



# La disciplina del nuovo PUG dell'Unione Terre d'Argine

---

**Webinar informativo**

Carpi, 23 aprile 2024





# 1. L'approvazione del PUG

---

**L'entrata in vigore e gli effetti**



## **Approvazione, entrata in vigore, decadenza PRG/PSC**

Con l'atto finale da parte del Consiglio dell'Unione (DCU nr. 10 del 11/03/2024), il PUG dell'Unione è stato definitivamente approvato.

Il nuovo strumento urbanistico intercomunale è entrato in vigore al momento della pubblicazione sul Burert dell'avviso di avvenuta approvazione, ossia a partire dal 10/04/2024.

In tale data si interrompe il regime della cosiddetta "salvaguardia", che prevedeva l'analisi incrociata della disciplina sia del vecchio PRG/PSC vigente sia del PUG adottato.

Quindi, da tale data decadono tutte le previsioni e la disciplina dello strumento urbanistico previgente.



## **Procedimenti in corso all'entrata in vigore del PUG**

---

I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di Costruire, SCIA, CILA) presentati prima della data di adozione del PUG, seguono le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza. Sono consentite varianti non essenziali.

I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di Costruire, SCIA, CILA) presentati dopo la data di adozione del PUG ma prima della data di approvazione, possono essere rilasciati o divenire efficaci secondo le disposizioni del PUG adottato. Sono consentite varianti non essenziali.

Solo i permessi di costruire presentati prima della data di adozione del PUG ma non ancora rilasciati alla data di approvazione dovranno risultare, altresì, conformi con i vincoli e le tutele di cui agli elaborati TR1, TR2 e VT.

## **Procedimenti in corso all'entrata in vigore del PUG**

---

I procedimenti speciali comunque denominati (Art. 53, PAUR, PdC in deroga, ecc.), presentati prima della data di adozione del PUG ma non ancora rilasciati alla data di approvazione e completi della documentazione necessaria, possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza, fatto salvo il rispetto dei vincoli e delle tutele di cui agli elaborati TR1, TR2 e VT.

Le opere pubbliche con procedimenti in itinere seguono gli iter in corso. Le tavole VU individuano le principali opere con progettazione già approvata (es. Autobrennero) e con eventuale procedura espropriativa in corso (es. bretella e ospedale di Carpi).



## **Procedimenti in corso all'entrata in vigore del PUG**

---

L'attuazione dei Piani previgenti:

- a. piani in attuazione con convenzioni in corso di validità: potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza; alla scadenza della quale vengono assoggettati alla disciplina di cui al successivo punto b;
  
- b. piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti: potranno, completare l'edificazione, con PdC nell'arco temporale di 5 anni dall'assunzione del PUG, decorsi inutilmente i quali la nuova edificazione su lotti liberi sarà attuata con le regole del PUG secondo la disciplina dei tessuti computando, per quanto riguarda le dotazioni territoriali, la differenza tra quelle dovute ai sensi del PUG e quelle corrisposte in base al piano originario;

## Procedimenti in corso all'entrata in vigore del PUG

---

L'attuazione dei Piani previgenti:

c. piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, completare l'edificazione secondo quanto disposto al precedente punto b, una volta cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali.

d. piani presentati entro il 31/12/2021, con convenzione sottoscritta entro il 31/12/2023 ai sensi dell'art. 4, comma 4 della LR 24/2017, nella quale sono indicati tempi certi e ravvicinati per la presentazione dei titoli abilitativi degli interventi pubblici e privati; in caso di mancato rispetto dei termini indicati nella convenzione sottoscritta, tali piani decadono.

Allo scadere delle convenzioni, nel caso il piano risulti attuato ma presenti dei lotti inedificati residui, tali lotti vengono assoggettati alle norme dei tessuti analoghi in base alla funzione prevalente.



## **Procedimenti in corso all'entrata in vigore del PUG**

---

L'attuazione dei Piani previgenti:

e. Piani attuativi avviati dopo il 1° gennaio 2022 aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana ai sensi del punto 5 della DGR 1956 del 2021, possono attuarsi con le modalità stabilite dalla pianificazione vigente al momento dell'adozione. Decorsi dieci anni dall'approvazione dei Piani attuativi, per le parti non completate, si applicano le norme del tessuto in cui ricadono.

NB: Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di assunzione del PUG, o successivamente, decorsi i termini della convenzione, o decorsi i termini di cui all'art. 4, comma 5 della LR 24/2017, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:

- delle aree agricole limitrofe, se fuori dal TU;
- di dotazione ecologico-ambientale, se in contesto urbano.





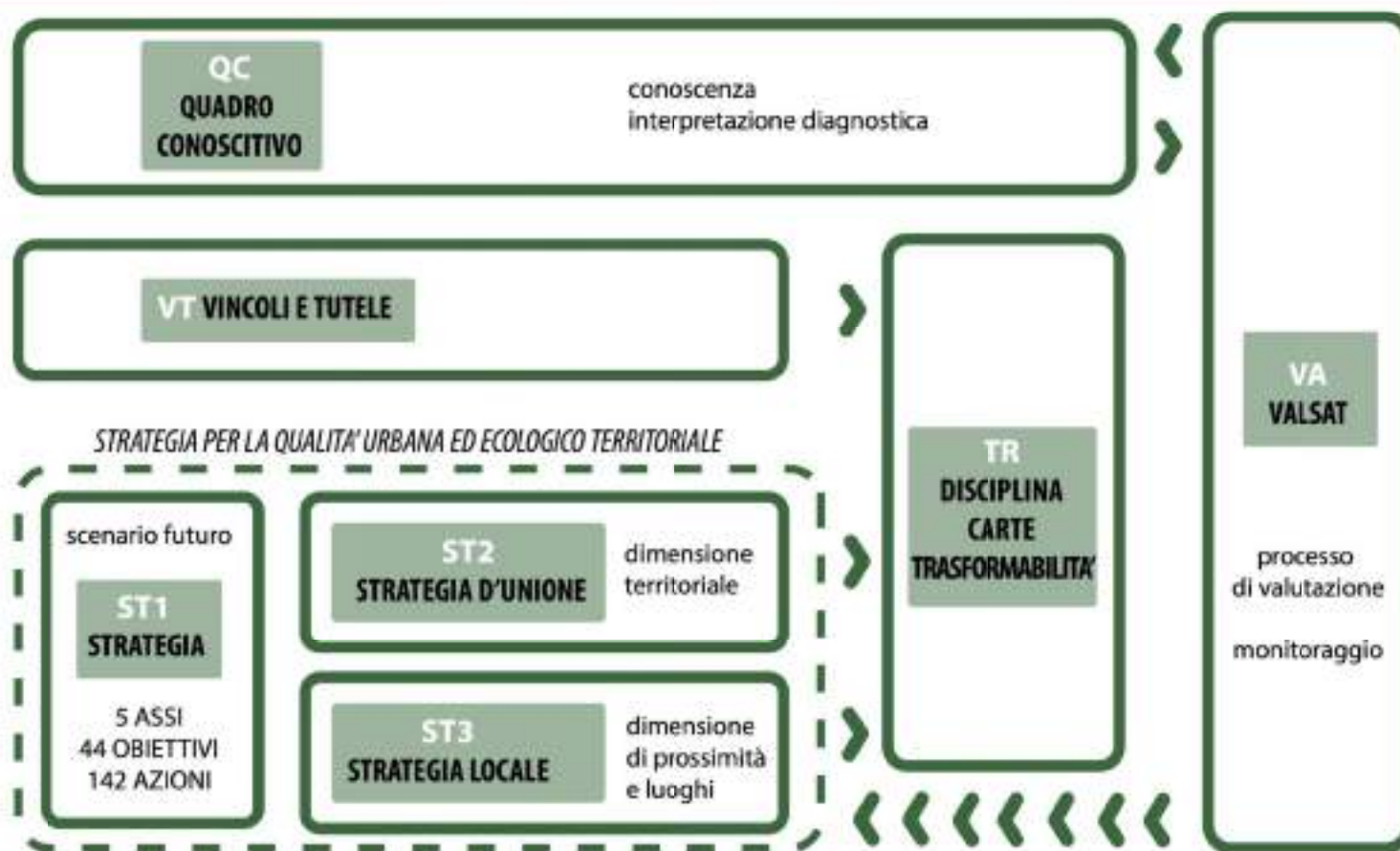
## **2. L'impianto del PUG**

---

**La struttura generale del PUG - elaborati**



# L'articolazione degli elaborati





## Il filo conduttore del piano-processo

### Dalla diagnosi all'azione (guida alla lettura degli elaborati)

Il Quadro Conoscitivo è costruito in un'ottica diagnostica. Analizza macro-sistemi (socio-economico, urbano, della città pubblica, paesaggistico-ambientale, infrastrutturale, abitativo), con l'intento – affidato dalla legge urbanistica – di farne emergere le criticità in essere o previste.



La ValSAT, qui intesa come processo che accompagna tutte le scelte del nuovo piano (e non come mera appendice tematica), pone a sintesi le criticità di varia natura presenti nelle diverse parti dell'Unione e le "affida" alla Strategia.



La Strategia individua obiettivi e azioni per risolvere le criticità diagnosticate.



La Trasformabilità coniuga gli obiettivi e le azioni della Strategia in regole e prestazioni da rispettare negli interventi di trasformazione.



La ValSAT detta le condizioni di sostenibilità dei futuri interventi e contestualmente propone un monitoraggio degli effetti del Piano, per valutare eventuali correttivi.





## **3. Le Strategie del PUG**

---

**La novità dell'impianto strategico e  
l'articolazione in obiettivi e azioni**





## **La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale**

### **Gli elaborati della Strategia del PUG**

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) si fonda sul Quadro Conoscitivo Diagnostico ed in particolare sullo scenario delle criticità emerse e si articola in una serie di elaborati di carattere strategico ed ideogrammatico (non conformativi):

- **ST 1 – STRATEGIA articolata in 5 ASSI, 14 OBIETTIVI GENERALI, 44 OBIETTIVI SPECIFICI e 142 AZIONI** che descrivono lo scenario di riferimento alla **SCALA D'UNIONE** e alla **SCALA LOCALE**;
- **ST 2 – 3 TAVOLE DI ASSETTO DI UNIONE e ALBUM**, che territorializzano obiettivi e azioni alla scala vasta descrivendone le ricadute attese alla scala di Unione
- **ST 3 – 10 TAVOLE DI STRATEGIE LOCALI e ALBUM**, che territorializzano alla scala locale le azioni e le contestualizzano rispetto alle principali criticità locali rilevate

## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

### I cinque assi strategici del PUG

#### 1. LA SFIDA DELLA SOSTENIBILITA'

Un governo responsabile del territorio per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

##### Obiettivi generali:

- Contrasto, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici
- Rigenerazione urbana e consumo di suolo a "saldo zero"
- Preservare e ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità

+ 10 obiettivi specifici

+ 40 azioni

#### SFIDA DELLA SOSTENIBILITA'





# La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

## I cinque assi strategici del PUG

### 2. Territorio come sistema

Una mobilità integrata e sostenibile per un territorio di relazioni

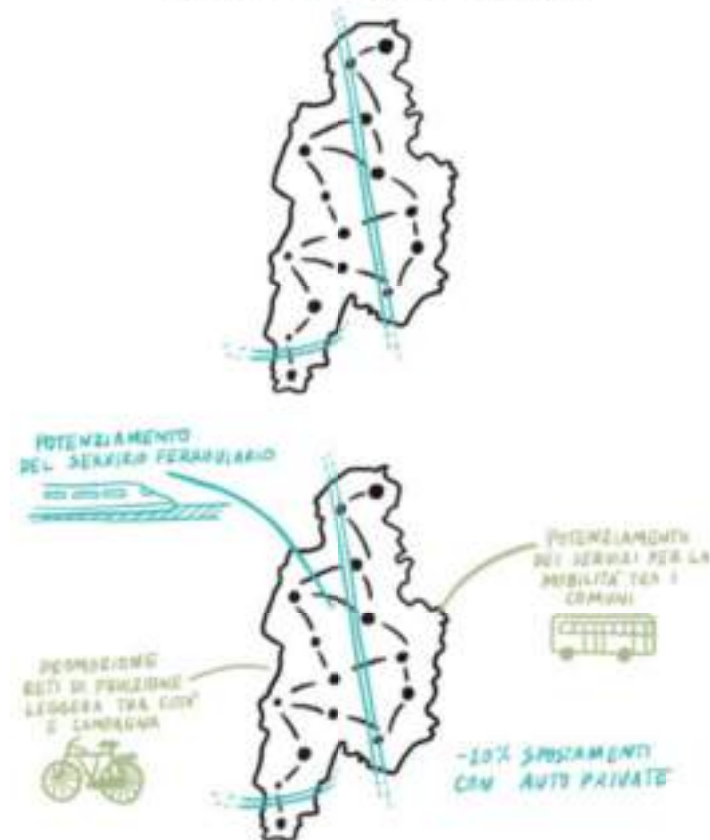
#### Obiettivi generali:

- Rafforzare il sistema delle connessioni di area vasta
- Re-infrastrutturazione delle città e dei centri urbani

+ 8 obiettivi specifici

+ 23 azioni

### TERRITORIO COME SISTEMA



# La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

## I cinque assi strategici del PUG

### 3. Salute e socialità

Gli spazi e i servizi per una comunità inclusiva e che sostiene la salute e contrasta le fragilità

#### Obiettivi generali:

- Una città per tutti
- Prendersi cura della comunità
- Garantire il diritto alla casa

+ 8 obiettivi specifici

+ 28 azioni

#### SALUTE E SOCIALITÀ





## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

### I cinque assi strategici del PUG

#### 4. Attrattività e innovazione

Accompagnare le transizioni del sistema economico territoriale

##### Obiettivi generali:

- Crescita del sistema produttivo e sostenibilità della filiera
- Promuovere l'agricoltura multifunzionale e sostenibile
- Favorire l'innovazione, la ricerca e la transizione digitale

+ 10 obiettivi specifici

+ 33 azioni

ATTRATTIVITÀ & INNOVAZIONE



FILIERE DI ECCELLENZA



## La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

### I cinque assi strategici del PUG

#### 5. Identità e appartenenza

Strategie per il rafforzamento identitario e la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico

##### Obiettivi generali:

- Qualificare i luoghi identitari
- Valorizzare i paesaggi e il patrimonio storico-artistico
- Potenziare il sistema turistico territoriale

+ 8 obiettivi specifici

+ 18 azioni

#### IDENTITÀ & APPARTENENZA



## Le Strategie d'area vasta

### Le tavole di assetto di Unione

#### ST2.1. La città pubblica

##### Un territorio attrattivo

Nella tavola ST.2.1 *Strategia d'Unione – città pubblica* vengono in particolare evidenziati:

- Il potenziamento degli attrattori di scala territoriale culturali, scolastici, socio-sanitari, sportivi, naturalistici-fruitivi esistenti da valorizzare e in previsione;
- Le principali opportunità di qualificazione e rigenerazione, individuando le aree che ad oggi già si presentano come occasione di rigenerazione insieme agli edifici pubblici disponibili per il riuso, oltre ad articolare i tessuti produttivi in funzione degli obiettivi di qualificazione verso l'APEA, di compatibilizzazione verso usi maggiormente urbani, di specializzazione ed a forte accessibilità.





## Le Strategie d'area vasta

### Le tavole di assetto di Unione

#### ST2.2. Infrastrutture verdi e blu e paesaggi culturali

##### Un territorio a rete

Nella Tavola ST.2.2 *Strategia d'Unione - Infrastruttura verde/blu e paesaggi* vengono riportate le azioni per:

- La città storica, comprendente il patrimonio storico architettonico, urbano e diffuso (politiche di recupero e valorizzazione);
- La qualificazione paesaggistico- ambientale (valorizzazione delle risorse naturalistiche e riduzione/rimozione degli impatti paesaggistici);
- Il potenziamento delle infrastrutture verdi e blu, nelle loro funzioni ecologiche, ecosistemiche e di sicurezza del territorio (incremento della naturalità e compensazione ambientale);
- La fruizione del territorio, con l'articolazione della rete dei percorsi ciclabili;
- La qualificazione dei paesaggi (3 ambiti dai caratteri distintivi).



## Le Strategie d'area vasta

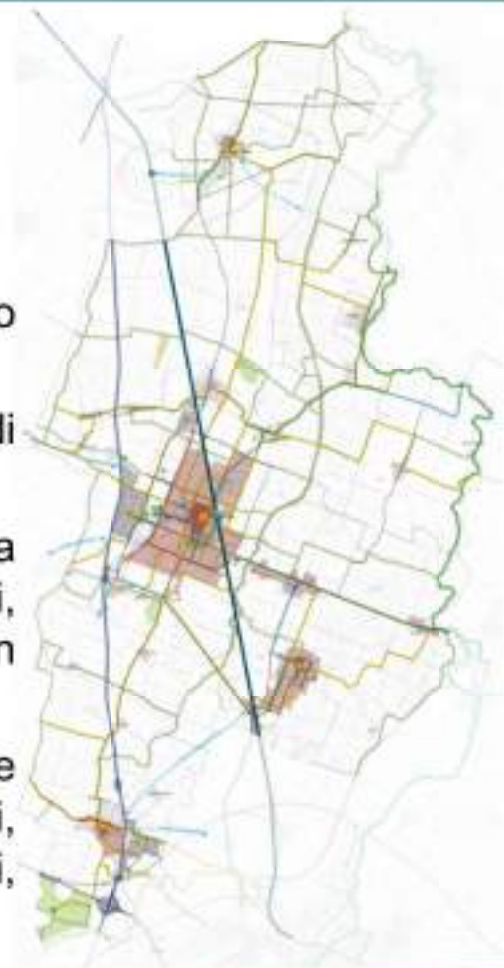
### Le tavole di assetto di Unione

#### ST2.3. Assetto della mobilità

Un territorio connesso

Nella Tavola ST.2.3 *Strategia d'Unione - Assetto della mobilità* vengono descritte le azioni per:

- Il potenziamento del trasporto pubblico e l'intermodalità, con scenari di intervento sulla rete del ferro e sulle linee di forza del TPL;
- Il potenziamento del sistema stradale, andando a prevedere in maniera ideogrammatica ipotesi di potenziamenti, nuove connessioni, riorganizzazione di nodi, rafforzamento del sistema della sosta in attestamento ai principali attrattori;
- Il potenziamento della mobilità ciclabile e pedonale e la qualificazione dello spazio pubblico, connessione agli itinerari regionali e nazionali, potenziamento e qualificazione dei principali percorsi pedonali urbani, compatibilizzazione del traffico urbano.





## Le Strategie locali

---

### La dimensione “locale” delle strategie del PUG

Le Strategie Locali costituiscono il riferimento alla scala locale e della prossimità per guidare le trasformazioni urbane e per il potenziamento della città pubblica. In particolare negli elaborati delle Strategie Locali vengono riportate, anche sulla base delle criticità evidenziate alla scala locale, le azioni finalizzate a:

- la valorizzazione della città storica;
- il potenziamento della città pubblica;
- la qualificazione e il potenziamento delle infrastrutture e della mobilità (in particolare quella sostenibile);
- le principali opportunità per la rigenerazione urbana e la qualificazione dei tessuti consolidati (compresa l'individuazione dei principali luoghi e progetti strategici);
- le principali azioni per la qualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica.



## **Le Strategie locali**

---

### **L'articolazione degli elaborati relativi alle Strategie locali**

Le Strategie locali sono riportate in un album e in 10 tavole di insieme.

L'album sviluppa le strategie delle seguenti località:

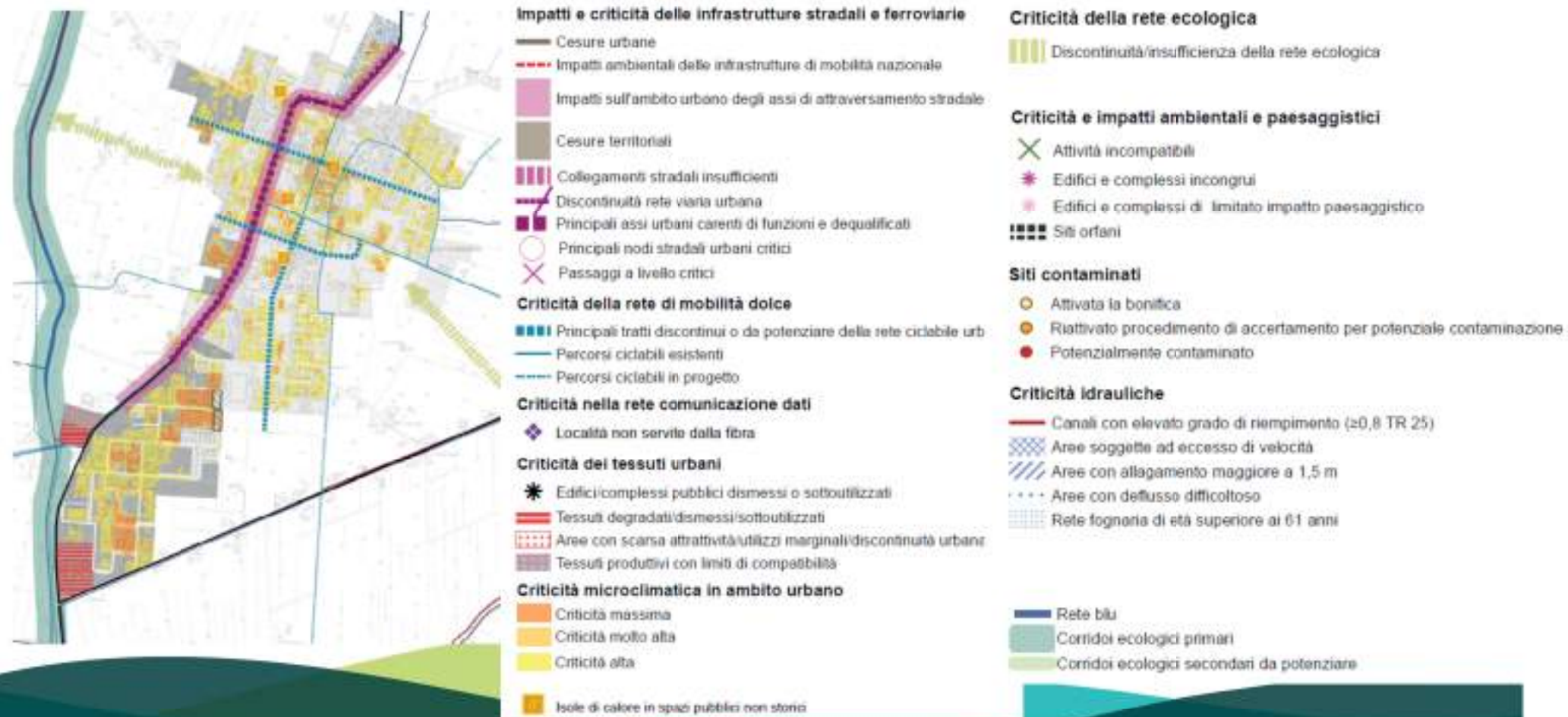
- CAMPOGALLIANO: Campogalliano, Laghi Curiel, Saliceto Buzzalino, Panzano
- CARPI: Carpi, Budrione, Migliarina, Fossoli, Cortile, Gargallo, San Marino, Santa Croce
- NOVI DI MODENA: Novi, Rovereto, S. Antonio in Mercadello
- SOLIERA: Soliera, Appalto, Limidi, Grande Rosa, Sozzigalli, Secchia

L'album riporta per ogni località le seguenti tavole di dettaglio:

- Attrezzature pubbliche esistenti/Densità popolazione
- Principali criticità registrate
- Strategia locale (Tavola + descrizione delle azioni)

## Le Strategie locali

### Esempio tavola delle principali criticità





# Le Strategie locali

## Esempio tavola delle strategie locali



<p><b>Valorizzazione della città storica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centri storici</li> <li>Tessuti/complessi storici esterni al Centro Storico</li> <li>Beni culturali vincolati (D.Lgs 42/2004) esterni al Centro Storico</li> <li>Luoghi della memoria</li> <li>Strade storiche ed elementi della centuriazione (PTCP)</li> </ul> <p><b>Potenziamento della città pubblica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Attrattori culturali di scala territoriale da valorizzare</li> <li>Poli scolastici di scala territoriale da qualificare</li> <li>Attrezzature socio-sanitarie di scala territoriale da qualificare</li> <li>Attrezzature sportive di scala territoriale da valorizzare</li> <li>Poli dell'istruzione di scala territoriale previsti</li> <li>Attrezzature socio-sanitarie di scala territoriale previste</li> <li>Attrezzature sportive di scala territoriale previste/opportuni</li> <li>Attrezzature culturali e fruitive di scala locale esistenti o in a</li> <li>Attrezzature sportive di scala locale esistenti o in attuazione</li> <li>Attrezzature socio-sanitarie di scala locale esistenti o in attuazione</li> <li>Attrezzature socio-sanitarie di scala locale di progetto (amb)</li> <li>Aree verdi urbane/attrezzature sportive</li> <li>Principali attrezzature pubbliche</li> <li>Scuole (An: asilo nido; Si: infanzia; Se: elementare; Sm: medi)</li> <li>Poli funzionali</li> <li>Ampliamento delle centralità storiche</li> <li>Spine urbane da potenziare/realizzare</li> <li>Percorsi urbani da potenziare</li> <li>Opportunità per il potenziamento delle dotazioni/dotazioni in</li> <li>Poli fruitivi storico-naturalistici</li> </ul> <p><b>Qualificazione ecologica e paesaggistica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rete verde e blu</li> <li>Aree di pregio naturalistico/ambientale</li> <li>Completamento della rete ecologica extraurbana</li> <li>Visuali paesaggistiche</li> <li>Fasce di valorizzazione paesaggistica e ambientale dell'auto</li> <li>Edifici e complessi incongrui</li> <li>Edifici e complessi di limitato impatto paesaggistico</li> </ul>	<p><b>Infrastrutture e mobilità</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autostrade</li> <li>Progetti autostradali e stradali di scala vasta</li> <li>Barriere antirumore</li> <li>Principali collegamenti stradali</li> <li>Collegamenti/potenziamenti stradali in previsione</li> <li>Collegamenti stradali potenziali</li> <li>Corridoi infrastrutturali in previsione</li> <li>Reti assi di distribuzione urbana</li> <li>Compatibilizzazione delle strade all'ambiente urbano</li> <li>Miglioramento della pedonalità nelle intersezioni stradali</li> <li>Zone scolastiche quiete</li> <li>Principali parcheggi di attesa/attesa</li> <li>Aree di potenziamento dei parcheggi di attesa/attesa</li> <li>Punti di ricarica elettrica</li> <li>Stazioni da potenziare</li> <li>Nuove fermate e stazioni</li> <li>Accessibilità delle stazioni ferroviarie</li> <li>Potenziamento del servizio ferroviario</li> <li>Passaggi a livello critici</li> <li>Potenziamento interscambio terra/gomma</li> <li>Corridoio ferroviario</li> <li>Percorso ciclabile urbano o extraurbano esistente</li> <li>Percorso ciclabile urbano o extraurbano di progetto</li> <li>Itinerario fruitivo/greenway esistente</li> <li>Itinerario fruitivo/greenway di progetto</li> </ul> <p><b>Città da qualificare e trasformare</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti/complessi da rigenerare</li> <li>Edifici/complessi pubblici dismessi o sottoutilizzati da riusare (h)</li> <li>Progetti strategici</li> <li>Luoghi strategici</li> <li>Perle urbane</li> <li>Tessuti da integrare</li> <li>Tessuti prevalentemente residenziali da qualificare</li> <li>Città in trasformazione</li> <li>Margini città-campagna</li> <li>Poli produttivi specializzati ad elevata accessibilità</li> <li>Tessuti produttivi di trasformazione e compatibilizzazione</li> <li>Tessuti specializzati da integrare nel contesto</li> <li>Tessuti produttivi da qualificare</li> </ul> <p><b>Qualificazione ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortodici della rete fognaria</li> <li>Acquedotto industriale</li> <li>Bacini di laminazione esistenti</li> <li>Bacini di laminazione in previsione</li> <li>Miglioramento delle condizioni inondometriche</li> <li>Impianti tecnologici per l'ambiente</li> </ul>
---	---



## Luoghi e progetti strategici

---

### Indirizzi per i progetti di trasformazione dei luoghi strategici

L'elaborato ST4 del PUG riporta anche una serie di Luoghi e Progetti Strategici che costituiscono le occasioni di intervento con maggior rilievo per l'attuazione della Strategia, alla stregua di «progetti bandiera».

Per i Luoghi Strategici vengono definiti in maniera più precisa e puntuale obiettivi e *performances* attese negli specifici contesti, anche fornendo indicazioni di carattere progettuale, da intendersi come orientamenti per i progetti di trasformazione.

Possono essere individuati ulteriori Luoghi Strategici, con caratteristiche analoghe, anche successivamente all'approvazione del PUG, da trattare con i medesimi principi.

# Luoghi e progetti strategici

## Esempio di elaborato ST4



### Valorizzazione del Centro Storico



### Omogeneizzazione della pavimentazione

Omogeneizzazione della pavimentazione dello spazio centrale (dal centro storico) e realizzazione di segnaletica orizzontale.



### Linee di forza della struttura urbana centrale

Le trasformazioni e le opere che interessano tali contesti devono garantire:

- mantenimento e rafforzamento degli allineamenti lungo strade;
- omogeneizzazione delle pavimentazioni e della segnaletica orizzontale e verticale e sua mitigazione;
- mantenimento del mix funzionale con particolare riguardo alle attività culturali e formative, al commercio di qualità;
- qualificazione degli spazi laterali;
- sfruttare il ruolo di connettivo percepibile tra nuclei di dotazioni e funzioni rare presenti nella compagine urbana.



### Outlook Tower

Realizzazione di un punto visuale elevato (piattaforma su una struttura in legno di altezza di 10 / 12 m) per l'osservazione della cittadina e del paesaggio agrario di pianura.



### Recupero delle Rovine della Rocca

Realizzazione di un nucleo museale con inserimento di un volume architettonico di linguaggio e tecnologia contemporanea (vetro e acciaio). Realizzazione di un accesso pedonale dal parcheggio con passerella sul fossatello.



### Alberatura di ombreggiamento del parcheggio



### Creazione della spina urbana di Via di Vittorio



### Valorizzazione della Montagnola



### Potenziamento della piscina comunale



### Miglioramento delle condizioni microclimatiche



## **4. Le nuove regole**

---

**Disciplina delle trasformazioni  
urbanistiche ed edilizie**





## **Il quadro di riferimento della LR 24/2017**

---

Il PUG è il primo strumento che coniuga localmente i contenuti della nuova legge urbanistica regionale. Nel PUG trovano quindi concreta applicazione alcuni chiari principi:

1. non possono essere confermate nel PUG le “aree di espansione” previste nei precedenti strumenti, se la loro attuazione non è stata avviata nei tempi previsti dalla LR 24; nell'intero territorio dell'Unione, il PUG ha cancellato circa 205 ettari di aree urbanizzabili, riportandole alla destinazione rurale;
2. nel PUG non possono essere individuate cartograficamente nuove aree urbanizzabili; il PUG invece deve individuare i criteri localizzativi e qualitativi in base ai quali valuterà le proposte di nuova urbanizzazione presentate dai privati (con Accordo Operativo), senza la necessità che l'area sia preventivamente individuata nelle tavole di piano; fino al 2050 le amministrazioni potranno accogliere proposte di nuove urbanizzazioni in territorio rurale entro il limite massimo del 3% rispetto al territorio che era già urbanizzato al 1/1/2018; tale limite del 3%, per l'intera Unione, equivale a circa 80 ettari massimi.

## **Il quadro di riferimento della LR 24/2017**

---

3. il PUG si concentra invece sulla rigenerazione di ciò che è già costruito, offrendo nuovi strumenti attuativi, maggiore flessibilità e una valutazione delle proposte basata sulla qualità del progetto e sul beneficio pubblico garantito all'intervento (a partire dalla capacità di risolvere le criticità emerse dalle analisi condotte nel QC e nella VALSAT);

4. Il PUG non individua aree destinate a nuovi servizi pubblici, così come non individua nuovi progetti di opere pubbliche (a meno che non vi sia già un progetto approvato). La nuova disciplina tuttavia garantisce strumenti indipendenti per l'attuazione delle nuove opere pubbliche anche senza la preventiva individuazione nelle tavole di piano. In particolare, i tradizionali iter di localizzazione e realizzazione delle opere pubbliche sono confermati e vengono aggiunti altri strumenti specifici, come ad esempio il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24.



## La trasformabilità

### L'articolazione in “città”

Il territorio urbano è articolato in cinque città alle quali si aggiunge la «città da urbanizzare» (che non è perimetrata nel PUG):

- ✓ Città storica
- ✓ Città da qualificare
- ✓ Città da rigenerare
- ✓ Città in trasformazione
- ✓ Città da urbanizzare
- ✓ Città pubblica

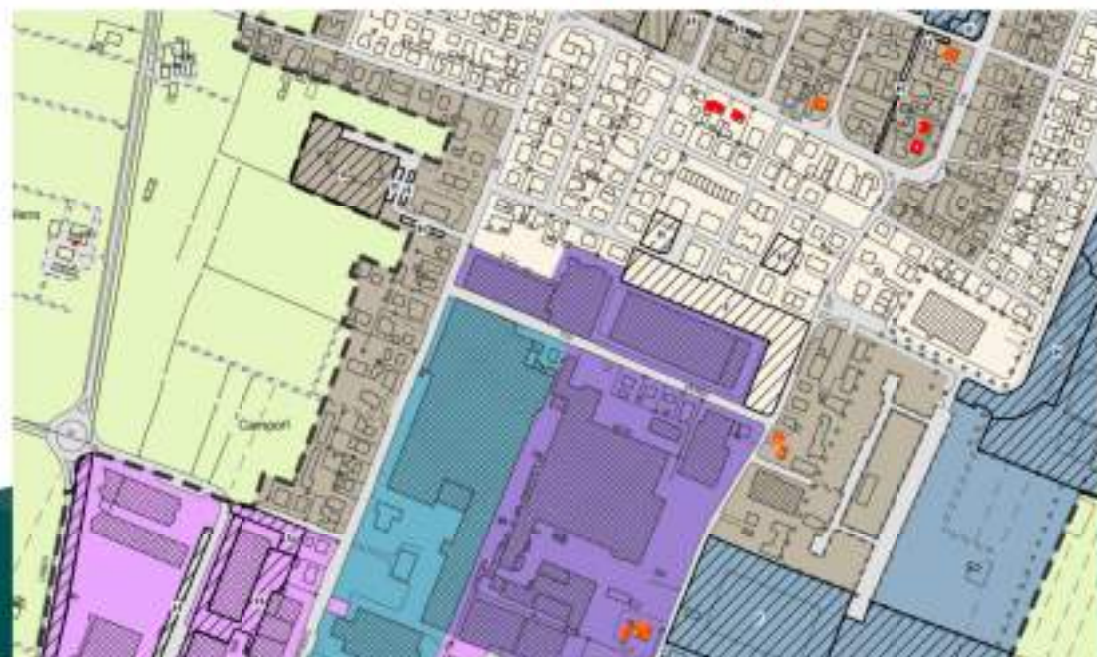





# La trasformabilità

## L'articolazione in tessuti

Nelle tavole della trasformabilità (TR1) è riportata anche un'articolazione in "tessuti". Per ciascun tessuto, in norma (TR6) sono definiti alcuni parametri di riferimento, come ad esempio le funzioni insediabili, le altezze massime da rispettare, ecc. A differenza degli elaborati della Strategia, quelli della Trasformabilità sono conformativi, come lo erano i precedenti PRG e RUE.








### Città storica

-  Tessuto storico
-  Tessuto storizzato
-  Ville con giardino e aree di pertinenza tutelate

### Città da qualificare






Tessuti prevalentemente residenziali

-  Tessuto rado
-  Tessuto a prevalenza di blocchi
-  Tessuto a prevalenza di edifici isolati sul lotto
-  Edifici aggregati lungo strade
-  Tessuto pianificato identitario

### Tessuti produttivi

-  Tessuto produttivo specializzato
-  Tessuto produttivo manifatturiero
-  Tessuto commerciale
-  Tessuto artigianale-commerciale
-  Cantine vinicole, acetarie e caseifici

### Città da rigenerare

-  Edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare
-  Aree libere infrastrutturate
-  Tessuto da integrare
-  Tessuto da trasformare e compatibilizzare
-  Tessuto da rigenerare

# Le regole per la trasformazione

## La tabella 1 come “mappa di navigazione”

Dall'adozione in poi, il PUG dell'Unione è stato dotato di uno strumento sinottico molto importante: la Tabella 1.

In base a:

- tipo di intervento proposto (nuova costruzione su lotto libero o riqualificazione esistente)
- destinazione prevalente di progetto
- soglia dimensionale



La Tabella 1 indica:

- come viene definita la ST edificabile (senza indici o con indici)
- l'eventuale indice edificatorio di base e quello massimo di sostenibilità
- con quale strumento si attua l'intervento (PdC, PdCC, AO, ...)
- quante e quali sono le dotazioni da reperire (Tabella 6 o Tabella 7)
- se l'intervento è assoggettato a VBP oppure no



# Le regole per la trasformazione

---

## Trasformazioni diffuse

Sono **trasformazioni diffuse** gli interventi di qualificazione edilizia nella “Città da qualificare” e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto. In tali trasformazioni non si fa più riferimento ad indici edificatori.

Per tali trasformazioni si fa riferimento alle **regole del tessuto** di appartenenza (ad esempio per gli usi ammessi, per le strategie da perseguire, per le altezze massime, ...) e agli ulteriori parametri introdotti dal PUG, quali ad esempio:

- distanze da rispettare (dal confine, dal limite di proprietà, tra edifici, dalla strada);
- indice di visuale libera;
- dimensione minima degli alloggi;
- dotazioni da reperire (Tabella 7);
- permeabilità ed altre misure ecologiche per promuovere una maggiore qualità urbana anche in chiave di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici (in particolare RIE e MEC).

La Tabella 1 individua ulteriori interventi per i quali la capacità edificatoria è determinata esclusivamente dal rispetto di tali parametri.



# Le regole per la trasformazione

## Principali parametri introdotti dal PUG: l'Indice RIE (art. 3.3.5)

L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) è una delle principali innovazioni introdotte dalla disciplina del nuovo PUG per i principali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il RIE è un indice numerico di qualità ambientale, finalizzato ad una migliore progettazione integrata in chiave microclimatica, applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde. La prestazione richiesta dipende dal tipo di intervento (RIE "alto" nelle nuove costruzioni, RIE "medio" nelle ristrutturazioni ricostruttive, RIE "migliorativo rispetto allo stato attuale" nelle ristrutturazioni conservative).

L'Appendice II del Regolamento Edilizio illustra le modalità di calcolo del RIE sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici (materiali utilizzati), della quantità delle alberature e della dimensione delle chiome a maturità (secondo le indicazioni contenute nel Regolamento del Verde).

N10	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $25 < s \leq 35$ cm Fino ad un'inclinazione di 12°		<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</p> <p>Sistema a tre strati</p>	<p>0,25</p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
			<p>Sistema monostrato</p> <p>Non idoneo. Coefficiente <math>\gamma</math> applicato pari a 1,0</p>	<p>1,00</p>

# Le regole per la trasformazione

---

## Principali parametri introdotti dal PUG: le MEC (art. 3.3.6)

Al fine di garantire una adeguata dotazione di verde sia nel territorio urbano (ad eccezione dei tessuti storici) che rurale, il PUG definisce misure ecologiche compensative (MEC) nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche. Le MEC fanno riferimento a due parametri: densità arborea A e densità arbustiva AR. Nelle trasformazioni urbanistiche/edilizie, fatto salvo a quanto specificatamente indicato in particolari tessuti, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- a. interventi complessi di rigenerazione o di ampliamento di attività d'impresa esistenti (art. 53 LR 24/2017):
  - A  $\geq$  50 alberi/ha di STer o SF
  - AR  $\geq$  100 arbusti/ha di STer o SF
- b. interventi complessi di nuovo insediamento:
  - A  $\geq$  80 alberi/ha di STer
  - AR  $\geq$  120 arbusti/ha di STer
- c. interventi diffusi nel territorio urbano per interventi g) di nuova costruzione, di restauro c) o ristrutturazione edilizia f) con sistemazione delle aree pertinenziali, interventi di ampliamento:
  - A  $\geq$  1 albero/100 mq di SF
  - AR  $\geq$  2 arbusti/100 mq di SF
- d. interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale:
  - A  $\geq$  60 alberi/ ha di STer
  - AR  $\geq$  120 arbusti/ha di STer

Qualora le misure ecologiche compensative siano realizzate all'interno dell'area di intervento, possono concorrere anche alla determinazione dell'indice RIE.



# Le regole per la trasformazione

---

## Trasformazioni complesse

Sono trasformazioni complesse gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3.1.2 (compresi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici dismessi con realizzazione di dotazioni territoriali), che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto.

Sono:

- quelle indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione;
- possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare, secondo le regole della Tabella 1;
- quelle proposte nella Città da urbanizzare (localizzate secondo i criteri indicati nella Valsat);
- gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale assoggettati ad AO o PdC convenzionato.

*NB: Tutte le trasformazioni – diffuse o complesse - attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.*



# Le regole per la trasformazione

---

## Trasformazioni complesse: la “città da rigenerare” (art. 3.11)

### Città da rigenerare

Riguarda tessuti e luoghi con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse, con la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati. Interessa alcuni tessuti produttivi e altre aree dismesse e/sottoutilizzate.

Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione complesse, che producono anche una significativa crescita e qualificazione della città pubblica.

### Articolazione della città da rigenerare

1. **Tessuti da rigenerare.** Sono tessuti degradati e in gran parte dismessi, per i quali sono necessari interventi complessi da attuarsi tramite Accordo Operativo o PAIP, che ne determina anche le relative funzioni ammissibili.
2. **Tessuti da trasformare e compatibilizzare.** Sono costituiti dai tessuti artigianali maturi inseriti in contesti urbani, con attività produttive, leggere e non inquinanti, compatibili con il contesto urbano. Le funzioni ammesse sono quelle del relativo tessuto.
3. **Tessuti da integrare.** Sono tessuti di transizione tra funzioni diverse, caratterizzati dalla presenza di alcune aree ancora inedificate. Gli interventi sono finalizzati ad insediare funzioni compatibili e a mitigare gli impatti.
4. **edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare.** Sono edifici o complessi di edifici dismessi o sottoutilizzati che per la loro collocazione e o dimensione possono contribuire attraverso la loro trasformazione e rifunzionalizzazione a potenziare i servizi e l'offerta di città pubblica.

## Le regole per la trasformazione

---

### Trasformazioni complesse: la “città da urbanizzare” (art. 3.13)

Come detto, la Strategia e la Valsat definiscono i criteri e le priorità per l'individuazione degli areali che potranno essere messi in gioco da nuove urbanizzazioni che utilizzano il 3% consumabile al 2050, che costituisce la quantità massima di suolo agricolo utilizzabile per attuare le previsioni del PUG. Tali ambiti si attuano esclusivamente tramite Accordi Operativi (AO) o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP)

È compito degli strumenti attuativi: perimetrare con maggior dettaglio le nuove aree da urbanizzare e definirne con precisione, secondo le regole indicate nelle Norme e nella Strategia:

- le quantità edificatorie realizzabili (facendo ricorso alla perequazione e alla VBP)
- le condizioni di intervento
- la coerenza agli obiettivi e azioni indicate nella Strategia
- il contributo alla crescita/qualificazione della Città pubblica



## Le regole per la trasformazione

### Determinazione delle capacità edificatorie nelle trasformazioni complesse

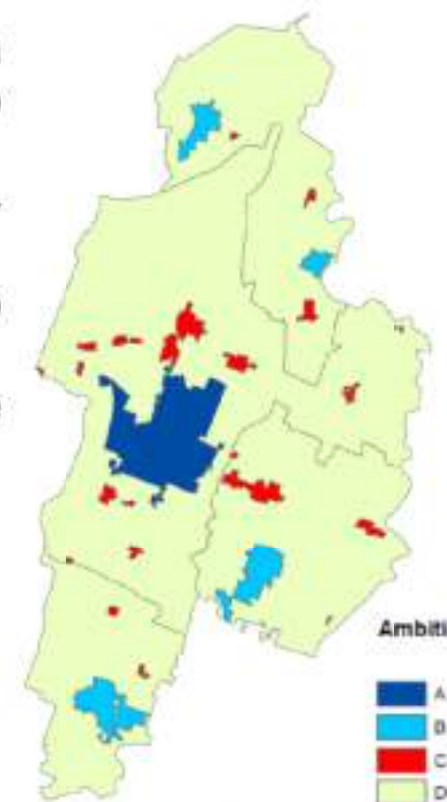
La Tabella 1 individua tutti quegli interventi (assoggettati a PdCC o a AO/PAIP) per i quali la capacità edificatoria viene determinata attraverso l'applicazione di un indice edificatorio costituito da:

- un Indice di base (I<sub>b</sub>), eventualmente incrementato delle volumetrie preesistenti (rivalutate in base alla Tabella 2)
- una premialità, determinata attraverso la Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

La somma dei due precedenti valori non può comunque superare l'Indice massimo di sostenibilità (I<sub>s</sub>)

Gli indici (I<sub>b</sub> e I<sub>s</sub>) sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio in Ambiti, riportata nella Mappa 1.

- Ambito A: aree interne al TU della città di Carpi
- Ambito B: aree interne ai TU dei principali centri di servizio: Campogalliano, Novi, Rovereto, Soliera
- Ambito C: altre aree interne ai TU
- Ambito D: aree esterne ai TU





## Le regole per la trasformazione

### Attribuzione delle capacità edificatorie negli interventi di nuova urbanizzazione (3%) e negli interventi di rigenerazione:

Es: nuova urbanizzazione a destinazione ERS (Ambito D)



Es: rigenerazione a destinazione residenziale (Ambito A)



# Le regole per la trasformazione

## La Tabella 2 negli interventi di riqualificazione/rigenerazione:

Come funziona: inserendo l'Indice di base (I<sub>b</sub>) ed i dati dello stato di fatto (superficie, stato conservativo, funzioni, impianti, ...) la Tabella 2 fornisce un I<sub>b</sub> rivalutato, che corrisponde alla ST costruibile in caso di assenza di premialità.

Tabella 2 - Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano

Località			Destinazione		Proprietà		Area			I <sub>b</sub> (I <sub>b</sub> ) esistente		
			Catasto				Superficie Lotta	Indice permissivo	Quantità edificatoria da area	Sup. a piano	n. piani	St. esistente
			Angolo	part.			a	b	c=ab	d	e	f=de
							(mq)	(mq/mq)	(mq/3)	(mq/3)		(mq/3)
												1,00
												1,00

Coefficients di raggio					Coefficients di raggio		Coefficients di raggio		
Uso attuale		Stato conservativo		Distribuzione		Destinazione		Quantità edificatoria	
uso	in caso di trasformazione	conservativo	in caso di trasformazione	tipologia	funzione in trasformazione	us	i	quantità edificatoria	da trasferire in caso di trasformazione
								$u = (P_u \cdot i_u) + (P_c \cdot i_c) + (P_f \cdot i_f)$	da trasferire in caso di trasformazione applicando il coefficiente di conversione per zona
								(mq/3)	(mq/3)
Produttivo	1,50	0,40		attività di servizio	0%		0,05	0,00	0,00
								0,00	0,00

Uso attuale		Coefficients di raggio		Coefficients di raggio		Incentivi al trasferimento	
Residenziale	1,00					attività di servizio	0%
Commercio	1,00					attività di servizio in grado di	20%
Direzionale	1,00					attività con insediamenti	40%
Funzione ricettive	2,50					attività con insediamenti di compromesso	60%
Produttivo	4,50					riservate di interesse nazionale	
Migliorato	1,00					Similia residenziale periferica	20%
Serra, orticola	0,50						

# **La Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)**

---

## **Ambito di applicazione:**

Sono soggetti a VBP:

- gli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU (3%)
- le nuove costruzioni su lotto libero assoggettate a PdC convenzionato e AO ai sensi della Tabella 1 (tranne quelle produttive)
- gli interventi di riqualificazione superiori ai 10.000 mq (per funzioni produttive), ai 5.000 (per funzioni commerciali) o ai 3.000 mq (per le altre funzioni)
- gli interventi assoggettati a procedimento unico ai sensi dell'art. 53, limitatamente al primo step (Valutazione di Coerenza)
- gli interventi relativi ad "Edifici dismessi da riqualificare" o relativi a "Tessuti da rigenerare" individuati nella tavola della trasformabilità o individuati in futuro tramite avvisi pubblici

Non sono soggetti a VBP invece:

- gli interventi diretti (SCIA/PdC)
- le nuove costruzioni produttive su lotto libero interno al TU
- gli interventi di riqualificazione finalizzati all'insediamento di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
- gli interventi di riqualificazione inferiori ai 10.000 mq (per funzioni produttive), ai 5.000 (per funzioni commerciali) o ai 3.000 mq (per le altre funzioni)



# **La Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)**

---

## **Articolazione della VBP:**

Il modello di VBP si articola in due step:

A - **Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,

B - **Valutazione di sostenibilità**, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

## **La Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)**

---

### **La Valutazione di coerenza:**

La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza si articola in tre ambiti di valutazione:

- la dimensione urbanistico-territoriale;
- la dimensione ecologico-ambientale;
- la dimensione economico-sociale.

Per ciascuna di esse sono esplicitati gli obiettivi che compongono la **Strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

Per ogni dimensione progettuale è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina la valutazione negativa della proposta progettuale ed il suo rifiuto (tranne alcune eccezioni definite).

Alle tre dimensioni valutative è richiesto di concorrere a conseguire un punteggio minimo totale, pena la valutazione negativa ed il rifiuto della proposta. Un punteggio minimo è fissato anche per l'intera scala territoriale.



# La Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

## La Valutazione di coerenza:

Nei casi di riuso/rigenerazione il punteggio ottenuto nella valutazione di coerenza (step A) è integrato in funzione dell'incidenza del valore delle dotazioni territoriali sul totale dell'investimento, secondo i seguenti criteri:

- a. per incidenza tra 5 e 10% 1 punto ogni punto percentuale
- b. per incidenza tra 10 e 15 % 3 punti ogni punto percentuale
- c. per incidenza tra 15 e 20 % 5 punti ogni punto percentuale
- d. per incidenza 20% 7 punti ogni punto percentuale

Ai fini dell'attribuzione dell'indice di edificabilità territoriale riconosciuto alla proposta, nella Valutazione di sostenibilità (step B) si considera il punteggio conseguito fino al massimo di 100 punti. In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di attribuire punteggi aggiuntivi se la proposta progettuale presenta elevati livelli di qualità, sostenibilità ambientale e territoriale e rilevante interesse per la comunità locale in coerenza con la Strategia.



Area	Criterio	Descrizione	Punteggio	Valore
Sostenibilità Ambientale	1.1	La proposta rispetta le norme di tutela ambientale.	10	100
	1.2	La proposta rispetta le norme di tutela paesaggistica.	10	100
	1.3	La proposta rispetta le norme di tutela idrogeologica.	10	100
	1.4	La proposta rispetta le norme di tutela sismica.	10	100
Sostenibilità Sociale	2.1	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio storico-culturale.	10	100
	2.2	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio artistico.	10	100
	2.3	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio etnoantropologico.	10	100
	2.4	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio linguistico.	10	100
Sostenibilità Economica	3.1	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio storico-culturale.	10	100
	3.2	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio artistico.	10	100
	3.3	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio etnoantropologico.	10	100
	3.4	La proposta rispetta le norme di tutela del patrimonio linguistico.	10	100
Totale			40	400

## **La Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)**

---

### **La Valutazione di sostenibilità:**

La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.

La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;

La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.

La Valutazione di sostenibilità comprende anche gli aspetti di sostenibilità ambientali ed i criteri localizzativi prioritari definiti all'interno della Valsat del PUG.

# La Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

## La Valutazione di sostenibilità:

Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:

- L'azzeramento degli impatti (compensazione)
- L'acquisizione di capacità edificatorie superiori alla soglia di base (premialità)

Per l'Amministrazione gli obiettivi da conseguire sono:

- L'acquisizione gratuita di dotazioni nuove o riqualficate;
- L'innalzamento del livello di qualità urbana;
- Il miglioramento della qualità dell'ambiente.

CATEGORIA		DESCRIZIONE		PUNTEGGIO		PUNTEGGIO	
MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
<b>IN</b>							
1.1	1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1
1.2	1.2	1.2.1	1.2.1	1.2.1	1.2.1	1.2.1	1.2.1
<b>OUT</b>							
2.1	2.1	2.1.1	2.1.1	2.1.1	2.1.1	2.1.1	2.1.1
2.2	2.2	2.2.1	2.2.1	2.2.1	2.2.1	2.2.1	2.2.1
<b>OUT</b>							
3.1	3.1	3.1.1	3.1.1	3.1.1	3.1.1	3.1.1	3.1.1
3.2	3.2	3.2.1	3.2.1	3.2.1	3.2.1	3.2.1	3.2.1
<b>OUT</b>							
4.1	4.1	4.1.1	4.1.1	4.1.1	4.1.1	4.1.1	4.1.1
4.2	4.2	4.2.1	4.2.1	4.2.1	4.2.1	4.2.1	4.2.1
<b>OUT</b>							
5.1	5.1	5.1.1	5.1.1	5.1.1	5.1.1	5.1.1	5.1.1
5.2	5.2	5.2.1	5.2.1	5.2.1	5.2.1	5.2.1	5.2.1
<b>OUT</b>							





## **5. Limiti e condizioni alla trasformabilità**

---

**Gli elaborati dei vincoli**



## Limiti e condizioni

### Funzione degli elaborati dei Vincoli (VT)

Se gli elaborati della trasformabilità dettano le regole di trasformazione del territorio, gli elaborati dei vincoli riassumono i limiti e le condizioni che devono essere osservate in tali trasformazioni.

Per ogni proposta si dovrà quindi effettuare una lettura incrociata degli elaborati della Strategia (per verificare criticità e scelte individuate dal Piano per quell'area), della Trasformabilità (per conoscere le regole ed i parametri dell'intervento) e dei Vincoli (per verificare eventuali limiti o condizioni).

#### VINCOLI E TUTELE (VT)

##### VT Scheda dei vincoli

##### TAVOLE

- VT1.1 – 1.19 Tutele paesaggistiche naturali e biodiversità (Tavole 1:5.000)
- VT2.1 – 2.19 Tutele paesaggistiche: Tutela e valorizzazione del sistema storico (Tavole 1:5.000)
- VT3.1 – 3.19 Tutela paesaggistica - Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica D.lgs 42/2004 art. 146 (Tavole 1:5.000)
- VT3.2.1 Aree escluse (Relazione)
- VT3.2.2 Proposta di modifica dei boschi (Relazione)
- VT4.1 – 4.19 Infrastrutture (Tavole 1:5.000)
- VT5.1 – 5.19 Reti tecnologiche (Tavole 1:5.000)
- VT6 Microzonazione sismica - Tavole
- VT7 Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza - Tavole
- VT8 criticità idraulica - 4 Tavole
- VU1.1-5 –Vincoli urbanistici (Tavola 1:5.000)

## Tavole VT1 e VT2 di tutela paesaggistica

### Le risorse ambientali e le risorse storico-culturali

Contengono gli elementi puntuali ed areali tutelati dalla pianificazione sovraordinata e le tutele aggiunte dai singoli comuni, riferite ai beni storico-culturali e alle emergenze paesaggisto-ambientali.

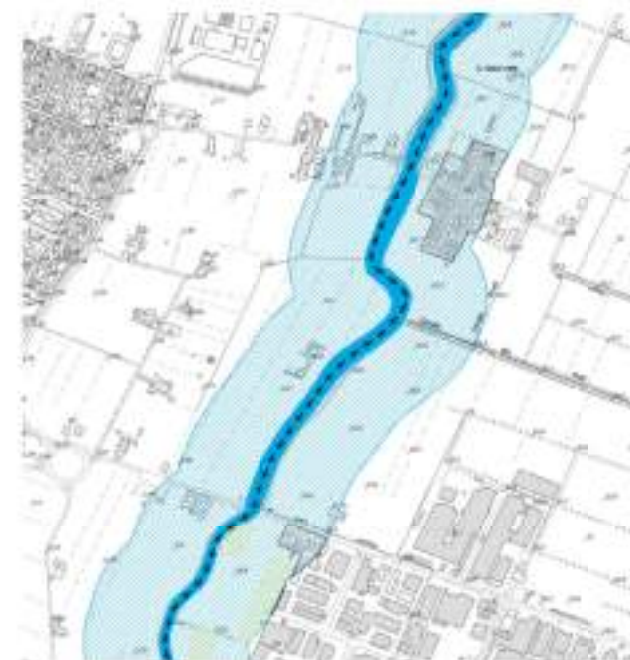




## **Tavole VT3.1 e VT3.2 di tutela paesaggistica**

### **Autorizzazione paesaggistica – Aree escluse**

Contengono le aree entro le quali gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi delle norme vigenti, con individuazione altresì delle aree che hanno le caratteristiche (dettate dalle norme statali) per essere escluse dagli ambiti assoggettati ad autorizzazione paesaggistica (es. aree già considerate urbanizzate nei PRG al 1985). E' stato inoltre compiuto un ulteriore approfondimento, insieme alla Regione, su ulteriori elementi (in particolare sulle aree boscate) da modificare/eliminare rispetto a quanto riportato nel Sistema Informativo Regionale ma tale approfondimento non è entrato a far parte degli elaborati del piano, bensì viene allegato come proposta di modifica da avanzare in sede ministeriale.



## Tavole VT4 e VT5 di vincoli infrastrutturali

### Fasce di rispetto stradali e delle reti tecnologiche

Vengono definite e rappresentate le fasce di rispetto stradali aggiornate (VT4), calcolate in base alla classificazione funzionale delle strade fatta ai sensi del Codice della Strada ed approvata dalle quattro Giunte Comunali.

Le tavole VT5 rappresentano le distanze di prima approssimazione (DPA) da reti e impianti elettrici, nonché le fasce di rispetto disposte dalle norme di settore per i vari impianti tecnologici presenti nel territorio dell'Unione (e relative reti).





## Tavole VT6 e VT7 sulla sicurezza territoriale

### Microzonazione sismica (MS) e Condizione Limite di Emergenza (CLE)

La redazione del PUG è stata l'occasione anche per portare il territorio di tutti e quattro i Comuni al medesimo livello di conoscenza in termini di microzonazione sismica, già coerente con le caratteristiche richieste dalle ultime direttive regionali.

Sono stati infine redatti, in coordinamento con i servizi competenti per la protezione civile, gli elaborati relativi alla CLE per l'intera Unione, con indicati gli elementi essenziali per attivare piani relativi a condizioni di emergenza.





# Tavole VT8 della pericolosità idraulica

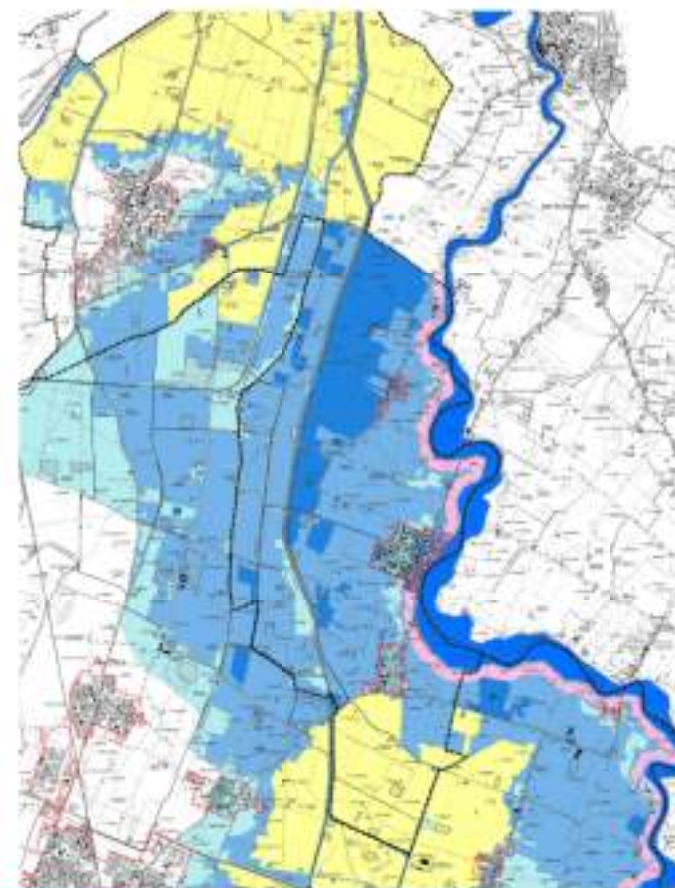
## Pericolosità di allagamento Po-Secchia

Nella Tavola VT8.1 sono individuate cinque classi di pericolosità da allagamento, definite in base valutazione congiunta di due parametri: altezza e velocità dell'acqua di esondazione.

Dalla combinazione di tali parametri si ottengono le 5 suddivisioni della Tavola VT8 alle quali è attribuibile un diverso grado di pericolosità:

- *allagamento con eccesso di velocità*: aree immediatamente esterne all'arginatura, dove sono possibili le brecce, caratterizzate da acque di esondazione ad elevate velocità e tiranti idrici  $>$  di 1 m; massima pericolosità;
- *allagamento con deflusso difficoltoso*: aree morfologicamente depresse dove il reticolo di scolo afferente non è in grado di far defluire in tempi medi/brevi le portate di esondazione; tali aree sono caratterizzate da tiranti sempre  $>$  di 1 m con parti anche  $>$  di 1.5 m e  $>$  di 2 m; pericolosità molto alta;
- *allagamento con deflusso difficoltoso e spessore d'acqua  $1,5 < H < 2$*  rientrante normativamente nelle aree a pericolosità moderata con spessori d'acqua  $0,5m < \text{altezza} < 1,5m$  (successivo punto 4) ma mantenendo il riferimento al tirante massimo di 2;
- *allagamento con deflusso difficoltoso e spessore d'acqua  $< 1,5m$*  rientrante nelle aree a pericolosità moderata con spessori d'acqua  $0,5m < \text{altezza} < 1,5m$  (successivo punto 4);
- *allagamento con spessori d'acqua maggiore di 1, 5m*: aree con tiranti elevati ma a basse velocità e con deflusso naturale possibile; pericolosità alta;
- *allagamento con spessori d'acqua  $0,5m < \text{altezza} < 1,5m$* : aree con tiranti medi ma a basse velocità e con deflusso naturale possibile; pericolosità moderata;
- *allagamento con spessori d'acqua minore di 0, 5m*: aree con tiranti bassi, basse velocità e con deflusso naturale possibile; pericolosità bassa.

Per ciascuna classe di pericolosità le Norme di PUG individuano prescrizioni da osservare negli interventi edilizi-urbanistici



## Tavole VU sui vincoli urbanistici

### Opere approvate e procedure espropriative

Nelle Tavole VU sono individuati i principali progetti di opere pubbliche con fase progettuale già giunto alla fase di approvazione (es: progetto potenziamento A22, relativo svincolo e opere complementari), comprese quelle con iter espropriativo aperto (es. bretella Carpi e nuovo ospedale), per le quali la relazione riporta anche gli estremi relativi al particellare di esproprio.







## **6. Il miglioramento della città pubblica**

---

**Il concorso degli interventi privati nel  
miglioramento della città pubblica**



## **La città pubblica negli elaborati del PUG**

---

### **Articolazione nelle diverse cartografie**

L'assetto della città pubblica (stato di fatto) e la sua qualificazione (obiettivi generali di sviluppo) vengono definiti dalla Strategia del PUG e spazializzate in due serie di elaborati corrispondenti a due diverse scale - quella di insieme e quella locale – distinte ma rispondenti ad un disegno unitario.

Il disegno della città pubblica è quindi rinvenibile sia negli elaborati delle Strategie d'Unione che in quelli delle Strategie Locali, che diventano il riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei soggetti privati ma anche per la programmazione e l'azione del soggetto pubblico.

Completa l'assetto della città pubblica la tavola della trasformabilità che individua puntualmente le dotazioni territoriali, con riferimento esclusivamente a quelle esistenti o in corso di realizzazione.



# La città pubblica nella disciplina del PUG

---

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.2)

### ART. 4.2 IL CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### REGOLE

1. Tutti gli interventi diffusi e complessi di cui all'art. 2.4.1, anche se in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
2. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata al successivo art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili nelle tabelle 6 e 7. Le voci "altre infrastrutture" e "DEA" di cui alla Tabella 7 sono da reperire esclusivamente nei casi di demolizione e ricostruzione integrale e di nuova costruzione g) su lotto libero. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti a partire dall'individuazione operata dalla Strategia e dalla Valsat e rendere l'intervento sostenibile, o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse secondo la metodologia indicata all'art.2.4. Il concorso degli interventi alla costruzione e qualificazione della città pubblica è dunque finalizzato a risolvere criticità presenti nella dimensione di prossimità dell'ambito urbano di intervento, anche attraverso la perimetrazione di comparti non contigui e la realizzazione o riqualificazione di dotazioni territoriali extracomparto.
3. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni territoriali sono indicate nel Regolamento edilizio e nell'allegato Regolamento del verde. Ulteriori limiti e condizioni potranno essere previste in specifici regolamenti di settore.

# La città pubblica nella disciplina del PUG

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.3.1)

### Art. 4.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
4. Nei **Tessuti urbani**, in coerenza con quanto previsto dalla Strategia, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
  - allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamenti ad un collettore fognario pubblico ove non sia presente la pubblica fognatura, sistemi di trattamento e smaltimento delle acque reflue conformi alla vigente normativa nazionale e regionale in materia;
  - spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti, ovvero la presenza di idonei spazi all'interno del lotto in relazione alla tipologia di servizio pubblico di raccolta;
  - accessibilità da una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione da spazi pedonali e ciclabili adeguati e sicuri per incentivare la mobilità sostenibile delle persone e l'accessibilità di tutti;
  - spazi di parcheggio pubblico (P1) e spazi per il ricovero delle biciclette;
  - allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas o approvvigionamenti tramite fonti alternative;
  - allacciamento alle reti di telecomunicazione in modo da consentire la connessione con l'infrastruttura interna dall'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga ai sensi dell'art. 135-bis del DPR 380/2001.

qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, anche sulla base delle criticità individuate nella Strategia e nella Valsat, nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva con aumento di carico urbanistico;
- nuova costruzione su lotto libero;

l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere, sopra indicate; in ogni caso sono fatte salve le quantità minime di cui alla tabella 7. Nel caso di adeguamenti di infrastrutture per l'urbanizzazione, il soggetto pubblico si può riservare sempre la facoltà di realizzare direttamente l'opera; in tal caso ai soggetti attuatori spetta la corresponsione del costo di realizzazione.



# La città pubblica nella disciplina del PUG

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.3.3)

### Art. 4.3.3 Dotazioni ecologico e ambientali

#### INDIRIZZI

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
  - alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio e dall'allegato Regolamento del Verde.
3. Le dotazioni ecologico ambientali (DEA) di cui alla Tabella 7 sono da reperire esclusivamente negli interventi di demolizione e ricostruzione integrale e di nuova costruzione g) su lotto libero.
4. Per la realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali e di mitigazione e compensazione di cui agli artt. 20 e 21 della LR 242017 richieste da interventi di nuova urbanizzazione e di riuso e rigenerazione urbana per superare criticità individuate nella Strategia e nella Valsat, il PUG prevede la possibilità, in luogo della realizzazione diretta e della cessione di aree necessarie da parte dei soggetti attuatori degli interventi, la partecipazione dei medesimi alle spese di realizzazione per specifici progetti di dotazioni ecologico-ambientali, ricompresi negli atti comunali di programmazione delle opere pubbliche, secondo quanto disposto dagli art. 1.5.6 e 1.5.7 della DAL n. 186/18.

# La città pubblica nella disciplina del PUG

---

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.3.4)

### Art. 4.3.4 Dotazioni multi-prestazionali

#### INDIRIZZI

1. La LR 24/2017 e la DGR 110/2021 inseriscono tra le dotazioni prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.
2. L'incremento per multi-prestazioni (MP) costituisce, pertanto, il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico" può essere anche un "giardino della pioggia"; "un bacino di laminazione" può assolvere anche alla funzione di "fascia di mitigazione"), ed è calcolato con riferimento alla superficie che accoglie più funzioni che viene conteggiata in ragione delle dotazioni accolte, secondo le indicazioni operative contenute nel Regolamento Edilizio.



# La città pubblica nella disciplina del PUG

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.3.5)

### Art. 4.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

#### REGOLE

1. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad AO, PAIP, ecc., concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, quindi alla crescita e qualificazione della Città pubblica, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
  - nuova costruzione su lotto libero;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva con aumento delle superfici (St) degli edifici o delle unità immobiliari;
  - e comunque qualora si verifichi un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari<sup>8</sup>;devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune/i le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.
5. Le dotazioni minime sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle successive Tabella 6 e Tabella 7. Le voci "altre infrastrutture" e "DEA" di cui alla Tabella 7 sono da reperire esclusivamente nei casi di demolizione e ricostruzione integrale e di nuova costruzione g) su lotto libero. Fermo restando il rispetto delle quantità minime precedentemente indicate e fatte salve le superfici destinate dotazioni ecologico-ambientali, le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti dalla Strategia per il contesto nel quale l'intervento è localizzato e della Valsat.
6. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni o atti unilaterali d'obbligo possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle dotazioni territoriali al di fuori dell'ambito comparto o lotto di trasformazione, fatte salve le quantità minime di parcheggi pertinenziali. Il Regolamento edilizio stabilisce criteri e requisiti da osservarsi nel caso di reperimento al di fuori dell'ambito, comparto o lotto per talune dotazioni (ad esempio distanze massime per i parcheggi pubblici dall'ambito di trasformazione ecc.).  
Qualora le dotazioni siano realizzate su suolo pubblico, anche mediante interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di dotazioni esistenti, deve essere corrisposto all'Amministrazione il valore dei relativi terreni.

# La città pubblica nella disciplina del PUG

---

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.5.1)

### Art. 4.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

#### REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici (**P**) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,5 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallò è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili, nel rispetto della disciplina dettata dal Regolamento del Verde.
2. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**), , realizzati in forma chiusa (per la funzione residenziale), oppure realizzati interrati o a piano terra o in copertura entro la sagoma dell'edificio (per le funzioni direzionali, commerciali, produttive e turistico-ricettive) non rientrano nel calcolo della St. La dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 15 mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 12,5 mq più gli spazi di manovra. Per quanto riguarda i parcheggi riferiti ai mezzi pesanti, le dimensioni lineari, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 18,0 x 4,0.



# La città pubblica nella disciplina del PUG

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.5.2)

### Art. 4.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

3. Per le funzioni a abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
1. negli interventi di cui alle lettere a) b) e c) del precedente comma 1:
    - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 150 mq di St;
    - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 150 mq di St;e comunque nel rispetto dei valori indicati nelle Tabelle 6 e 7. Almeno un posto auto pertinenziale per ciascun alloggio deve essere garantito in forma chiusa e coperta.
  2. negli interventi di cui alla lettera d) del precedente comma 1:
    - i nuovi posti auto dovuti all'intervento possono essere reperiti, anche scoperti, nell'area esterna di pertinenza.
  3. negli interventi di cui alla lettera e) del precedente comma 1:
    - 1 posto auto per alloggio, può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.
- a. nuova costruzione;  
b. ristrutturazione edilizia ricostruttiva;  
c. aumento della St degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;  
d. aumento delle unità immobiliari;  
e. cambio d'uso;

Nel territorio urbanizzato, non è ammesso ridurre la dotazione esistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto, salvo che possano essere comunque garantite le dotazioni minime richieste dalle presenti norme.

Nel territorio rurale non è ammesso il mutamento d'uso delle autorimesse pertinenziali minime (Pr1) chiuse, fatto salvo quanto previsto all'art. 5.9.1. I posti auto possono essere reperiti anche all'aperto nell'area esterna di pertinenza del fabbricato.

# La città pubblica nella disciplina del PUG

## Le dotazioni nelle norme (estratto art. 4.5.3)

### Art. 4.5.3 Mobilità sostenibile

#### REGOLE

1. Nei medesimi interventi di cui al comma 1 art. 4.5.2, è prevista la seguente dotazione minima di parcheggi per biciclette:
  - negli edifici a prevalente funzione **a1, a2, a4** abitativa:
    - 1,0 posto bici ogni alloggio fino a 60 mq di St;
    - 2,0 posti bici ogni alloggio compreso tra 60 mq e 150 mq di St;
    - 3,0 posti bici ogni alloggio
    - oltre 150 mq di St
  - negli edifici a prevalente funzione **a3** e abitativa e **b1** turistico-ricettiva:
    - 1,5 posti bici ogni 5 studenti o ogni 5 posti letto.
  - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata e **c** produttiva:
    - 1,0 posto bici ogni 100 mq di St sino a 1.500 mq;
    - 0,5 posti bici ogni 100 mq di St oltre 1500 mq e fino a 5.000 mq;
    - 0,1 posti bici ogni 100 mq di St oltre i 5.000 mq per ogni ulteriore 150 mq di St.
  - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - 1,0 posto bici ogni 100 mq di St;
  - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica, istruzione:
    - 2,0 posti bici ogni 5 studenti;
  - per la funzione **e1** esercizi di vicinato:
    - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;
  - per le altre funzioni **e** commerciali:
    - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;
2. Ai fini del perseguimento dell'obiettivo della Strategia di incremento dei dispositivi di ricarica dei veicoli elettrici e di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici si applica quanto stabilito dall'art. 4 comma 1bis del D.Lgs 192/2005.
3. L'obbligo di cui al comma precedente è esteso agli edifici di nuova costruzione destinati ad usi ricettivi e pubblici esercizi, medie strutture di vendita e centri commerciali indipendentemente dalla superficie.
  - a. nuova costruzione;
  - b. ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - c. aumento della St degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
  - d. aumento delle unità immobiliari;
  - e. cambio d'uso;



# La città pubblica nella disciplina del PUG

## I “nuovi standard” nelle trasformazioni complesse (stralcio tab. 6)

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti		attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD			
<b>a funzione abitativa</b>							
a1 abitazioni e relative aree di pertinenza, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
a2 residenze brevi, affittacamere;	-	-	-	-	-	-	
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	-	-	-	-	-	-	
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-	-	
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>							
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;	5 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	60 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	-	
b2 spazi congressuali ed espositivi;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
b3 villaggi turistici;	-	-	-	-	-	-	
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-	-	
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-	
b7 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-	-	
b8 campeggi e agricampeggi;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	-	

# La città pubblica nella disciplina del PUG

## I “nuovi standard” nelle trasformazioni diffuse (stralcio tab. 7)

GRUPPI FUNZIONALI	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti		dotazioni ecologico-ambientali	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	Parcheggi	altre infrastrutture	DEA		
<b>a funzione abitativa</b>					
a1 abitazioni e relative aree di pertinenza, bed and breakfast;	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze brevi, affitta camere;					
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>					
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;	40 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi;				1 mq ogni 3,3 mq di St	
b3 villaggi turistici;					
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
b7 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-
b8 campeggi e agricampeggi;	40 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	

<sup>10</sup> N.B. Le voci “altre infrastrutture” e “dotazioni ecologico-ambientali” di cui alla seguente tabella sono da reperire esclusivamente nei casi di demolizione e ricostruzione integrale e di nuova costruzione g) su lotto libero





## **7. Procedimenti per l'attuazione urbanistica ed edilizia**

---

**L'attuazione del PUG**



## Strumenti di attuazione

---

### Ruolo della Tabella 1

Le norme TR6 del PUG (dei tessuti e del rurale) possono prevedere degli interventi da assoggettare a determinati strumenti attuativi in ragione delle specificità del caso. Fatta eccezione per questi casi specifici, in via ordinaria il procedimento da attivare (ed il relativo strumento di attuazione) per ciascun intervento è definito dalla Tabella 1.

Come detto, la scelta del procedimento (e del relativo strumento di attuazione) dipende da: tipo di intervento (nuova costruzione o rigenerazione); contesto di intervento (interno o esterno al TU); funzione prevalente di progetto; dimensione del lotto.



## Strumenti di attuazione

---

### Novità per gli interventi diretti

Come detto, tutti gli interventi (edilizi ed urbanistici) devono contribuire al miglioramento della città pubblica, con particolare riferimento:

- al completamento/miglioramento delle opere di urbanizzazione del contesto in cui si inserisce il progetto;
- al superamento delle criticità evidenziate negli elaborati di Valsat e della Strategia per quella frazione/quartiere;
- al perseguimento delle strategie evidenziate negli elaborati di Valsat e della Strategia per quella frazione/quartiere;
- al reperimento delle dotazioni (standard) richiesti dalle Tabelle 6 e 7.

Anche gli interventi diretti, oltre a reperire le dotazioni di cui alla Tabella 7, devono fare una verifica rispetto agli altri punti qui sopra, intraprendendo con i competenti uffici comunali le necessarie verifiche del caso prima della presentazione dell'istanza.

## Strumenti di attuazione

---

### I permessi di costruire convenzionati

La **verifica preventiva** alla presentazione dell'istanza serve a maggior ragione nei procedimenti assoggettati a PdC convenzionato, che diventeranno sempre più frequenti e che non sono "codificati" (a livello di procedimento) in nessuna norma sovraordinata.

Nella fase preventiva, oltre a quanto detto per gli interventi diretti assoggettati a PdC/SCIA, dovranno essere definiti i contenuti degli **aspetti negoziali** da inserire in convenzione e dovrà infine essere verificata l'ipotesi progettuale processandola con il meccanismo della **VBP** (ove previsto espressamente dalla Tab.1).

L'art. III.3 del Regolamento Edilizio definisce l'elenco preciso degli **elaborati** da produrre per gli interventi assoggettati a PdCC. Tra questi, viene introdotta la **verifica ambientale**, prevista dalla Vaslat del PUG come elemento (semplificato rispetto alla Valsat) di verifica delle condizioni di sostenibilità territoriale e ambientale della proposta.



## Strumenti di attuazione

---

### Gli Accordi Operativi

Nel caso di interventi assoggettati ad Accordo Operativo, le verifiche preventive e la fase negoziale sono integrate all'interno del procedimento disposto dall'art. 38 della LR 24/2017. In tale ambito andrà anche verificata l'ipotesi progettuale processandola con il meccanismo della VBP (sempre previsto per gli AO).

L'art. III.1 del Regolamento Edilizio definisce l'elenco preciso degli elaborati da produrre per gli interventi assoggettati ad AO, esplicitando maggiormente quanto indicato dalla legge regionale. Tra questi, assume particolare rilievo la relazione economico-finanziaria e viene introdotta la valutazione del bilancio emissivo ai sensi dell'art. 29.4 del Regolamento Edilizio.

Gli AO sostituiscono di fatto gli altri strumenti attuativi previsti dalle leggi previgenti (PUA, PP, PRU, PIP, ...) e sono sempre assoggettati a Valsat (art. 18 della LR 24) o a verifica di assoggettabilità (art. 39 della LR 24).

## Strumenti di attuazione

---

### I procedimenti unici art. 53

I procedimenti unici ex art. 53 della LR 24/2017 (sia attuativi delle previsioni di PUG sia “in variante” alle previsioni del PUG) sono assoggettati all’iter descritto all’interno dello stesso articolo 53. Anche in questo caso, i contenuti preliminari, le verifiche in termini di criticità/strategie segnalate dal PUG, la fase negoziale rispetto al merito dell’intervento e al contributo al miglioramento della città pubblica, sono preferibilmente da anticipare rispetto all’avvio formale dell’iter.

Tali interventi sono sempre assoggettati a Valsat e sono assoggettati solo al primo step (valutazione di coerenza) del meccanismo di VBP.

L’art. III.2 del Regolamento Edilizio definisce l’elenco preciso degli elaborati da produrre per gli interventi assoggettati a procedimento unico, esplicitando maggiormente quanto indicato dalla legge regionale. Tra questi, assume particolare rilievo la **relazione economico-finanziaria** (i cui elaborati sono descritti nell’art. III.4 dello stesso RE).





## **8. Modifiche apportate dopo l'adozione**

---

**Recepimento del parere CUAV**



# **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

## **Principali modifiche apportate a valle del percorso del CUAV**

Rispetto alla versione del Piano adottata dagli organi consiliari nel luglio 2023, a valle del percorso di CUAV e in accoglimento del parere motivato conclusivo sono state apportate modifiche riferite principalmente a:

- A. aggiornamenti cartografici con integrazioni di elementi mancanti nel PUG ma presenti in altri strumenti di pianificazione sovraordinata (PTPR, PTCP, ecc.)
- B. aggiornamento dello stato di attuazione dei piani in corso (anche rispetto alla chiusura del cosiddetto “periodo transitorio” al 31/12/2023 disposto dalla nuova legge urbanistica) e conseguente revisione del perimetro del territorio urbanizzato
- C. riorganizzazione ed integrazione degli elaborati relativi alla microzonazione sismica e alle condizioni limite di emergenza
- D. adeguamenti del sistema di valutazione ambientale e di monitoraggio del Piano
- E. perfezionamento della disciplina delle trasformazioni



## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **A. Aggiornamenti cartografici**

A titolo esemplificativo, gli aggiornamenti cartografici sono stati apportati con riferimento ad aspetti quali:

- miglioramento della leggibilità della cartografia prescrittiva (specie Tav. trasformabilità e tav. vincoli)
- inserimento di elementi presenti nel PTCP da rappresentare anche nel PUG
- ripristino di alcune tutele paesaggistiche (specie boschi) in quanto la loro eliminazione non è competenza del PUG, anche se l'approccio metodologico è stato condiviso con RER
- recepimento di progetti sovraordinati (es. terza corsia A22 e opere complementari) e opere d'altri soggetti (es. nuovo tracciato SNAM)

## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **B. Stato di attuazione e convenzionamento dei piani in corso**

Al fine di definire con maggior precisione che cosa “sta dentro” e che cosa “sta fuori” dal perimetro del territorio urbanizzato, è stato condotto un approfondimento relativo allo stato di attuazione precisa dei piani ereditati dalla pianificazione previgente, anche al fine di applicare correttamente la disciplina di cui all’art. 3.12, che spiega come completare l’attuazione delle parti residue di tali comparti. In particolare

- è stato aggiornato lo stato di attuazione di tutti i piani generati dagli strumenti urbanistici previgenti
- è stato calcolato il termine di validità di tutte le convenzioni urbanistiche vigenti
- sono stati cancellati dalla “città in trasformazione” quei piani presentati durante il periodo transitorio ma che non sono riusciti a stipulare la convenzione entro il 31/12/2023. Ai sensi della LR 24/2017 tali previsioni decadono d’ufficio. Tali comparti, pur ubicati nei dintorni dei tessuti urbanizzati, vengono declassati e riattribuiti al “territorio rurale”.



## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **B. Stato di attuazione e convenzionamento dei piani in corso**

Con la conclusione del periodo transitorio, quindi, viene meno la possibilità di avviare nuove trasformazioni urbanistiche ai sensi della pianificazione previgente.

- Nel PUG assunto e adottato venivano già cancellati **170 ettari** di previsioni urbanistiche (residenziali, produttive, commerciali e produttive) nel territorio dell'Unione
- Nel PUG in approvazione vengono cancellati altri **35 ettari** di previsioni urbanistiche a causa del mancato convenzionamento entro il 31/12/2023

In totale, con l'approvazione del PUG dell'Unione delle Terre d'Argine vengono restituiti alla destinazione agricola 205 ettari di aree di espansione previste nei precedenti PRG/PSC comunali.

Ulteriori piani, con convenzioni già stipulate, potrebbero decadere anche a PUG approvato, nel caso non venissero rispettati i tempi attuativi dettati dalle singole convenzioni.

## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **C. Modifica degli elaborati di MS e CLE**

In parallelo allo svolgimento delle sedute del CUAV, si è tenuto un tavolo di lavoro tra i progettisti del PUG ed i competenti uffici della Provincia e della Regione al fine di arrivare ad una condivisione di tutti gli approfondimenti condotti rispetto alla microzonazione sismica del territorio (MS) e rispetto alle condizioni limite di emergenza (CLE).

A valle di tale tavolo di lavoro, è stata modificata l'organizzazione degli elaborati della MS e della CLE rispetto alla versione adottata (pur senza alterarne il contenuto nel merito), è stato reso omogeneo il livello di approfondimento delle MS di terzo livello e sono state modificate alcune specifiche voci di legenda al fine di migliorarne ulteriormente la comprensione.



## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **D. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

In sintesi, le modifiche apportare rispetto al meccanismo di valutazione e monitoraggio del piano sono riferite a:

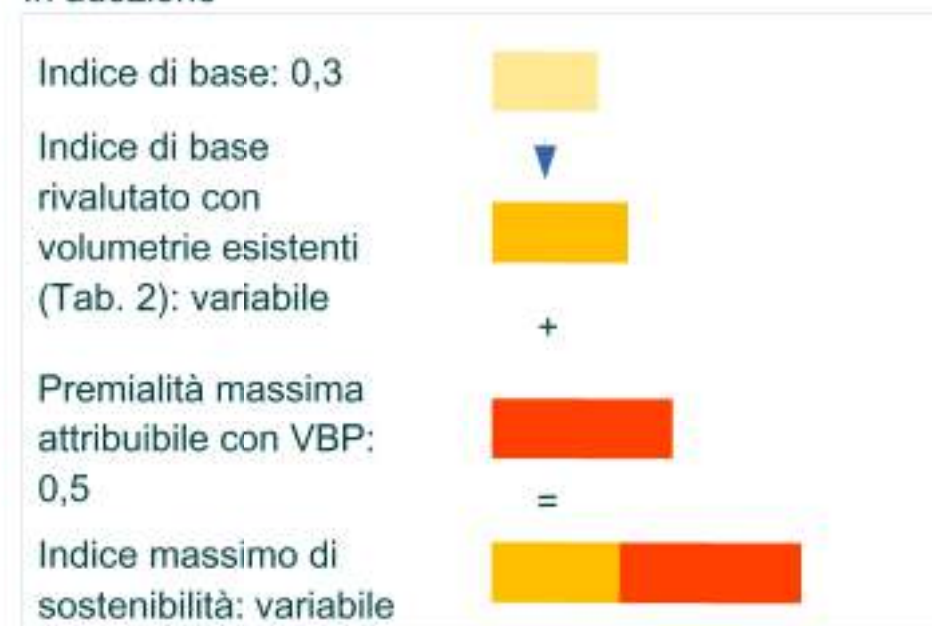
- approfondimento specifico sul polo funzionale commerciale di Carpi
- incremento della frequenza di misurazione di alcuni indicatori di monitoraggio
- integrazione di alcuni indicatori di monitoraggio per meglio fotografare il variare di talune dinamiche rispetto all'attuazione di processi di rigenerazione urbana (es. aree che passano da una classe acustica ad un'altra)

# Gli aggiornamenti del PUG post-adozione

## E. Principali modifiche normative

- Attribuzione delle capacità edificatorie nei processi di riqualificazione/rigenerazione (es. residenziale)

In adozione



In approvazione



Conseguentemente gli indici massimi di sostenibilità relativi agli interventi di riqualificazione/rigenerazione sono stati incrementati mediamente di 0,2 mq/mq rispetto alla versione<sub>82</sub> adottata, per rendere comunque più conveniente la rigenerazione rispetto alla nuova edificazione



## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **E. Principali modifiche normative**

- Specificazione delle facoltà di derogare i parametri urbanistici con Accordo Operativo

Con tutti gli Accordi Operativi (analogamente ai PUA disposti dalla precedente normativa) è sempre possibile derogare i parametri di base, quali altezze, distanze, ecc.

La possibilità di derogare anche agli indici massimi di edificabilità e alle funzioni insediabili (previa VALSAT) è consentita solo per interventi di “rilevante interesse pubblico” e nei luoghi definiti “strategici” dal PUG (Elaborato ST4)

## **Gli aggiornamenti del PUG post-adozione**

---

### **E. Principali modifiche normative**

- Specificazione della disciplina dei piani in itinere (art. 3.12)

Per i piani in attuazione, con convenzione in corso di validità, viene eliminata la norma che regolava la possibilità di apportare varianti non sostanziali anche dopo il 31.12.2023 (implicitamente si rinvia alla normativa regionale).

Per i piani della cosiddetta “fase transitoria” che sono riusciti a convenzionarsi entro il termine del 31/12/2023, viene specificato che in caso di mancata attuazione di quanto previsto dalla convenzione, decadono.

Si introduce una ulteriore casistica ovvero i piani presentanti dopo l'1/1/2022 aventi i requisiti della rigenerazione urbana (PRU “Biscione” - Carpi)



# Gli aggiornamenti del PUG post-adozione

## E. Principali modifiche normative

- Disciplina dei procedimenti art. 53 di ampliamento delle attività produttive esistenti

In adozione

Procedimenti art. 53 non assoggettati a VBP

Per le attività produttive sparse nel territorio rurale, la possibilità di ampliarsi tramite art. 53 era consentita solo se rientravano nei settori strategici di eccellenza per il sistema economico locale. Alle altre era consentito solo un ampliamento una tantum del 20% della ST

In approvazione

Procedimenti art. 53 assoggettati alla "Fase A" della VBP (Valutazione di coerenza)

Per le attività produttive sparse nel territorio rurale, così come per le altre, la possibilità di espandersi tramite art. 53 è subordinata all'esito positivo della Valutazione di coerenza

# Gli aggiornamenti del PUG post-adozione

## E. Principali modifiche normative

- Semplificazione degli interventi edilizi diretti di minor entità

In adozione

Tutte le dotazioni di cui alla Tabella 7 erano sempre dovute in qualsiasi intervento di:

- nuova costruzione su lotto libero
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva con aumento della ST o delle unità immobiliari
- interventi con incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle SU o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari

In approvazione

Le voci "altre infrastrutture" e "dotazioni ecologico-ambientali" della Tabella 7 sono da reperire esclusivamente nei casi di demolizione e ricostruzione integrale e di nuova costruzione su lotto libero



# Gli aggiornamenti del PUG post-adozione

## E. Principali modifiche normative

- Disciplina della realizzazione dei parcheggi pertinenziali

### In adozione

- per un refuso, veniva indicato che tutti i parcheggi pertinenziali erano da reperire in forma di posti auto chiusi
- veniva disposto lo scomputo dal calcolo della ST dei pertinenziali realizzati interrati sotto la sagoma dell'edificio (per funzioni residenziali)

### In approvazione

- viene specificato che almeno un posto auto pertinenziale per ciascun alloggio deve essere reperito in forma chiusa e coperta
- viene disposto lo scomputo dal calcolo della ST di tutti pertinenziali realizzati in forma chiusa e coperta (per funzioni residenziali)

## Gli aggiornamenti del PUG post-adozione

---

### E. Principali modifiche normative

- Semplificazione della disciplina degli interventi in aree a pericolosità di allagamento (tavola VT8)

- Per l'applicazione delle prescrizioni e per la dimostrazione di uno stato di fatto in maniera più dettagliata rispetto a quanto riportato nella tavola VT8, è sempre consentito accompagnare le pratiche edilizie con una relazione specialistica, redatta da tecnico specialistico abilitato, che potrà anche avvalersi, ai fini della definizione puntuale dei tiranti e velocità idrici, delle Mappe del PGRA relative alle "APSFR arginate" di Secchia e Po dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po; ciò a condizione che nell'ambito del progetto sia verificata positivamente la corrispondenza dello stato di fatto topografico di tali mappe per l'area di interesse con quello attuale.

- Tra le prescrizioni, l'obbligo di prevedere la possibilità al piano terra di accedere internamente a piani superiori se presenti viene lasciato solo per le aree a maggiore pericolosità (quelle di possibile allagamento con eccesso di velocità) mentre negli altri casi tale collegamento può essere anche predisposto esternamente.



## PIU' INFO SU:

[terredargine.it/servizi/pug-piano-urbanistico-generale](http://terredargine.it/servizi/pug-piano-urbanistico-generale)

# pianourbanisticogenerale

# terredargine

# unionefutura