

IL PUG INTERCOMUNALE
DEI COMUNI DI FANANO, FIUMALBO, LAMA MOCOGNO,
MONTECRETO, PIEVEPELAGO, RIOLUNATO, SERRAMAZZONI, SESTOLA

UNIONE DEL FRIGNANO

**LA LEGGE REGIONALE 24/2017 E IL NUOVO PIANO
URBANISTICO GENERALE (PUG)**

I PRINCIPI

e

le attività di ascolto e Partecipazione

I PRINCIPI DELLE LR 24/2017

DALL'ESPANSIONE ALLA RIGENERAZIONE

La legge assume **due obiettivi** correlati:

1. contenere il consumo di suolo: **saldo zero entro il 2050**
2. Rigenerare e migliorare la qualità della città costruita

“La Regione Emilia-Romagna promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità”

**Il consumo di suolo viene fissato nel 3% del Territorio Urbanizzato;
Vengono previste «eccezioni».**

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO LIMITAZIONE ALLE ESPANSIONI RESIDENZIALI

Oltre al limite del 3% del TU per le nuove espansioni, la legge pone alcune limitazione alle nuove espansioni residenziali, che possono essere promosse:

- a) **per attivare interventi di riuso e di rigenerazione** di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- b) **per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale**, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO DISCIPLINA DIFFERENZIATA E INCENTIVI

La legge si basa su un assunto fondamentale: che **la rigenerazione comporta complessità e costi superiori alle nuove urbanizzazioni.**

Quindi per renderla competitiva sono state introdotte delle «condizioni di vantaggio», che compensano questo squilibrio.

La legge prevede diversi incentivi quali: la non applicazione del contributo straordinario, la riduzione del contributo di costruzione, diritti edificatori aggiuntivi, standard urbanistici differenziali,

RIGENERAZIONE URBANA: COSA SI INTENDE

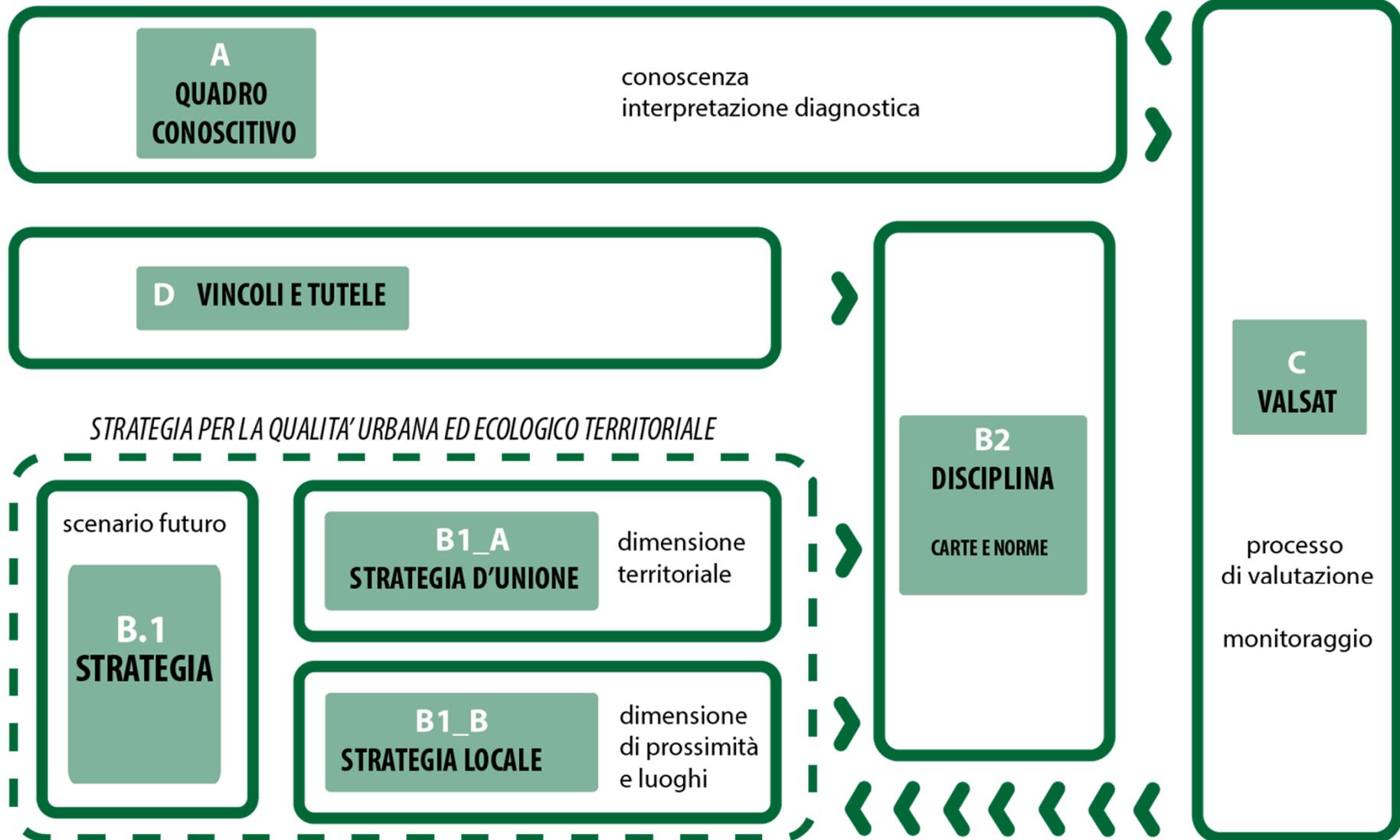
La legge definisce interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie ed urbanistiche dei tessuti urbani esistenti (art.7 c.4):

1. gli **interventi di "qualificazione edilizia"** che si attuano con intervento diretto;
2. Gli **interventi di ristrutturazione urbanistica** (lett. H allegato LR 15/2013) che si attuano con permesso di costruire convenzionato;
3. gli **interventi di "addensamento o sostituzione urbana"** che si attuano attraverso accordi operativi.

La rigenerazione urbana, come più propriamente nell'uso anglosassone, **non è un fatto (solo) edilizio** ed ha a che fare con **la dimensione e le trasformazioni sociali**, con **la qualità della città pubblica**, con le dinamiche e le traiettorie di sviluppo anche economico dei territori e delle comunità.

LA STRUTTURA DEL PUG

GLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG



LA REDAZIONE DEL PUG
**IL QUADRO CONOSCITIVO
DIAGNOSTICO**

IL RUOLO DEL QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Il quadro diagnostico costituisce la base conoscitiva per la definizione delle linee strategiche del PUG approfondendo i contenuti più rilevanti per le scelte e la gestione del PUG.

Non si tratta più di fare Quadri Conoscitivi omnicomprensivi ma di sviluppare un **processo di conoscenze finalizzate, andando a integrare e aggiornare le analisi già esistenti ed elaborandole in forma diagnostica.**

La diagnosi degli aspetti più rilevanti del territorio si sta concentrando su:

- **Definizione del perimetro del T.U e analisi dello stato di attuazione** della pianificazione vigente;
- Lettura della struttura insediativa con:
 - Principali elementi caratterizzanti il paesaggio e la **struttura storica**
 - Prima individuazione dei **tessuti e delle dinamiche urbane**
 - Valutazione quali-quantitativa sulle **dotazioni territoriali**
 - Conoscenza del territorio rurale e del **patrimonio edilizio sparso**

Si tiene inoltre in considerazione quanto scaturito dai **processi di coinvolgimento**

LA REDAZIONE DEL PUG
**LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ
URBANA ED ECOLOGICO
AMBIENTALE**

IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La delimitazione del TU diventa atto fondamentale nella LR 24/2017 perché **stabilisce due regimi urbanistici** fondamentalmente diversi, in particolare per:

- Il calcolo del consumo di suolo;
- Le procedure di approvazione delle trasformazioni;
- Gli incentivi (oneri, contributo straordinario, diritti edificatori, altre forme di incentivi,...).

La LR infatti stabilisce che in sede di **prima formazione del PUG** sia individuato il perimetro del territorio urbanizzato (TU).

IL PUG E LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

La legge prevede che il PUG contenga una **doppia disciplina**:

1. Le trasformazioni per intervento diretto, rappresentate cartograficamente in maniera univoca (come il RUE ex 20/2000) e di cui viene stabilita una disciplina di dettaglio, o attraverso **permessi convenzionati**, per i quali non è necessariamente definito a priori il perimetro (carattere ideogrammatico), ma criteri e regole;
2. Le trasformazioni per intervento indiretto, da attuarsi con **Accordi Operativi** che fanno riferimento ad una cartografia ideogrammatica.

Il PUG quindi si caratterizza per **due tipologie di segni cartografici**:

- Elementi rappresentati in maniera univoca, fra cui le trasformazioni per interventi diretti, i vincoli sovraordinati e i vincoli di competenza del PUG, quali il perimetro del TU e la disciplina del Centro Storico;
- Segni ideogrammatici, che individuano le parti, sistemi e situazioni di trasformazione a cui corrispondono obiettivi quali-quantitativi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari.

CONTENUTI DELLA STRATEGIA

La strategia disciplina le **condizioni** e le **linee di sviluppo** del territorio, definendo:

- **l'assetto spaziale di massima** degli interventi e delle misure ritenute necessarie alla idoneizzazione, incluse le nuove urbanizzazioni.
- **I requisiti prestazionali quali-quantitativi delle dotazioni territoriali**, dei servizi pubblici, delle infrastrutture per la mobilità;
- **I requisiti prestazionali quali-quantitativi del sistema ambientale** per incrementare la resilienza;
- Il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale;
- **gli incentivi urbanistici** per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana
- **I criteri e le condizioni generali** di riferimento per gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica ;

La strategia è strutturata secondo **ASSI, MACRO-OBIETTIVI/OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI**, e la sua componente cartografica è lo **SCHEMA DI ASSETTO** del territorio, che può essere declinato alle scale territoriali di

GOVERNARE LE ESPANSIONI: L'UTILIZZO DEL 3%

La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, individua nel **limite massimo del 3%** della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino al 2050, anno in cui scatterà il consumo di suolo a “saldo zero”.

Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede **la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle** per le quali è prevista una destinazione che richiede **interventi di desigillazione**, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

GOVERNARE LE ESPANSIONI: L'UTILIZZO DEL 3%

La Legge regionale individua, alcune tipologie di interventi che **“non vengono computati ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo”**, ovvero che non utilizzano quote del 3%:

- le **opere pubbliche** o di interesse pubblico di **rilievo sovracomunale**;
- **gli interventi di ampliamento di attività già insediate**, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- **i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale** (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- **i rilevanti insediamenti produttivi** individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e DPR 194/2016);
- **i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali**;
- **i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole**;
- gli interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola

GOVERNARE LE ESPANSIONI: L'UTILIZZO DEL 3%

La LR 24 /2017, **pone limitazioni “qualitative” al tipo di insediamenti** che possono utilizzare la quota di suolo consumabile del 3%, che sono:

- le opere pubbliche (di rilievo locale);
- le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
- gli insediamenti (strategici) volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, qualora la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani e degli accordi operativi abbia considerato l'insussistenza di alternative localizzative che non comportino il consumo di suolo ineditato.

Le **nuove espansioni residenziali**, che possono essere promosse solo:

- a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione** di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale**, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

TERRITORIO RURALE

L'art. 36 Territorio rurale della LR 24/2017 di fatto conferma alcuni capisaldi della LER 20/2000. **Compete al PUG la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, fra cui in estrema sintesi:**

- La **tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari**, funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, attraverso:
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - La costruzione di nuovi fabbricati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali qualora sia necessaria alla conduzione del fondo (con PRA nel caso di costruzioni di rilevante impatto).
- Il recupero degli **edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola** e di quelle ad essa connesse, come disciplinato dal PUG.
- **Il recupero delle «superfici accessorie»** con le destinazioni d'uso consentite dal piano, nel caso si operi un riordino «paesaggistico» del complesso rurale.
- **Incongrui.** Recupero di una quota della superficie coperta da collocare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o in aree contigue **per** incentivare la totale rimozione il miglioramento della qualità

**L'ATTUAZIONE DEL PUG:
GLI ACCORDI OPERATIVI, GLI INTERVENTI
CONVENZIONATI, GLI ART.53**

L'ATTUAZIONE DEL PUG

La legge esalta **la dimensione negoziale** quale momento in cui comporre l'interesse pubblico con quello privato.

Ciò deriva anche e soprattutto dal fatto che il terreno di azione del PUG sarà sempre **più la città consolidata**, dove agiscono molteplici interessi ed elementi di complessità che devono essere ricomposti all'interno di un unico disegno di trasformazione urbana.

L'ATTUAZIONE DIRETTA CONVENZIONATA PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Nello spirito della LR 24/2017, che esalta la dimensione negoziale e pone interesse al momento attuativo e progettuale, i **permessi di costruire convenzionati** assumono un importante rilievo per perseguire gli obiettivi della Strategia con modalità semplificate rispetto agli accordi operativi che sono chiamati a governare le grandi trasformazioni.

Per la LR 24/2017, i permessi di costruire convenzionati possono gestire le trasformazioni urbane fino agli **interventi di ristrutturazione urbanistica** (lett. H allegato LR 15/2013).

L'ATTUAZIONE INDIRETTA ACCORDI OPERATIVI E PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Accordo operativo e Piani attuativi di iniziativa pubblica

Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto, **che hanno valore di PUA.**

Manifestazioni di interesse

Al fine di organizzare secondo un disegno unitario un insieme di interventi inerenti particolari situazioni, ambiti o sistemi, il Comune può ricorrere a manifestazioni di interesse preliminare che hanno lo scopo di accogliere le intenzioni dei privati attorno ad obiettivi, criteri e linee guida di intervento prestabilite.

ART. 53 – PROCEDIMENTO UNICO

PER :

- a) **opere pubbliche** e opere qualificate dalla legislazione **di interesse pubblico**, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;
- b) **interventi di ampliamento e ristrutturazione** di fabbricati adibiti **all'esercizio di impresa** ovvero **interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate**, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

CONSENTE:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

PRA - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola

Art. 36

In territorio rurale la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto:

- qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse;
- e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

Il PRA occorre in due casi:

- 1) per interventi **di nuova costruzione** (compreso l'ampliamento) di edifici produttivi agricoli **aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale**.
- 2) per interventi **di nuova costruzione** funzionale all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti **edifici produttivi agricoli che hanno perduto la caratteristica di ruralità** per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i dieci anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti, dalla data di trascrizione del vincolo presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Ascolto, coinvolgimento e partecipazione

PRIME INTERVISTE AGLI UFFICI TECNICI E AGLI ENTI

22/09/22

Incontro collettivo coi tecnici dei vari Comuni dell'Unione

11/10/22

Incontri coi tecnici dei Comuni di **Fanano** e **Sestola**

25/10/22

Incontri coi tecnici dei Comuni di **Montecreto**, **Fiumalbo**, **Pievepelago** e **Lama Mocogno**

26/10/22

Incontro coi tecnici del Comune di **Serramazzoni**

28/10/22

Incontro coi tecnici del Comune di **Riolunato**

15/11/22

Incontro con Arch. Fioravanti, Direttore del **Parco dell'Alto Appennino Modenese**

31/01/23

Incontro con **Servizi Sociali dell'Unione**

SOPRALLUOGHI E GIORNATE DI LAVORO

A gennaio 2023

Sono state organizzate tre giornate di lavoro con i singoli Comuni comprensivi di sopralluoghi mirati condotti dagli UT.

Da Giugno 2023

Si è attivato un percorso di condivisione con Hera, con giornate di lavoro e workshop on line, in corso di svolgimento.

COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDERS

In aderenza allo spirito della LR 24/2017, al fine di perseguire un più ampio coinvolgimento degli attori del territorio e delle comunità locali, fin dalle prime fasi di redazione del PUG, si propone un percorso di ascolto e partecipazione che accompagni e arricchisca le elaborazioni del quadro conoscitivo diagnostico, in particolare nella lettura consapevole dei bisogni del territorio e delle sue aspettative per il futuro.

Obiettivi del confronto:

- Valorizzare le conoscenze, competenze e sensibilità locali;
- Incentivare il dialogo, il confronto e l'interesse degli attori del territorio, anche stimolando la condivisione di materiali conoscitivi e contributi propositivi;
- Sistematizzare e individuare le istanze del territorio attraverso una mappatura che comprenda anche gli esiti delle più recenti attività di ascolto, partecipazione e/o coinvolgimento più recenti e rilevanti ai fini del PUG;
- Integrare le analisi diagnostiche e la lettura consapevole dei bisogni del territorio;
- Fornire indirizzi strategici al PUG;

COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDERS

Macro-temi su cui promuovere il dialogo con i territori :

1. La città pubblica a scala locale e territoriale: ricognizione dei servizi e delle dotazioni presenti sui territori, nonché dei bisogni su cui intervenire per implementare le infrastrutture e quindi la qualità e vivibilità del tessuto urbano.
2. Città bene comune: valorizzazione delle comunità locali e dei dispositivi per renderle attive nella cura e gestione del bene comune. Analisi rispetto alle conoscenze territoriali e alle risorse della comunità, per comprendere le potenzialità e i limiti percepiti dai suoi abitanti al fine di renderli protagonisti della sua valorizzazione, del suo controllo e del miglioramento costante
3. valorizzazione delle identità locali e territoriali: analisi che porti a delineare i diversi volti del territorio e dei centri abitati ed elaborazione di azioni capaci di tutelare e valorizzare le vocazioni e le specifiche peculiarità, anche al fine di sviluppare opportunità economiche, sociali e turistiche.
4. Potenziamento attrattività turistica volta a favorire nuove forme di turismo sostenibile in aggiunta ai flussi turistici connessi alla città d'arte e alle località marittime.
5. Valorizzazione "Sistema Cimone".
6. Eccellenze e produzione del sistema economico locale e territoriale.
7. valorizzazione e presidio territori rurali

COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDERS

Attività previste per ampliare il confronto e la partecipazione:

- Informare sui contenuti e sulle attività del PUG;
- Stimolare gli stakeholder a fornire contributi conoscitivi e strategici al PUG, sulla base di una griglia di domande aperte;
- Condurre interviste a stakeholder privilegiati, anche in modalità on-line, e sintetizzarne gli esiti;
- Raccogliere le precedenti e più recenti, attività partecipative, di ascolto e /o coinvolgimento svolte;
- Redigere una mappatura organizzata secondo i temi di interesse del PUG e i suoi Sistemi Funzionali degli esiti delle interviste, dei contributi pervenuti e delle precedenti attività svolte.

COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDERS

Programma delle attività:

Entro **Luglio 2023**:

Invio materiale informativo e domande agli stakeholder

Entro **Agosto 2023**:

- Confronti e interviste on-line con stakeholder privilegiati
- Raccolta dei contributi scritti

Entro **Settembre 2023**

- Redazione del documento di sintesi e della mappatura degli esiti, comprensiva degli esiti delle altre recenti e pertinenti attività di partecipazione svolte
- Incontro di presentazione esiti