

Incontro di illustrazione del PUG – Prime valutazioni applicative a quasi un anno dall'approvazione



L.R. n. 24/2017 - OBIETTIVI

Pianificazione
comunale

CONSUMO DI SUOLO

contenere il **consumo di suolo** quale bene comune e risorsa non rinnovabile

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

RIGENERAZIONE URBANA

favorire la **rigenerazione** dei territori urbanizzati e il miglioramento della **qualità urbana** ed edilizia

Rigenerazione
urbana

AMBIENTE E PAESAGGIO

tutelare e valorizzare le risorse storiche, culturali e paesaggistiche, e la biodiversità

Strumenti
attuativi del
PUG

TERRITORIO AGRICOLO

tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari

Iter
dell'istruttoria
tecnica

RISCHI AMBIENTALI

ridurre la vulnerabilità, aumentare la **resilienza rispetto ai cambiamenti climatici**

Analisi zone
PUG

ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE

promuovere l'attrattività e competitività del sistema regionale e dei sistemi locali

Quesiti
ricorrenti

SOSTENIBILITÀ INTERVENTI

tendenza al risparmio delle risorse e all'economia circolare

Pianificazione comunale (art. 30 LR 24/2017)

Pianificazione comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Regolamento Edilizio (RE)

- Strategia per la qualità urbana e ambientale
- Obiettivi e azioni per sistemi funzionali e per luoghi
- Condizioni e requisiti per la sostenibilità degli interventi
- Indirizzi per l'attuazione degli interventi complessi
- 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

Procedimenti Unici (Art. 53 LR 24/2017)

- a) interventi di sviluppo di insediamenti produttivi esistenti
- b) interventi di sviluppo di insediamenti produttivi esistenti in variante
al PUG

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

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

IL PUG definisce:

- il perimetro del **territorio urbanizzato** (TU): regimi di intervento nettamente differenziati tra le aree interne ed esterne al TU
- le **strategie**, gli **obiettivi** e le **azioni** da perseguire per migliorare la qualità degli insediamenti e del territorio e la resilienza ai rischi ambientali
- **criteri, condizioni e prestazioni** per operazioni di trasformazione urbana, sia all'interno del TU, sia all'esterno (entro limite di un +3% del TU)
- la disciplina di dettaglio dei soli **interventi edilizi “ordinari”** diretti (ex RUE), sia dentro che fuori dal TU
- il perimetro e la disciplina del **centro storico**
- i **vincoli** presenti sul territorio

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)

Elaborati del PUG dell'Unione dei comuni Valli e Delizie (Argenta – Ostellato – Portomaggiore)

Pianificazione
comunale

**Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie**

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Oltre all'analisi del territorio, ricomprende anche l'aggiornamento della microzonazione sismica di III livello

ELABORATI PROGETTUALI

Gli elaborati progettuali affrontano le due "anime" del PUG: la parte della Strategia (SQUEA) e quella della Disciplina degli interventi diretti (PUG).

TAVOLA DEI VINCOLI

Riporta tutto il sistema dei vincoli gravanti sul territorio (paesaggistici – ambientali – infrastrutturali)

ELABORATI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

VALSAT e VINCA relative alla verifica di sostenibilità delle scelte assunte

ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE (ZAC)

Approvata contestualmente al PUG per coordinamento dei contenuti di pianificazione



L.R.
n. 24/2017

Rigenerazione urbana (artt. 7 e 8 LR 24/2017)

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

**QUALIFICAZIONE
EDILIZIA**

**RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA**

**ADDENSAMENTO /
SOSTITUZIONE**

STRUMENTO

Intervento
edilizio diretto

Permesso di
costruire
convenzionato

Accordo
Operativo
o Piano
particolareggiato
pubblico

Procedimento
Unico
(art. 53 LR 24/2017)

Interventi conservativi, di
ristrutturazione o ampliamento, ma
anche demolizione e ricostruzione per
migliorare qualità e prestazioni
energetiche e sicurezza sismica

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

Trasformazioni significative, anche
incrementali, in parte nelle aree di
interesse strategico per la città,
ovvero aree degradate

Interventi di sviluppo di insediamenti
produttivi esistenti anche in variante al
PUG

Strumenti attuativi del PUG (artt. 38 e 53 LR 24/2017)

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Accordo Operativo (AO) art. 38

Eventuale avviso pubblico per
manifestazioni di interesse

PRESENTAZIONE
proposta da parte di un privato

PUBBLICAZIONE proposta sul sito

60gg Esame/istruttoria dell'accordo e
NEGOZIAZIONE Politico/Privato

10gg PARERE AMMINISTRAZIONE

60gg Pubblicazione sul BURERT – DEPOSITO
– OSSERVAZIONI

Verifica di assoggettabilità ed eventuale
trasmissione al CUAV

30gg Delibera CONSIGLIO

Sottoscrizione dell'Accordo e
pubblicazione sul sito

Efficacia dalla pubblicazione sul BURERT

Procedimento Unico art. 53

PRESENTAZIONE
richiesta da parte di un privato

5gg per indizione della conferenza di Servizi
(CdS)

ORDINARIO

Svolgimento e
chiusura della CdS

Determina motivata
di conclusione del
procedimento

Efficacia dalla pubblicazione sul BURERT

IN VARIANTE AL PUG

60gg Pubblicazione sul
BURERT – DEPOSITO
– OSSERVAZIONI

Svolgimento e chiusura
della CdS, con parere
della Provincia sulla
variante urbanistica

30gg Determina
motivata di conclusione
del procedimento

Delibera CONSIGLIO

I contenuti dell'Accordo Operativo

(art. 38 LR 24/2017)

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

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

- sostenibilità ambientale e territoriale

I contenuti del Procedimento Unico

(art. 53 LR 24/2017)

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

PROGETTO EDILIZIO

da presentarsi allo Sportello Unico corredato di tutta la documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio (RE) e dalla normativa statale e regionale in materia

CONVENZIONE URBANISTICA

- obblighi assunti dal privato
- cronoprogramma interventi
- garanzie finanziarie

RELAZIONE ECONOMICO- FINANZIARIA

- sostenibilità economico finanziaria
- beneficio pubblico

VALSAT

In caso di **VARIANTE AL PUG** - Sostenibilità ambientale e territoriale

I contenuti del PRA

(art. 36 LR 24/2017)

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Il PRA rappresenta un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione che un'azienda agricola intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali a cui sono collegati interventi di nuova costruzione/ampliamento di fabbricati produttivi.

La finalità del PRA è la dimostrazione dell'effettiva necessità dei nuovi edifici, o dell'ampliamento degli esistenti, e della coerenza tra l'intervento edilizio e l'organizzazione e le economie aziendali.

Come richiesto dell'articolo 36 LR 24/2017, il PUG deve definire gli interventi edilizi di nuova costruzione/ampliamento di fabbricati agricoli da ritenersi di rilevante impatto ambientale e territoriale.

REDAZIONE DEL PRA

Il PRA costituisce un allegato alla richiesta o alla presentazione del necessario titolo abilitativo edilizio. Le tempistiche di verifica sono quelle afferenti al titolo abilitativo stesso.

Per quanto attiene le disposizioni per la redazione e presentazione di un PRA, occorre fare riferimento all'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibere di giunta Regionale n. 623/2019 e 713/2019, ed al Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio (RE)

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Nel sistema pianificatorio configurato dalla L.R. 24/2017, il Regolamento Edilizio non costituisce strumento urbanistico, e viene normato dall'articolo 2-bis della LR n. 15/2013 e dalla DGR n. 922 del 28.06.2017.

Il RE ed il PUG devono comunque necessariamente coordinarsi, in modo che sia chiara la distinzione tra la disciplina delle trasformazioni urbanistiche contenuta nel Piano e quella definitoria e prescrittiva dettata dal RE.

Lo schema di regolamento edilizio-tipo contenente la struttura generale uniforme ed i criteri espositivi è stata approvata dall'intesa del 20 ottobre 2016, e si suddivide in macro argomenti così definiti:

Parte Prima

→ Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia

Disposizioni regolamentari in materia edilizia, così suddivise:

- DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI
- DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI
- DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI
- VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO
- NORME TRANSITORIE

Parte Seconda

Iter dell'istruttoria tecnica

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

**Iter
dell'istruttoria
tecnica**

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Verifica della zonizzazione

Consultazione delle tavole della disciplina diretta 4 – 5 – 6,
verificando se ricade in Territorio Urbano o Territorio Rurale

Consultazione delle Norme

Assoggettato ad Intervento diretto

Consultazione:

- Regolamento Edilizio (RE)
- Tavola dei Vincoli e relativa Scheda
- SQUEA per eventuali prescrizioni (Tavv. 1-2-3)

Trasformazione rilevante da assoggettare ad Accordo Operativo o Procedimento Unico

Consultazione:

- SQUEA per le prescrizioni (Tavv. 1-2-3)
- VALSAT per la sostenibilità
- Tavola dei Vincoli e relativa Scheda
- Regolamento Edilizio (RE)

Analisi zone PUG

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

**Analisi zone
PUG**

Quesiti
ricorrenti

Di seguito si riporta una disamina generica delle principali prescrizioni per gli interventi diretti nelle zone del PUG.

Si rimanda alla consultazione degli articoli specifici di PUG per i dovuti approfondimenti su parametri e dotazioni dovute.

Zona R1

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Zone o lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale da salvaguardare, anche in funzione di dotazioni ecologiche; zone urbane soggette a vincoli che indirizzano a non incrementare il carico urbanistico

- Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di nuova costruzione
- Solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.3 del PUG
- Ampliamento ammesso max 30 mq se vengono incrementate le prestazioni di sicurezza sismica e contenimento energetico al livello B
- Demolizione e ricostruzione: superficie esistente + 30 mq
- Demolizione e ricostruzione con prestazioni di livello A: superficie esistente + 20%
- Demolizione e ricostruzione con prestazioni di livello A e ad un solo piano fuori terra: sup max 220 mq

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso ad un accordo operativo, fatti salvi fattori escludenti e limitanti.

Zona R2

Pianificazione
comunale

Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, o in corso di attuazione

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Si applica la disciplina dei Piani Particolareggiati o Piani Attuativi vigenti:

- Piano vigente – sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti dal piano
- Piano con convenzione scaduta – rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nonché le D.T.U. vigenti al momento dell'approvazione del PUA

Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.

Zona R3

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani residenziali e misti, a densità media o con presenza di edifici a 3 o più piani

- Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di nuova costruzione
- Solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.3 del PUG
- Ampliamento ammesso max 40 mq se vengono incrementate le prestazioni di sicurezza sismica e contenimento energetico al livello B
- Demolizione e ricostruzione: superficie esistente + 40 mq
- Demolizione e ricostruzione con prestazioni di livello A: senza limitazioni
- Abitazione priva di proservizi: costruzione di autorimessa 15 mq + proservizi 15 mq (totale 30 mq) con superficie permeabile non inferiore al 35%
- Abitazione con proservizi: ampliamento proservizi esistenti fino al raggiungimento di autorimessa 15 mq e proservizi 15 mq (totale 30 mq) con superficie permeabile non inferiore al 35%

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso ad un accordo operativo, fatti salvi fattori escludenti e limitanti.

Zona R4

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili

- Nei lotti ineditati: nuova costruzione con $UF = 0,4 \text{ mq/mq}$
- Nei lotti ineditati: nuova costruzione con $UF = 0,5 \text{ mq/mq}$ se viene raggiunto il livello di prestazione A
- Solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.3 del PUG
- Ampliamento ammesso max 60 mq se vengono incrementate le prestazioni di sicurezza sismica e contenimento energetico al livello B
- Demolizione e ricostruzione: superficie esistente + 60 mq
- Demolizione e ricostruzione con prestazioni di livello A: senza limitazioni
- Abitazione priva di proservizi: costruzione di autorimessa 15 mq + proservizi 15 mq (totale 30 mq) con superficie permeabile non inferiore al 35%
- Abitazione con proservizi: ampliamento proservizi esistenti fino al raggiungimento di autorimessa 15 mq e proservizi 15 mq (totale 30 mq) con superficie permeabile non inferiore al 35%

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso ad un accordo operativo, fatti salvi fattori escludenti e limitanti.

Zona R5

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici

- Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di nuova costruzione
- Solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.3 del PUG
- Ampliamento ammesso max 20 mq se vengono incrementate le prestazioni di sicurezza sismica e contenimento energetico al livello B
- Demolizione e ricostruzione: superficie esistente + 20 mq
- Demolizione e ricostruzione con prestazioni di livello A: senza limitazioni

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso ad un accordo operativo, fatti salvi fattori escludenti e limitanti.

Zona R6

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Zone con caratteristiche specifiche

- Con intervento diretto solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.3 comma 1 del PUG
- Le varie zone sono identificate con un numero progressivo e la relativa disciplina attuativa è riportata all'art. 4.10 delle norme PUG. Le zone per cui è ammesso l'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato sono puntualmente disciplinate dal medesimo art. 4.10. Le zone non riportate sono invece da attuarsi con Accordo Operativo.

Zona P1

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane prevalentemente produttive - Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali

- Ambiti produttivi di rilievo provinciale (Argenta –S.Antonio e SIPRO):
 - nuova costruzione o demolizione/ricostruzione 0,70 mq/mq
 - ampliamento 0,70 mq/mq con obbligo di raggiungere prestazioni di livello C
- Altre zone P1:
 - demolizione/ricostruzione 0,70 mq/mq
 - ampliamento 0,70 mq/mq con obbligo di raggiungere prestazioni di livello C

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 in caso di attività esistente o in alternativa all'Accordo Operativo, fatti salvi fattori escludenti e limitanti.

Zona P2

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane prevalentemente produttive - Zone attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, oppure da riurbanizzare attraverso un Accordo Operativo

Si applica la disciplina dei Piani Particolareggiati o Piani Attuativi vigenti:

- Piano vigente – sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti dal piano
- Piano con convenzione scaduta – rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nonché le D.T.U. vigenti al momento dell'approvazione del PUA

Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.

L.R.
n. 24/2017

Zona P3

Pianificazione
comunale

Zone urbane prevalentemente produttive - Unità edilizie ricadenti all'interno di insediamenti produttivi, o comunque a stretto contatto con essi, aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.13
comma 1 del PUG

Rigenerazione
urbana

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso al
Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 in caso di
attività esistente o in alternativa all'Accordo Operativo, fatti salvi
fattori escludenti e limitanti.

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti



Zona P4

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Zone urbane prevalentemente produttive - Insediamenti per attività commerciali

- Solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.13 del PUG.
- In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso un incremento del volume del 10%

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 in caso di attività esistente o in alternativa all'Accordo Operativo, fatti salvi fattori escludenti e limitanti.

Zona P5

Pianificazione
comunale

Zone urbane prevalentemente produttive - Lotti contenenti edifici per attività economiche diverse (commerciali, logistiche, industriali, artigianali o servizi privati) ricadenti in (o contigue ad) ambiti urbani prevalentemente residenziali

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

- Con intervento diretto solo interventi sull'esistente secondo le disposizioni dell'art. 4.13 comma 1 del PUG

Rigenerazione
urbana

- Le varie zone sono identificate con un numero progressivo e la relativa disciplina attuativa è riportata all'art. 4.18 delle norme PUG. Le zone per cui è ammesso l'intervento con Permesso di Costruire Convenzionato sono puntualmente disciplinate dal medesimo art. 4.18. Le zone non riportate sono invece da attuarsi con Accordo Operativo.

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Territorio rurale

Pianificazione
comunale

Il territorio rurale è da considerarsi di fatto inedificabile ai sensi dell'articolo 36 della LR 24/2017.

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Qualsiasi intervento di nuova costruzione deve essere strettamente necessario allo sviluppo dell'azienda agricola, da dimostrarsi attraverso la presentazione di un PRA.

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Alcuni interventi considerati minori sono invece attuabili con intervento diretto secondo le disposizioni delle norme del PUG.

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente.

Analisi zone
PUG

Per interventi che superano tali soglie è sempre ammesso il ricorso al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 in caso di attività produttive esistenti o in alternativa all'Accordo Operativo nei casi ammissibili.

Quesiti
ricorrenti

Quesiti ricorrenti in fase di ricevimento dei tecnici

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

- **Come interpretare le possibilità di edificazione di proservizi nelle zone R?**
Nelle zone R3 ed R4, se non sono presenti proservizi esistenti, è possibile edificare un edificio ad uso lavanderia, ripostiglio, cantina, ecc della SA di mq.15 ed una autorimessa di mq.15, per un totale di mq.30. Nel caso vi siano proservizi/autorimesse già esistenti, questi possono essere ampliati fino a raggiungere le quantità sopra riportate. Ovviamente il tutto nel rispetto delle distanze fra confini ed edifici e con il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie del lotto.
- **Per quanto riguarda gli ampliamenti consentiti nelle zone R, se l'edificio esistente ha già il livello prestazionale richiesto, è comunque possibile ampliarlo?**
Se l'edificio presenta già il livello prestazionale richiesto o superiore, l'ampliamento è realizzabile.
- **Esiste la possibilità di ampliare una abitazione per esigenze di salute, tipo la realizzazione di un bagno al PT, in deroga a quanto richiesto dal PUG?**
In regime di intervento diretto, purtroppo non sono ammesse deroghe per casistiche particolari.
- **E' consentito il tamponamento del portico nelle case dell'ex Ente Delta Padano?**
Fra gli ampliamenti in deroga normati dell'art. 3.10 comma 3 del PUG, è da intendersi ricompreso anche il tamponamento dei porticati delle case dell'ex Ente Delta Padano, da privilegiarsi rispetto ad un ampliamento fuori sagoma come indicato nello schema riportato nel RE. Tale chiarimento verrà riportato in fase di prossima variante al RE con una nota esplicativa nell'allegato B.



Quesiti ricorrenti in fase di ricevimento dei tecnici

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

- **Negli edifici tutelati è possibile modificare la categoria di tutela attribuita?**
Nel caso in cui si riscontri l'esigenza di modificare od attribuire una categoria di tutela, si può ricorrere alla procedura definita dagli artt. 3.5.2 c.1 bis del RE e 3.1 del PUG, ossia presentazione di specifica istanza che verrà esaminata dalla CQAP. A fronte di un parere positivo, la nuova classificazione sarà formalizzata con determina dirigenziale e recepita nella Tavola dei Vincoli in sede di primo aggiornamento utile.
- **In attività libera, viste le ultime problematiche di grandine, è consentito realizzare le coperture dei posti auto con qualcosa che "copra veramente" tipi teli impermeabili, in sostituzione delle coperture permeabili ombreggianti previste?**
La copertura con elementi non permeabili, inclusi i teli arrotolabili, assimilerebbe tali strutture ad edifici così come definiti dalle DTU uniformi regionali, assoggettandoli quindi alla disciplina degli ampliamenti consentiti dal PUG.
- **In caso di tinteggiature su immobili bifamiliari, a schiera o nei centri storici, è obbligatorio utilizzare la medesima tinta?**
Attualmente il RE prescrive una tinta omogenea e armonica. Nella versione in fase di approvazione del RE, sarà proposto che i prospetti architettonici unitari debbano essere tinteggiati del medesimo colore. Soluzioni differenti saranno da sottoporre a parere CQAP. Alle medesime condizioni saranno soggette anche le modifiche alle finiture delle facciate quali rivestimenti, cornicioni, marcapiani, ecc

Quesiti ricorrenti in fase di ricevimento dei tecnici

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

I principali quesiti che ci vengono posti riguardano soprattutto le **sanatorie** e quindi l'interpretazione degli strumenti urbanistici non più vigenti e la determinazione dello stato legittimo.

Ovviamente queste problematiche devono essere valutate caso per caso e non è possibile definire una linea comune di intervento.

Sito Unione – Sezione per i professionisti

Pianificazione
comunale

Il PUG
dell'Unione
Valli e Delizie

Rigenerazione
urbana

Strumenti
attuativi del
PUG

Iter
dell'istruttoria
tecnica

Analisi zone
PUG

Quesiti
ricorrenti

Il materiale utilizzato per il presente
incontro sarà disponibile sul sito
istituzionale dell'Unione nella nuova **Sezione
per i professionisti**, raggiungibile dalla
Home Page all'indirizzo

<https://www.unionevalliedelizie.fe.it/31/31/edilizia-e-urbanistica--sezione-per-i-professionisti>