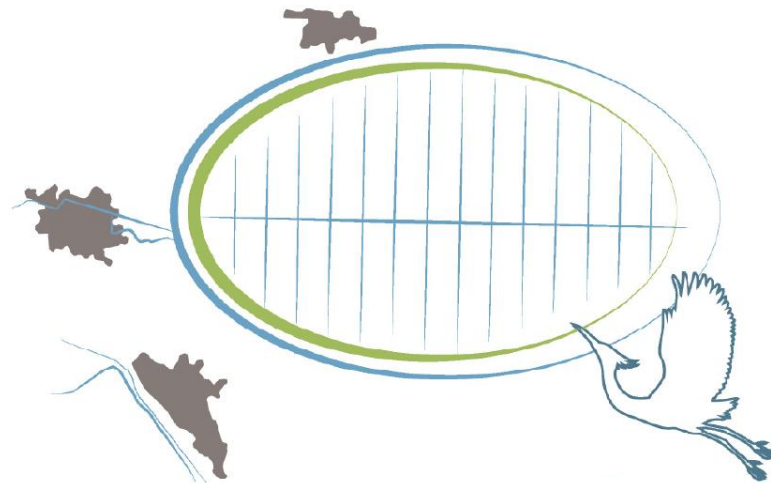




PUG

Piano Urbanistico Generale

**dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie
(Argenta – Ostellato – Portomaggiore)**

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
- Condizioni e requisiti per la sostenibilità degli interventi
- Disciplina dei soli interventi edilizi diretti ordinari



Accordi Operativi (AO)

- interventi di rigenerazione urbana
- nuove urbanizzazioni

Il PUG si compone dei seguenti elaborati:

- ☐ *Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD)*
- ☐ *Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA)*
- ☐ *Disciplina degli interventi diretti*
- ☐ *Valutazione ambientale strategica (ValSat)*
- ☐ *Valutazione di incidenza (Vinca)*

analizza ed interpreta i dati raccolti in 6 capitoli con un taglio critico-diagnostico, propedeutico sia alla Valutazione di Sostenibilità (ValSat) che alla strategia (SQUEA)

1. **qualità/evoluzione delle risorse ambientali e paesaggistiche**
2. **sicurezza del territorio:** sismica, idrogeologica, rischio di incidenti, visione integrata dei rischi
3. **società ed economia:** dinamiche demografiche, compagine sociale, occupazione, attività economiche: agricoltura, industria, turismo,
4. **accessibilità e attrattività del territorio:** infrastrutture , aree produttive
5. **benessere ambientale :** cambiamento climatico, qualità dell'aria, acustica, inquinamento elettromagnetico, microclima urbano
6. **Sistema dell'abitare e dei servizi urbani / qualità dell'offerta urbana**
(ciascuno con cartografie e Allegati per una trattazione più completa)

**ANALISI PER
SISTEMI
FUNZIONALI**

che confluisce



**QUADRO
CONOSCITIVO
DIAGNOSTICO**

e si compone di



Relazione di Sintesi

Analisi più approfondite
raccolte in 7 allegati divisi
per argomenti

**ANALISI
PER
LUOGHI**

che confluisce



SQUEA

in cui



Viene effettuata la valutazione
delle criticità e risorse

Vengono proposte strategie ed azioni

Le criticità vecchie e “nuove” di questo territorio

- ✓ **Conseguenze del cambiamento climatico** sul benessere ambientale, sulla sicurezza del territorio, sull'agricoltura e sulle risorse naturali
- ✓ **sicurezza del territorio:** rischio sismico e co-sismico ; rischio idraulico da alluvionamento
- ✓ **Criticità delle dinamiche demografiche,**
- ✓ **Criticità dell'economia:** agricoltura, industria, commercio turismo,
- ✓ **Criticità del patrimonio edilizio e dell'offerta di qualità urbana e servizi urbani**



Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA)

Costituisce l'elaborato chiave della nuova forma di piano.

Il primo capitolo descrive lo scenario delle principali criticità del territorio e le loro tendenze evolutive, e quindi evidenzia **le sfide** che il governo del territorio deve affrontare con il PUG.

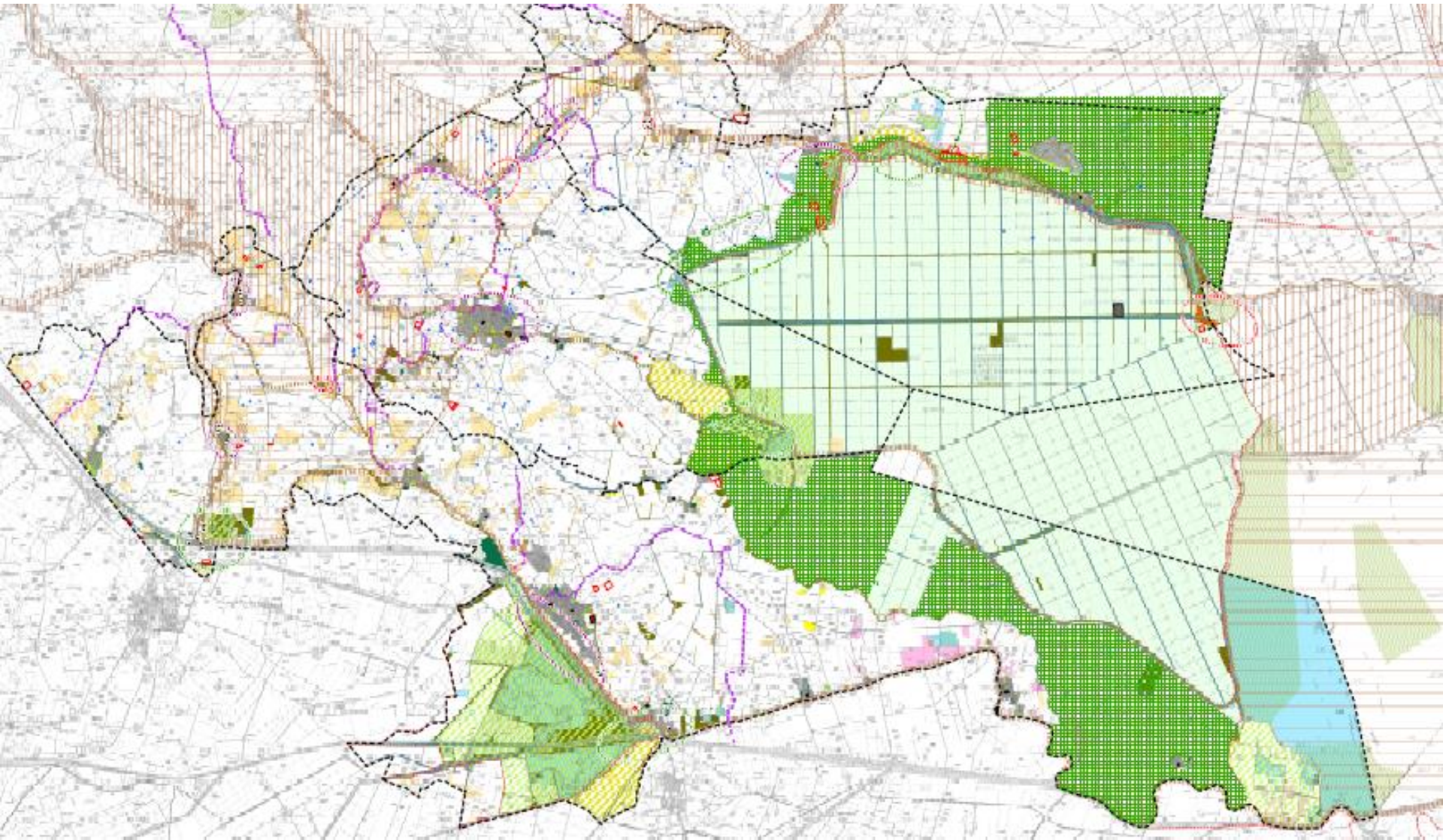
Il secondo capitolo espone la ‘vision’ ossia le linee generali della strategia assunta, riassumibili con il termine **“rigenerazione”** (delle aree urbane, del paesaggio, del patrimonio edilizio, delle ragioni di sviluppo economico e sociale)

Questa viene poi declinata in **tre principali filoni**:

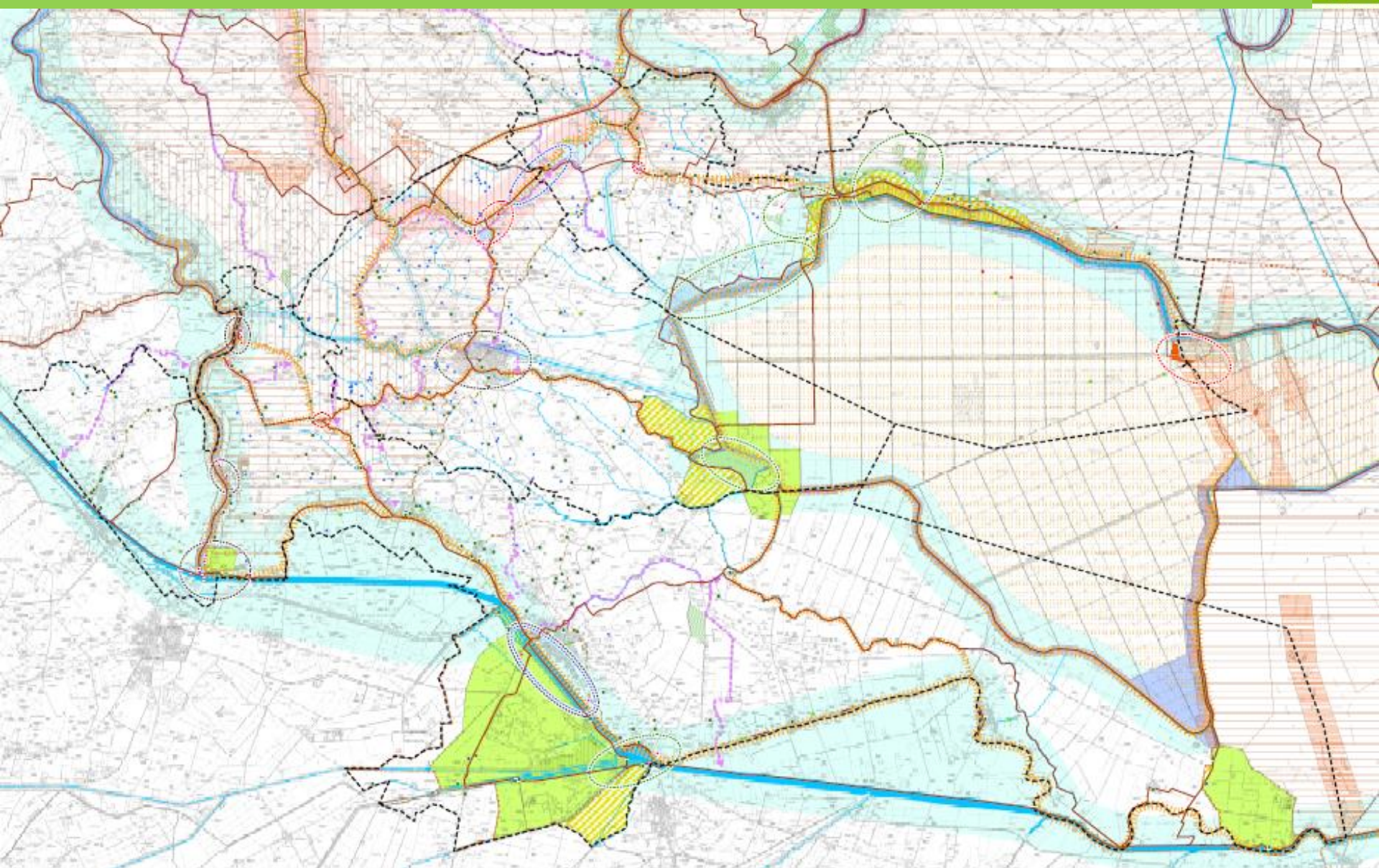
Tre **'macro-strategie'** o grandi linee strategiche:

- ☐ **la valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale**, a dominante agricola o a dominante naturale; che vuol dire **turismo e tempo libero**, oltre che specializzazione agricola
- ☐ **il consolidamento della rete infrastrutturale** che sostiene **l'accessibilità e l'attrattività economica** del territorio.
- ☐ **la rigenerazione, resilienza e qualità di offerta urbana del sistema dei centri abitati**, che vuol dire offerta di servizi evoluti : culturali, ricreativi, commerciali, ristorazione, sia per i residenti che per i turisti (nei **centri maggiori**)

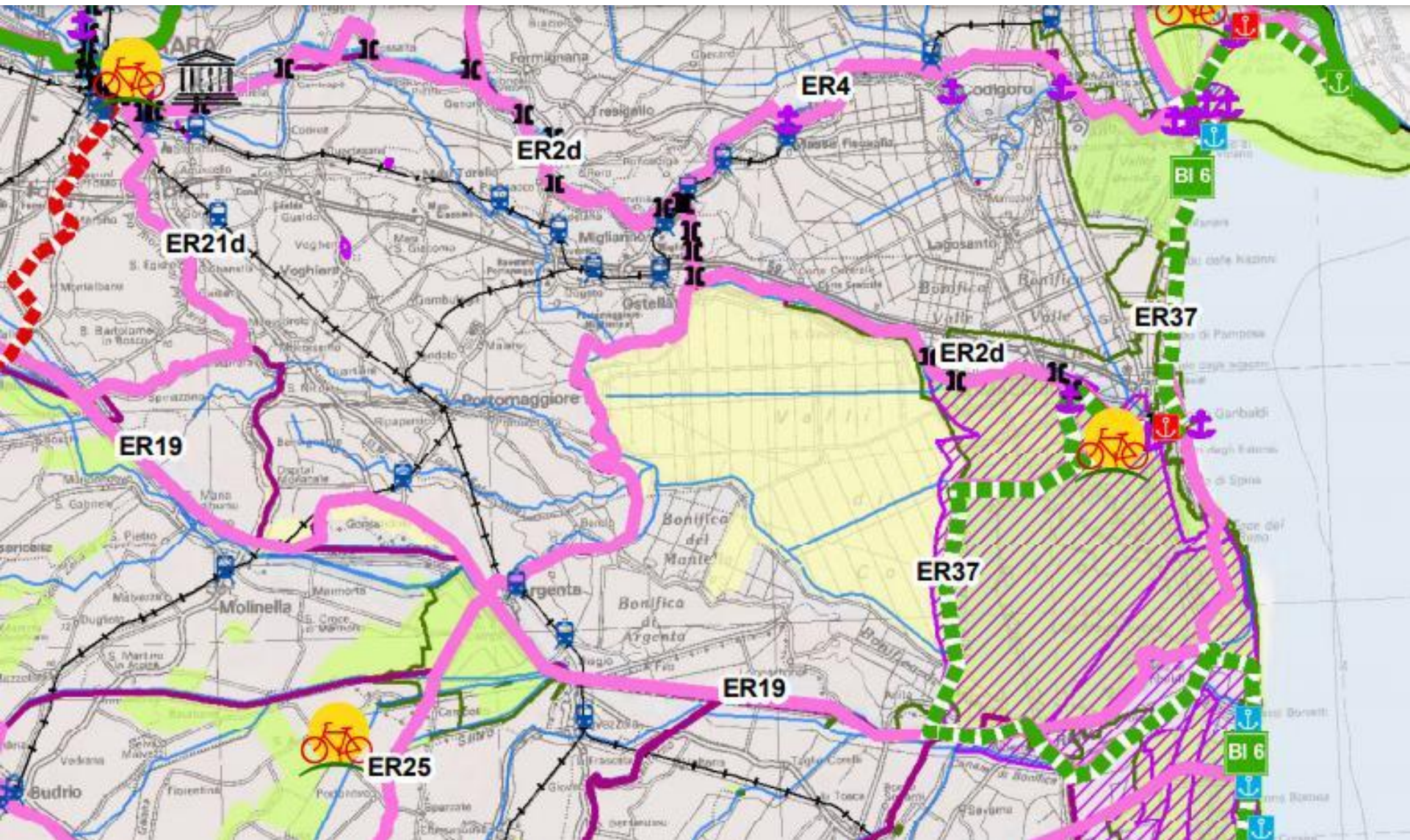
Per ciascuno di questi filoni, **gli obiettivi e le azioni sono poi articolati anche "per luoghi"**, ossia **per centri abitati o per parti del territorio** evidenziandone le distinte caratteristiche e criticità, e le distinte risorse ed opportunità .



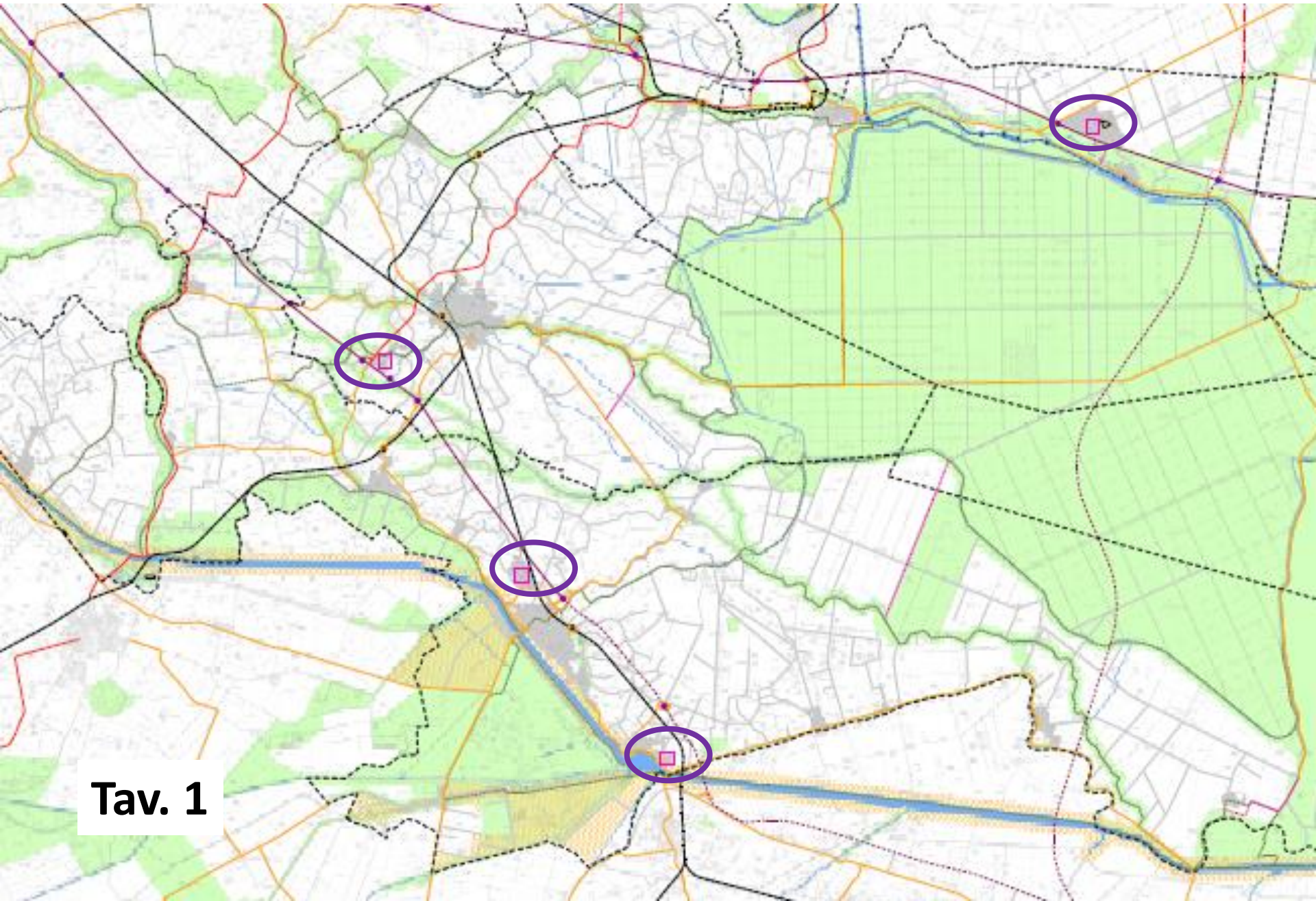
Dalle reti ecologiche alle “infrastrutture verdi-blu” (Tav.2) 



Sistemi di risorse e itinerari di fruizione



Le ciclovie di interesse regionale-nazionale (dal PRIT)



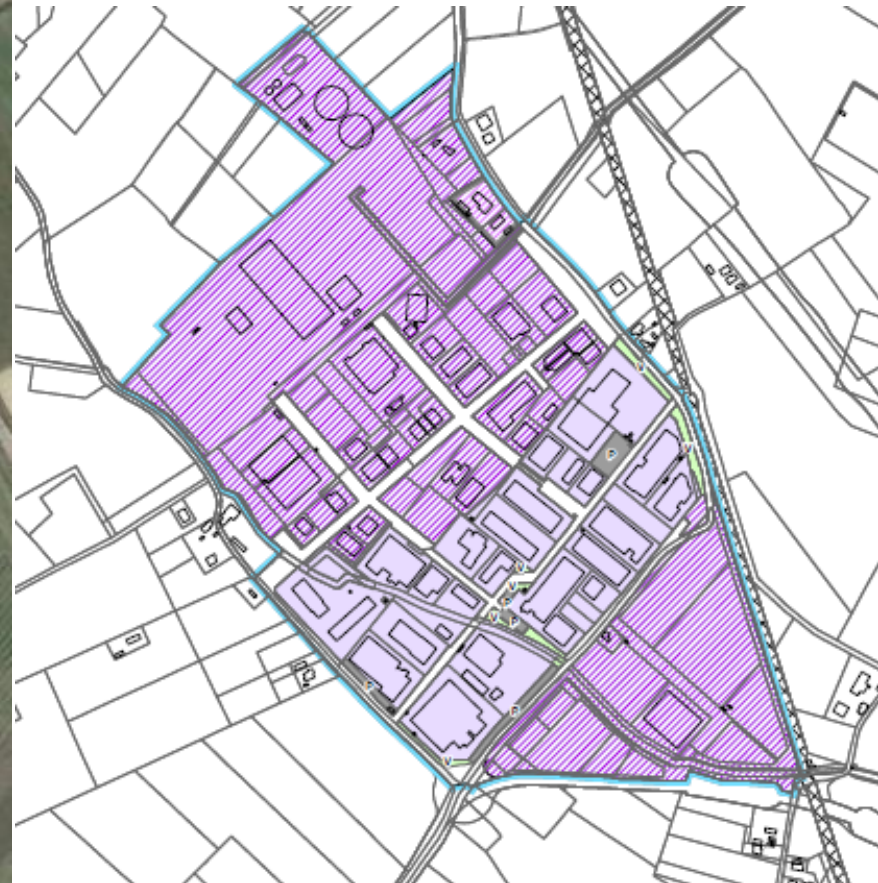
Tav. 1

Quattro aree produttive strategiche



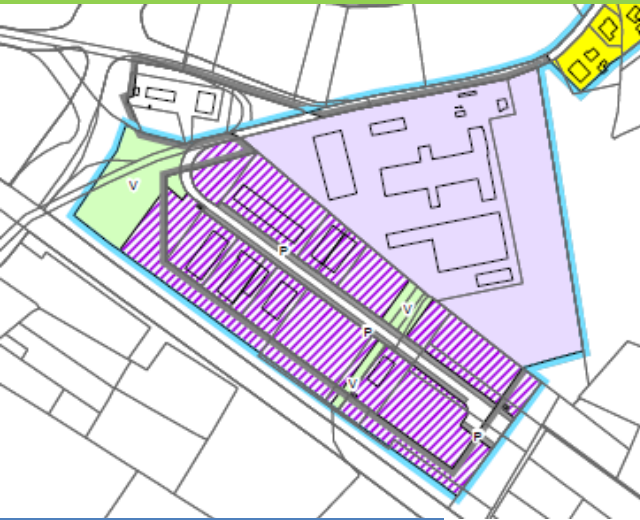
SIPRO

Quattro aree produttive strategiche

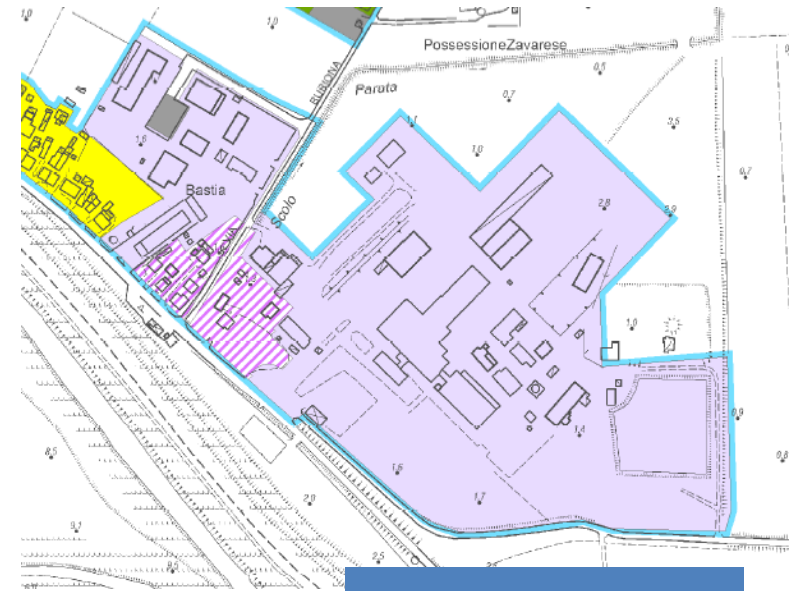


S.Antonio

Quattro aree produttive strategiche



Ripapersico



San Biagio



Il **PUG** si concentra essenzialmente sui temi della
rigenerazione e riqualificazione
delle aree già urbane e del territorio rurale
mentre le nuove urbanizzazioni sono un tema marginale

Non è una scelta del PUG oggi, e nemmeno della nuova Legge urbanistica Regionale. Il PUG prende atto di **mutamenti già avvenuti** da cui trarre le conseguenze in termini di meccanismi normativi

➤ nelle **politiche dello Stato**, che da un paio di decenni non finanzia più le nuove costruzioni, mentre finanzia pesantemente la riqualificazione e energetica e sismica del già costruito

➤ nel **mercato**: da anni ormai oltre l'80% del PIL del settore edilizio è costituito da manutenzioni, ristrutturazioni, sostituzioni

Next Generation EU (PNRR): 30 miliardi su 209 per la riqualificazione degli edifici

Il PUG dovrà cercare di favorire un tipo di sviluppo economico e insediativo che rispetti precisi **TARGET di SOSTENIBILITA'** ambientale, ma anche economico e sociale.

Target dell'UE:

- riduzione del 50% delle emissioni di gas serra al 2030
- bilancio zero emissioni al 2050 (carbon neutrality)

Target della Regione Emilia-Romagna:

- entro il 2030: riqualificazione energetica del 30% di tutte le abitazioni
- copertura dei consumi energetici con fonti rinnovabili: incremento dal 20% al 27% al 2030;
- consumo di suolo zero al 2050

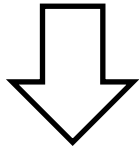
Target del PAESC / PUG di Valli e Delizie

- entro il 2030: riqualificazione energetica del 30% di tutte le abitazioni ante 2005, ossia una media di 600 abitazioni l'anno !
- Al 2030, incremento del 75% della potenza installata in impianti fotovoltaici
- consumo di suolo max 3% da qui al 2050

**Il PUG disegna il Perimetro del T.U. al 2017
dando luogo a due distinti regimi di obiettivi e disposizioni**

DENTRO

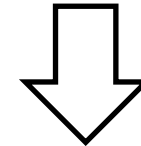
- a) Aree edificate e lotti liberi residui urbanizzati
- b) Aree di prevista edificazione con convenzione in corso



favoriti tutti gli interventi di riqualificazione, di sostituzione e di addensamento urbano (anche con incentivi urbanistici)

FUORI

- a) Aree rurali
- b) Edificato sparso/discontinuo
- c) Eventuali aree permeabili non urbanizzate anche se intercluse nell'urbano



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

Quale attività edilizia dobbiamo governare nei prossimi anni:

- A) Nel TU: riqualificazione edilizia diffusa con piccoli interventi edilizi diretti (anche demolizione e ricostruzione)**
- B) Nel TU: operazioni complesse di trasformazione urbana con Accordi Operativi (*auspicabili ma non facili*)**
- C) Fuori dal TU: interventi senza limitazioni quantitative:**
 - fabbricati funzionali alle aziende agricole
 - recupero edifici ex-agricoli
 - opere pubbliche
 - ampliamento di attività economiche secondarie e terziarie già esistenti tramite art. 53: procedimento unico -conferenza di servizi
 - eventuali nuovi insediamenti produttivi definiti strategici (a livello regionale o nazionale)
- D) Fuori dal TU: nuove urbanizzazioni entro il limite del 3% del TU (circa 44 ettari) (*quota marginale dell'attività edilizia*)**

L'utilizzo di suoli non urbanizzati è consentito entro il 3% **nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative** consistenti nel riuso di aree già urbanizzate, e solo:

- per **attività economiche, secondarie o terziarie**,
- per **servizi** pubblici o privati,
- per **residenza sociale**,
- eventualmente per una quota di residenza libera solo se necessaria per interventi di rigenerazione urbana o sociale all'interno del TU (**non ammessi interventi di semplice edilizia residenziale libera**)

Le aree urbanizzabili devono comunque essere **contigue al perimetro del T.U. e funzionali “al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente”** (nei centri maggiori dotati di servizi)

Gli interventi fuori T.U. pagano il contributo di costruzione per intero e il contributo straordinario (almeno il 50% del plusvalore)

Criteri per l'eventuale consumo di suolo fuori T.U.:

- a) nuovi insediamenti per attività ricettive, turistiche, sportive, sociali, culturali o comunque riferite al tempo libero:** in contiguità al perimetro urbanizzato di tutti i centri abitati, con preferenza per i tre capoluoghi comunali;
- b) nuovi insediamenti di tipo produttivo manifatturiero o logistico:** ad espansione dei 4 poli produttivi di rilievo sovracomunale
- c) nuovi insediamenti x residenza sociale** (e relative attività complementari: commercio di vicinato, medio-piccole strutture di vendita, ecc.): in contiguità al T.U. dei **tre capoluoghi**, e, secondariamente, a Santa Maria Codifume, Consandolo, Dogato, Gambulaga e Longastrino
- d) medie strutture di vendita e altri complessi commerciali di “rilevanza comunale” e “sovra-comunale”** : in contiguità al T.U. dei centri di **Ostellato, Santa Maria Codifume, Filo, Longastrino, Dogato, Gambulaga** e del polo produttivo di **Ripapersico**. (No ad Argenta, Portomaggiore e Consandolo, perché vi sono cospicue e più opportune disponibilità di insediamento tramite riconversione e trasformazione di aree interne al T.U.)

Le criticità del patrimonio edilizio

Circa 12.000 edifici abitativi con quasi 21.000 alloggi (per 17.500 famiglie)

**Quasi il 90% costruiti prima della legge 10/ 1991:
bassa o bassissima efficienza energetica**

**e prima del 2003: non antisismici
e per gran parte in zone a rischio di liquefazione sismica**

Quota elevata di abitazioni non occupate:
Argenta 16%, Ostellato 15%, Portomaggiore 12%
(ma nei centri minori si arriva anche al 20% e più)

Definizioni ex artt. 7-8 LR 24/2017

QUALIFICAZIONE EDILIZIA

STRUMENTO

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

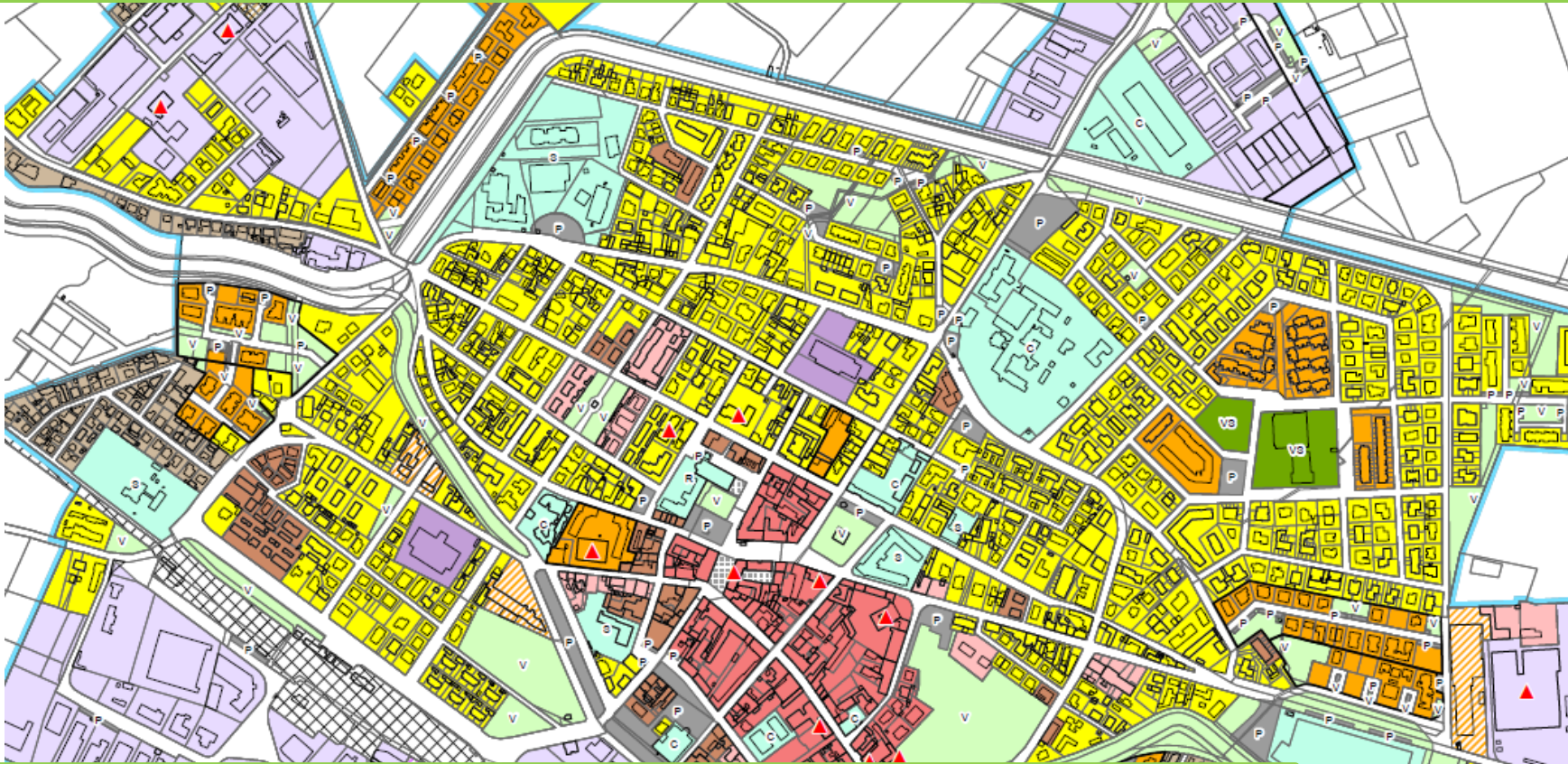
Sostituzioni dell'edificio anche con modifiche dei lotti, isolati e spazio pubblico

ADDENSAMENTO / SOSTITUZIONE

Accordo
Operativo

Trasformazioni significative, anche incrementali, in particolare nelle aree degradate o dismesse o aree di interesse strategico per la città,

La riqualificazione edilizia diffusa per intervento diretto nelle aree residenziali di tutti i centri abitati



Normativa fortemente innovativa:
Non si basa più su un indice fondiario, ma
sulle **caratteristiche tipologiche e la consistenza**
del singolo edificio preesistente e del suo contesto

La riqualificazione edilizia diffusa per intervento diretto nelle aree residenziali di tutti i centri abitati



R.1. zone o lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare **(5%)**

R.2. tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti **(16%)**

R.3. tessuti urbani residenziali e misti, a densità media o con presenza di edifici a 3 o più piani **(2%)**

R.4. tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili **(62%)**

R.5. tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici **(10%)**

R. 6. situazioni specifiche: edifici a tipologia produttiva all'interno delle zone residenziali, aree intercluse, ecc. **(3%)**

INCENTIVI FISCALI: più livelli di incentivo: 50%, 65%, 90%, 110%

INCENTIVI URBANISTICI: più livelli di incentivo rapportati alle prestazioni ottenute, fino al livello NZEB (nearly zero energy building)

- 1. Interventi conservativi sugli impianti e sull'involucro ai fini energetici**
- 2. Ristrutturazione con ampliamento** (dove possibile) **da 20 fino a +60 mq** (1 o 2 stanze in più , un alloggio in più), **a condizione del miglioramento sismico ed energetico** (es. +1 o 2 classi energetiche)
- 3. Consistenti possibilità di incremento del volume (dal 25% fino all'80%) se si demoliscono e si accorpano 2 o più lotti contigui**, per almeno 1200 mq di superficie fondiaria), correlati a benefici di miglioramento dello spazio pubblico
- 4. Possibilità di incremento del volume senza limite quantitativo, qualora il nuovo edificio raggiunga il livello NZEB** : i limiti sono solo le distanze dai confini e l'altezza (e con le recenti agevolazioni in materia di distanze)

INCENTIVI FISCALI: più livelli di incentivo: 50%, 65%, 90%, 110%

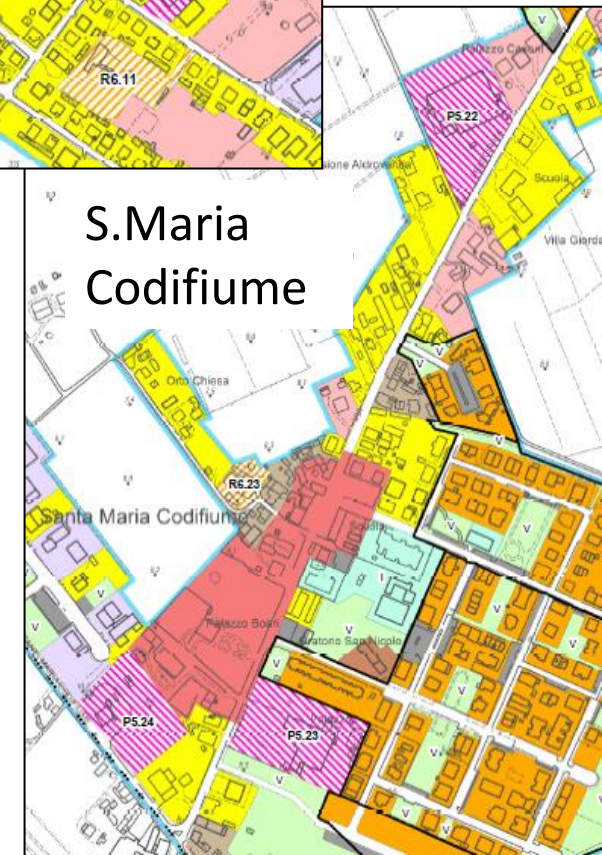
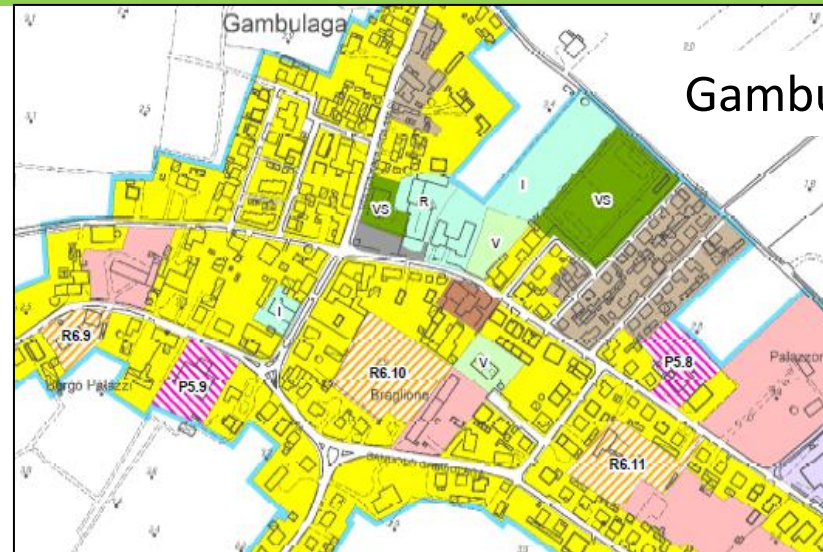
INCENTIVI URBANISTICI: più livelli di incentivo rapportati alle prestazioni ottenute, fino al livello NZEB (nearly zero energy building)

- ☐ **Tutti gli interventi ammissibili sui lotti già costruiti non richiedono il rispetto di alcun indice fondiario massimo**
- ☐ **Solo per i lotti non edificati resta il parametro tradizionale dell'indice fondiario, ma anche qui rapportato alle prestazioni raggiunte:**
 - **si costruisce con $UF_{max} = 0,40 \text{ mq/mq}$,**
 - **elevabile a $0,50 \text{ mq/mq}$ se si raggiungono prestazioni NZEB**

Zone R6 e P5: possibile trasformazione con permesso di costruire convenzionato o Accordo Operativo

In quasi tutti centri abitati, anche minori, si individuano alcuni lotti come **zone R6 o P5**, comprendenti immobili di tipo produttivo inseriti nel contesto urbano residenziale, in uso o dismessi, oppure lotti liberi interclusi.

In caso di dismissioni delle attività in essere, posso essere oggetto di trasformazione o sostituzione, per funzioni urbane o residenziali, anche coinvolgendo l'edilizia immediatamente circostante, con Accordo Operativo o Permesso di costruire convenzionato, anche al fine di governare i riflessi che la trasformazione stessa potrebbe estendere al tessuto contiguo.



Riqualificazione edilizia diffusa nelle zone agricole (degli edifici abitativi non soggetti a tutela)

INCENTIVI FISCALI: più livelli di incentivo: 50%, 65%, 90%, 110%

INCENTIVI URBANISTICI: più livelli di incentivo rapportati alle prestazioni ottenute, e senza limiti di indice fondiario

- 1. Interventi conservativi sugli impianti e sull'involucro ai fini energetici**
- 2. Ristrutturazione con ampliamento del 15% e fino a +40 mq** (2 stanze in più, 1 alloggio in più), a condizione del miglioramento sismico ed energetico (es. +1 o 2 classi energetiche)
- 3. Demolizione e ricostruzione, con possibilità di sensibile incremento del volume (+20% fino a +80mq)** raggiungendo il livello NZEB

(nelle norme attuali la possibilità di ampliamento è ammesso solo per edifici monofamiliari con SC inferiore a 200 mq e purché restino monofamiliari)

- ❑ Nelle zone produttive, **Interventi di nuova costruzione** o ricostruzione previa completa demolizione delle preesistenze, con:
 - - **UF max = 0,70 mq/mq**, o UF preesistente se superiore;
 - - **SCO max = 60% della SF**, o SCO preesistente se superiore;
 - - **SP min = 15%**, o SP preesistente se inferiore.

- ❑ Nelle zone produttive, **Interventi di ampliamento entro gli stessi parametri, a condizione**
 - del **miglioramento sismico**,
 - e che la **copertura dell'edificio** sia utilizzata almeno in parte per impianti di fotovoltaici oppure sistemata come tetto verde

- ❑ **Ogni altra esigenza** che ecceda tali parametri, o che richieda di occupare nuove aree non classificate come produttive, può essere esaminata con il **“procedimento unico”** (conferenza di servizi):
 - se la sede dell'attività è interna al T.U (anche se si vuole ampliare all'esterno): nessun vincolo quantitativo predefinito;
 - se la sede dell'attività è nel territorio rurale: ampliamento massimo del lotto di pertinenza del 50%;
 - In ogni caso: miglioramento sismico degli edifici preesistenti.

Opportunità complesse di rigenerazione/addensamento urbano con Accordo Operativo

Argenta

Quattro principali
aree di criticità/
opportunità di
trasformazione



Argenta: porta nord (Tre Spighe) circa 7 ettari



Argenta: porta sud (SS.16 ex-mobilificio) circa 7 ettari



Argenta: porta ovest (Via Crocetta) circa 3 ettari



Argenta:
a sud della piscina
Via Magrini





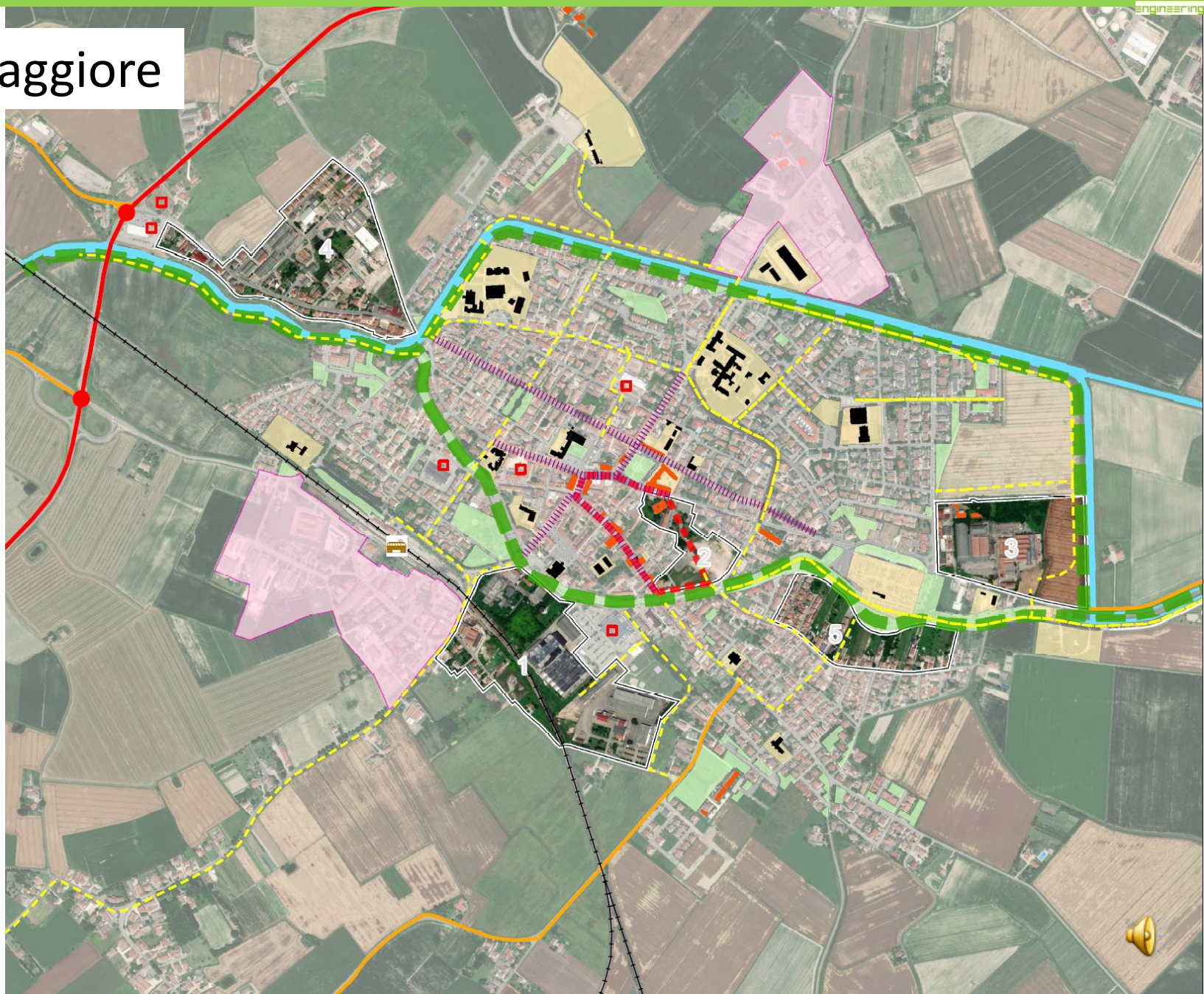
Consandolo



Consandolo:
i magazzini dell'ex
Centro Frutta

Portomaggiore

Tav.3



Portomaggiore: Piazza Repubblica, la rocca medioevale



Portomaggiore: la centrale elettrica e aree circostanti



Portomaggiore: la ex-Colombani



Portomaggiore: via Cattaneo e dintorni



Portomaggiore: Porta Ferrara



Opportunità complesse di rigenerazione urbana





Alcune linee di azione comuni per tutti i centri abitati:

- **Resilienza** (incremento della sicurezza e adattamento ai rischi)
- **Migliore qualità** (più che maggiore quantità) **degli spazi pubblici**
- **Incremento della dotazione di alberature urbane**
- **Mobilità sostenibile** (in termini di sicurezza e di minore impatto)
- **Recupero/riuso di edifici e aree inutilizzate**
- **Riduzione o allontanamento di fonti impatti negativo o inquinanti**

Argenta

Tav.3



Temi:

- verde urbano
- valorizzazione del sistema arginale e dei margini urbani verso il Reno e Fossa di Po
- area centrale commerciale e storica;
- riqualificazione della Statale.

Indirizzi per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

Portomaggiore

il progetto di un “Anello Verde-Blu”
il progetto di un “Anello Storico”.

Tav.3

Principali criticità :

- rischio co-sismico per liquefazione;
- centrale elettrica ed elettrodotti in area urbana;
- alcune attività produttive impattanti (cementificio);
- circoscritte situazioni di degrado dovute ad edifici in disuso;
- alcuni contesti urbani carenti di spazi pubblici

**Indirizzi per la qualità urbana
ed ecologico-ambientale**



Ostellato

Tav.3



Principali criticità :

- la dinamica socio-demografica
- il rischio co-sismico per liquefazione
- carenza di trasporto pubblico verso gli altri capoluoghi
- la navigabilità del canale

Temi:

- snodo degli itinerari turistici- ricreativi : aree attrezzate e servizi dedicati al camperismo al diportismo ecc.
- completamento della sistemazione della fascia agricola-ambientale lato sud
- ripensamento del Museo del territorio

Unione dei Comuni

Vallie Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Grazie dell'attenzione

arch. Rudi Fallaci

MATE engineering soc.coop.



MATE Engineering

novembre 2021