-21*
	tempi parziali di realizzazione in gg.	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390	420	450	480	510	540
FASE	**Attività preliminare e di elaborazione del Piano**																		
1	Analisi ed elaborazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico																		
2	Avvio programma di partecipazione: consultazione degli stakeolder																		
3	Valutazione diagnostica Quadro Conoscitivo e primi Indirizzi PUG																		
4	Consultazione Preliminare																		
5	Percorso di partecipazione: assemblea pubblica di presentazione quadro conoscitivo diagnostico e indirizzi di Piano																		
6	Elaborazione Strategia Per la Qualità Urbana ed ecologica Ambientale - Disciplina - Regolamento Edilizio																		
7	Verifica Sostenibilità SQUEA / Disciplina / Indirizzi A.O. / Criteri Monitoraggio																		
8	Seduta Conclusiva Consultazione Preliminare																		
9	Condivisione preliminare contenuti del Piano (Giunta, Commissione)																		
FASE	**Formazione del Piano**																		
10	Consegna della documentazione completa per l'Assunzione della proposta di Piano. Consegna del Regolamento edilizio ai fini della sua approvazione in Consiglio Comunale.																		
11	Assunzione del Piano (Giunta Comunale) e comunicazione al consiglio comunale, all'autorità competente per la valutazione ambientale																		
12	Presentazione pubblica																		
13	Deposito e pubblicazione del piano																		
14	Controdeduzione																		
15	Adozione in consiglio comunale																		
16	Invio al CUAV																		
17	Esame e parere CUAV e parere VAS																		
18	Risposta al CUAV e approvazione in Consiglio comunale																		

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Grazie per l’attenzione…

MATE Engineering