



# Illustrazione tecnica dei contenuti del PUG intercomunale



# PERCHÉ SIAMO QUI OGGI

1. Illustrare la formula del Piano Intercomunale
2. Illustrare la struttura organizzativa
3. Illustrare il sito dove trovare tutte le informazioni sul PUG e sul suo stato di avanzamento
4. Illustrare aggiornamenti del cronoprogramma di approvazione
5. Illustrare la struttura dello strumento urbanistico assunto e le diverse componenti
6. Fornire chiarimenti sugli elaborati assunti



# PIANO INTERCOMUNALE

- **Piano** generale che riguarda il territorio di più comuni (Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia, Zola Predosa) che condivide la stessa disciplina (norme, grafica, tempi, ecc)
- *“Perché un PUG Intercomunale di Unione Elaborare un PUG Intercomunale a livello dell’Unione Reno Lavino Samoggia consente di mettere in primo piano la sostenibilità (che si estende oltre i confini comunali), declinandola in termini ambientali ma anche in relazione alla dimensione economica, sociale e di governance dei rapporti tra Enti, Istituzioni e privati, quali leve per la valorizzazione dell’identità dell’intero territorio dell’Unione.*
- *Attraverso l’elaborazione in forma intercomunale del PUG i Comuni dell’Unione elaborano una Strategia Urbanistica che deve consentire ai diversi territori di diventare sempre più un luogo salutare dove è attenuato l’impatto ambientale delle attività e dove i territori sono adeguati ai cambiamenti climatici per mantenere e promuovere quell’attrattività e competitività che i Comuni dell’Unione si sono guadagnati negli anni.”*



- **Art. 55** - I Comuni per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica loro assegnate dalla presente legge costituiscono, in forma singola o associata, un'apposita struttura denominata "ufficio di piano". ... è costituito entro il termine perentorio di cui all'articolo 3, comma 1; decorso tale termine possono essere attuati unicamente gli interventi indicati dall'articolo 4, comma 7. **2.** Dopo la sua costituzione, l'ufficio di piano svolge i compiti attinenti alla pianificazione urbanistica, tra cui la predisposizione del PUG..

# UFFICIO DI PIANO

- **Convenzione** tra l'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia ed i Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa per la gestione associata di funzioni urbanistiche (approvata con deliberazione di Consiglio dell'Unione n. 35 del 30.10.2017 e sottoscritta con PG Unione n. 9949 del 10/11/2017).
- **Istituzione del Servizio di Pianificazione Associata – Ufficio di Piano** con deliberazione di Giunta di Unione n. 102 del 04.12.2017.
- **Accordo territoriale** tra l'unione di comuni valli del Reno, Lavino e Samoggia ed i comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa **per la redazione del Piano Urbanistico Generale Intercomunale (PUG)** ai sensi della legge regionale n. 24 del 21/12/2017 comprensivo dell'allegato "studio di fattibilità approvato con deliberazione di Consiglio dell'Unione n. 9 del 29/06/2020 e sottoscritto con PG Unione n. 2020/0013311.



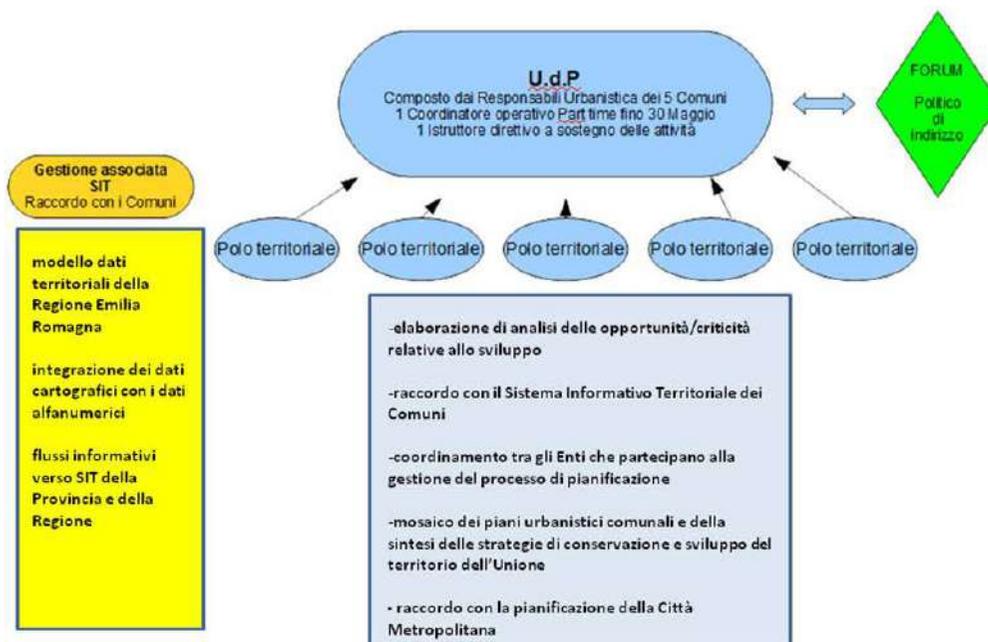
# UFFICIO DI PIANO

- **Istituzione dell'Ufficio di Piano Intercomunale** per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) Intercomunale, **ai sensi della L.R. 24/2017** e delibera di Giunta Regionale n. 1255 del 30.07.2018, della Convenzione associativa PG Unione n. 9949/2017 approvato con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 49/2020.
- **Accordo attuativo** della convenzione quadro per la collaborazione istituzionale fra Città metropolitana, Comune di Bologna e Unioni di Comuni dell'Area Bolognese finalizzato alla collaborazione in materia di programmazione e progettazione di interventi di rigenerazione urbana e individuazione delle **officine di rigenerazione metropolitana** approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 22 del 27.02.2023 e sottoscritto con PG n. 25758 del 12.09.2023.
- **Protocollo d'Intesa** tra l'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia ed i Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa **per l'attuazione coordinata del PAESC** – Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima elaborato secondo l'Opzione Congiunta n. 1 - tramite l'Unione approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 78 del 26.07.2021 e sottoscritto con PG n. 18435 del 03.09.2021.

# UFFICIO DI PIANO

La composizione dell'Ufficio di Piano è definita dalle deliberazioni di Giunta Comunali e pertanto risulta a geometria variabile ed in continua evoluzione sulla base delle modifiche all'organico dei Comuni.

## Ufficio di Pianificazione Urbanistica Associato R.L.S.





# GRUPPO DI LAVORO DEL PUG

Gli uffici di piano devono essere dotati delle competenze professionali richieste dalla presente legge per lo svolgimento delle funzioni di governo del territorio, tra cui quelle in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario.

Dato atto che, per adeguare la struttura dell'Ufficio di Piano alle competenze richieste dall'art 55 della L.R. 24/2017 e dalla D.G.R. n. 1255/2018 è risultato necessario integrarne la composizione con alcune figure specialistiche che risultavano mancanti nella dotazione organica dell'Ufficio di Piano intercomunale, pertanto l'Ufficio di Piano ha provveduto ad individuare, con rispettive procedure di selezione, le seguenti professionalità specialistiche:

- AESS – Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile per gli aspetti ambientali;
- Associazione Temporanea di Impresa SIS-TER s.r.l. - UP URBAN PLANNING s.r.l. per la redazione del Quadro conoscitivo diagnostico (QCD) e la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (anche ValSAT);
- Fondazione Innovazione Urbana per il supporto al processo partecipativo in affiancamento alla formazione del PUG;
- un professionista per gli aspetti di valutazione economico – finanziaria;
- un professionista per il supporto giuridico alla formazione del PUG



Unione Valli Reno Lavino Samoggia



# UFFICIO DI PIANO

## PUG intercomunale PIANO URBANISTICO GENERALE



Unione Valli Reno Lavino Samoggia



Casalecchio di Reno • Monte San Pietro  
Sasso Marconi • Valsamoggia • Zola Predosa

### Sindaci

Comune Casalecchio di Reno - Massimo Bosso  
Comune Monte San Pietro - Monica Cinti  
Comune Sasso Marconi - Roberto Parmeggiani  
Comune Valsamoggia - Daniele Ruscigno  
Comune Zola Predosa - Davide Dall'Orno

### Ufficio di Piano

Dirigente Ufficio di Piano e Coordinamento Tecnico - Pierre Passarella  
Responsabile Polo Territoriale Casalecchio di Reno - Veronica Fossier  
Responsabile Polo Territoriale Monte San Pietro - Andrea Diolaiti  
Responsabile Polo Territoriale Sasso Marconi - Michael Gamberini  
Responsabile Polo Territoriale Valsamoggia - Federica Baldi  
Responsabile Polo Territoriale Zola Predosa - Simonetta Bernardi

Coordinamento Scientifico e Metodologico - Vittorio Emanuele Bianchi

### Assessori

Comune Casalecchio di Reno - Barbara Negroni  
Comune Monte San Pietro - Maria Concetta Iodice  
Comune Sasso Marconi - Gianluca Rossi  
Comune Zola Predosa - Ernesto Russo

### Ufficio di Piano collaboratori

Personale Unionale - Elisa Nocetti  
Poli Territoriali - Tiziana Beggiato, Davide Biancofiore, Luca Pomi, Lia Aleandri, Stefano Bartolini,  
Milena Michelini, Roberto Erioli, Laura Garagnani, Gianluca Gentilini,  
Manuela Pulga, Federica Garuti

### SIT

Donatella di Paola, Gianluca Gentilini, Davide Magelli, Marco Bettini, Gaia Giovannini

### Garanti Partecipazione

Unione Reno Lavino Samoggia - Laura Lelli  
Comune Casalecchio di Reno - Laura Lelli  
Comune Monte San Pietro - Emanuela Rivetta  
Comune Sasso Marconi - Glauco Guidastrì  
Comune Valsamoggia - Elisa Grazia  
Comune Zola Predosa - Federico Palma

### Consulenti dell'Ufficio di Piano per aspetti specialistici

Quadro Conoscitivo e Valsat - ATI Sis.Ter srl, Urban Planning srl  
Aspetti Giuridici - Tommaso Bonetti  
Aspetti Ambientali - AEES - Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, Francesca Gaburro, Giuseppe Federzoni  
Aspetti Valutativi e perequativi - Stefano Stanghellini  
Partecipazione - Fondazione Innovazione Urbana  
Elaborazioni grafiche - ATI Sis.Ter srl - Urban Planning srl



## SITO WEB DEL PUG

- Per conoscere lo stato di avanzamento del PUG e consultare gli elaborati assunti è stato attivato un sito web al link <https://www.unionerenolavinosamoggia.bo.it/index.php/pug-intercomunale>
- Nel sito sono contenute anche le istruzioni per formulare osservazioni e il file compilabile per inviarle

# A CHE PUNTO SIAMO?



# PASSAGGI FORMALI

- Consultazione preliminare
  - 3 incontri di presentazione della proposta di piano a 55 enti
  - Formulazione contributi
- Assunzione di Giunta comunale il 18/03/2024
  - Pubblicazione BUR e sito web per Efficacia assunzione 08/05/2024
  - NO SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE
  - PUBBLICAZIONE DEGLI ELABORATI SUL SITO UNIONE DAL 08/05/2024
  - **OSSERVAZIONE DEI CITTADINI E ESTERNI PER 120 GG (DAL 08/05/2024 AL 05/09/2024 COMPRESO)**
  - **OSSERVAZIONE DEGLI UFFICI COMUNALI**
- Valutazione dei contributi della consultazione preliminare e osservazioni ricevute
- Aggiornamento proposta di piano
- Redazione regolamento edilizio (e pubblicazione)
- Adozione in Consiglio comunale del Piano (**CON SALVAGUARDIA**)
- Comitato Urbanistico Metropolitano
- Approvazione di Consiglio Comunale
- Pubblicazione BUR e sito web **per Efficacia**

# Il PUG: un Piano nuovo

- La LR 24/2017 richiede ai Comuni di modificare la forma e la struttura dei propri piani urbanistici generali per:
  - Promuovere il riuso e la rigenerazione urbana contrastando il consumo di suolo
  - Riorganizzare la disciplina del territorio introducendo elementi di maggiore flessibilità per gestire le rapide mutazioni dei sistemi ambientale economico e sociale

# La forma del PUG: elaborati

(LR 24/17)

- LR 24/2017: stabilisce che il PUG è composto da:
  - Documento per la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale
  - Schema grafico di Assetto Strategico per indirizzare le trasformazioni urbanistiche complesse (no perimetri e indici) verso gli obiettivi della Strategia
  - Disciplina, Norme di Attuazione per regolare gli interventi diretti e gestire gli interventi complessi
  - Tavole grafiche per gli regolare gli interventi diretti di rigenerazione diffusa
  - Vincoli: limiti delle pianificazioni sovraordinate

# Principio di competenza

(LR 24/17, art. 24 e art. 41)

- Territorio urbanizzato
  - Perimetro delle aree edificate con continuità + PUA convenzionati fino allo scadere del periodo transitorio > competenza del Comune
  - Poli di valenza metropolitana > competenza Città Metropolitana
  - Limiti all'edificazione > enti competenti
- Territorio rurale = non urbanizzato
  - esterno al perimetro dell'urbanizzato > competenza Città Metropolitana
  - Edificato sparso e discontinuo > individuazione subordinata al parere della CM, disciplina comunale
  - Edifici storici o testimoniali > individuazione subordinata al parere della CM, disciplina comunale
  - Limiti all'edificazione > enti competenti

# Limiti al consumo di suolo

(LR 24/17, art. 5, art. 6 e art. 41)

- Il PUG può raggiungere massimo 1% della attuale superficie del Territorio Urbanizzato al 1 gennaio 2018
  - No residenza se non funzionale alla rigenerazione di parti del territorio urbanizzato e/o a realizzare edilizia sociale (Lr 24/2017, art. 5 co.3),
  - Possibili attività non residenziali, ove non esistano ragionevoli alternative e non siano individuate dagli enti competenti elementi impeditivi (VALSAT) .
  - Il PUG individua in maniera ideogrammatica linee di sviluppo potenziale (Lr 24/2017, art. 5 co.2)

# Disciplina differenziata: interventi

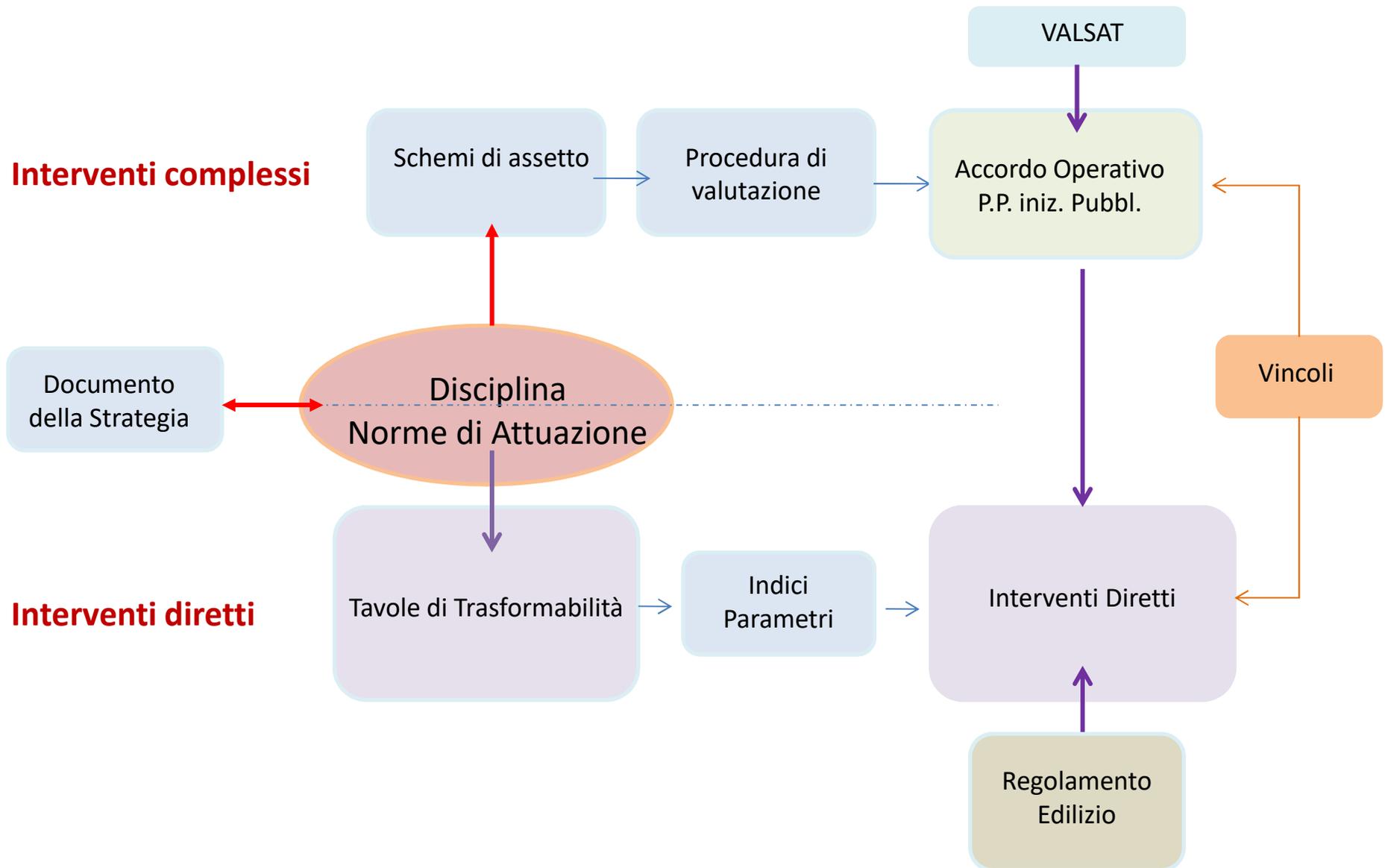
(PUG, NDA, art. 4.3 e 11)

- Interventi diffusi (rigenerazione)
  - Adeguamento degli **edifici** esistenti a nuovi standard abitativi , energetici o sismici {LR 24/2017, interventi di qualificazione edilizia art. 7 co. 4 lett. a) e b)}
- Interventi complessi (rigenerazione e trasformazione)
  - Modifica dei **tessuti edilizi** esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione {LR 24/2017, interventi di addensamento e sostituzione urbana art. 7 co. 4 lett. c)}

# Disciplina differenziata: elaborati del PUG

- Rigenerazione diffusa
  - interventi diretti:
    - tavole di **trasformabilità**
    - NDA titolo **IV** territorio urbanizzato
    - NDA titolo **V** edificato sparso e discontinuo
    - NDA titolo **VI** territorio rurale
- Rigenerazione complessa
  - Accordi operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica:
    - Schema di **assetto strategico**
    - NDA titolo **II**: strategia del PUG
    - NDA titolo **III**: perequazione urbanistica e valutazione del progetto urbano
    - Documento della **Strategia** per la qualità ecologica ed ambientale
    - **Valsat**

# Elaborati differenti



# Disciplina differenziata: la Strategia

- Norme di Attuazione : **Titolo II**
- Schema di Assetto Strategico
  - Tavole Asse 1
  - Tavole Asse 2
  - Tavole Asse 3
  - Tavole Asse 4
- Documento di SQUEA (strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale)

# Strategia del PUG: gli assi strategici

(NDA **titolo II**, Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- Per adeguarsi all'agenda europea 2023 per lo sviluppo sostenibile, la Strategia del PUG si articola in Assi Strategici che indirizzano le politiche di rigenerazione urbana

## AGENDA 2030

## ASSI STRATEGICI DEL PUG

Aree	Goals
Persone (sociale)	1,2,3,4,5c 
Prosperità (economico)	7,8,9,10,11 
Pianeta (ambiente)	6,12,13,14,15 
Pace	16 
Partnership	17 

Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali

Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio

Elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici

Paesaggio e identità

Aggregazione

Governare i processi decisionali a livello comunale e sovracomunale

# Strategia del PUG: le politiche

(NDA **titolo II**, Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- Ogni Asse Strategico è articolato in politiche
- Ogni politica trova rappresentazione spaziale nello Schema di Assetto Strategico (campiture e simboli, LR 24/2017, art. 24, co. 3)
- Attraverso le campiture e i simboli vengono individuati (*LR 24/2017, art. 33 co. 5 e art. 35 co. 6*)
  - i fattori preclusivi / fortemente limitanti alle trasformazioni urbane di tipo complesso
  - Gli elementi che indirizzano la potenziale trasformazione urbanistica di tipo complesso

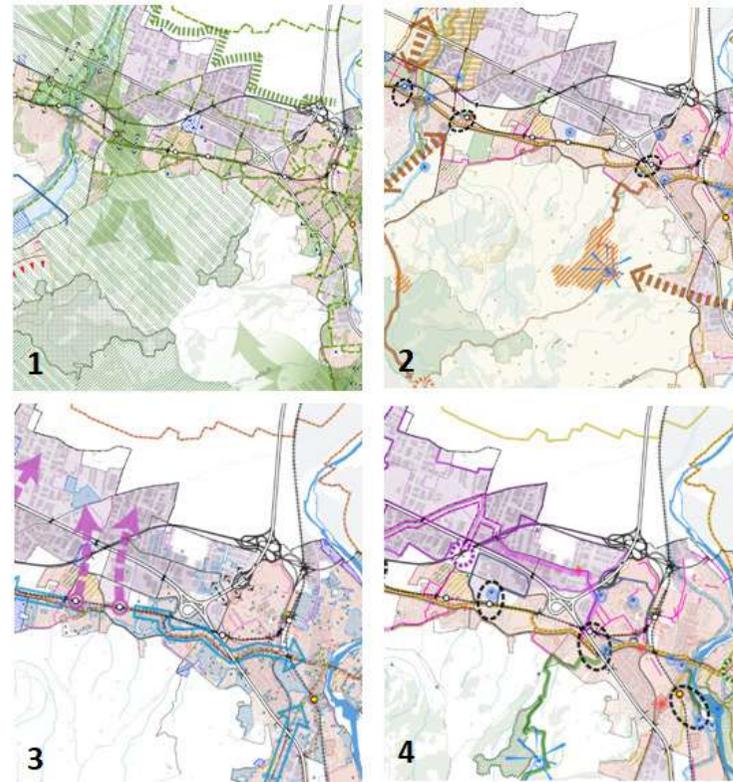
# Schemi di Assetto Strategico

## *La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale*



5 obiettivi strategici e 4 schemi di assetto declinati in politiche e azioni urbanistiche

1. elevare la qualità ecologica del territorio e la resilienza ai cambiamenti climatici
2. curare il paesaggio come risorsa di identità
3. sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali
4. evolvere l'attrattività e la competitività del territorio
5. governare i processi decisionali a livello comunale e sovracomunale (Accordi operativi e Accordi Territoriali multiobiettivo)

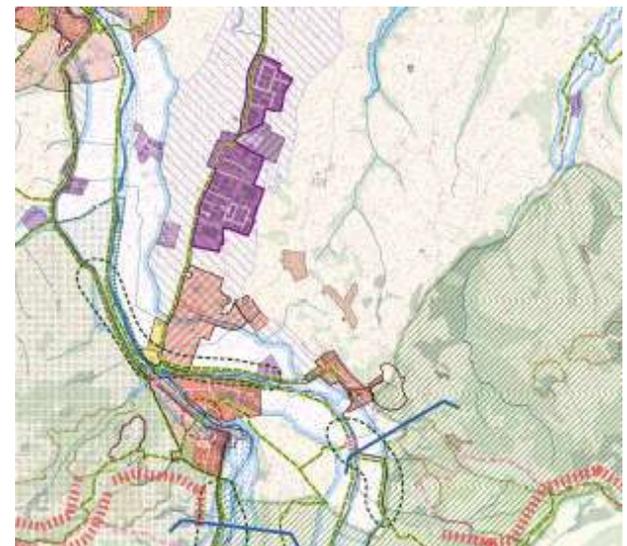
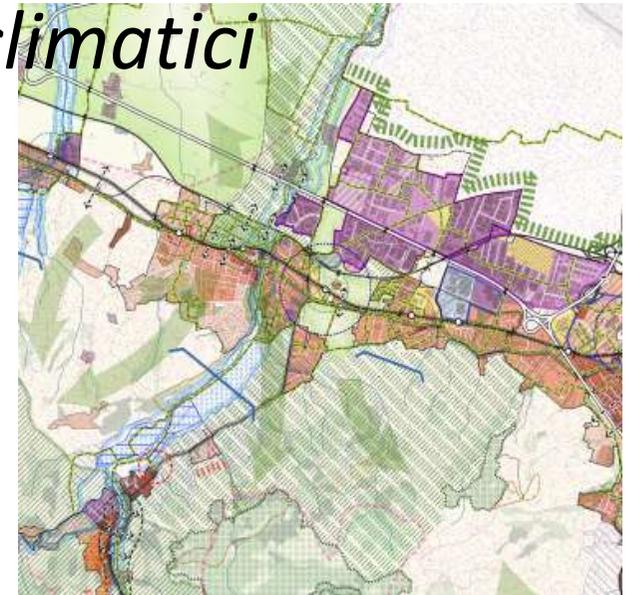


# Asse Strategico 1

*Elevare la qualità ecologica del territorio e la  
resilienza ai cambiamenti climatici*

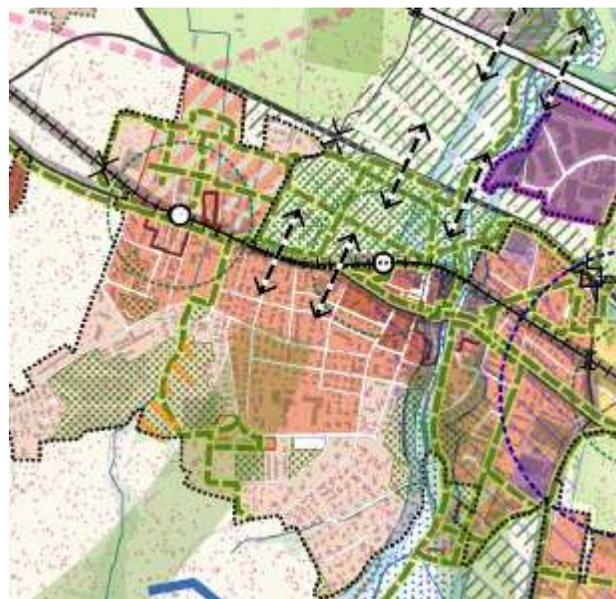
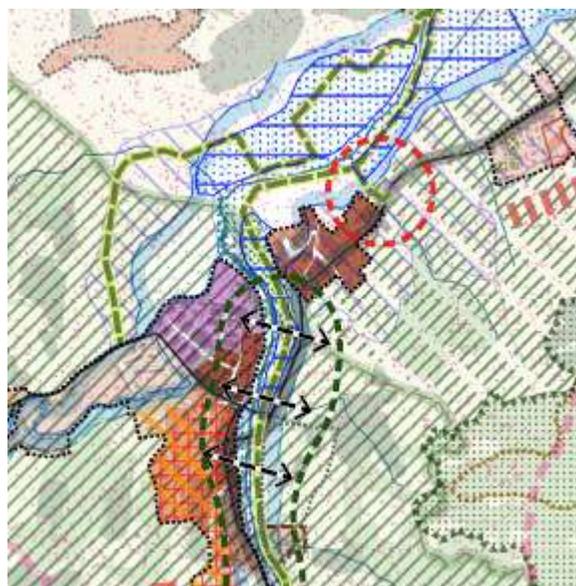
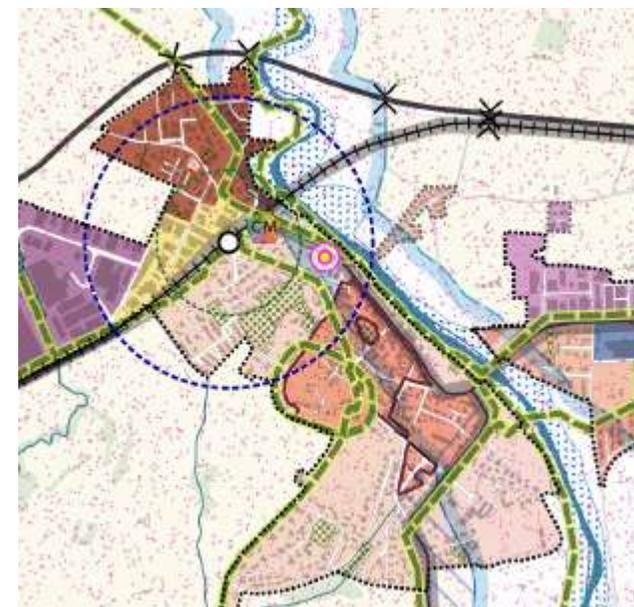
## 1A) SVILUPPARE E COLLEGARE I NODI DELLA RETE ECOLOGICA

-  Reticolo idrografico principale (PTM)
-  Reticolo idrografico secondario, minore e minuto (PTM)
-  Ecosistema arbustico (PTM)
-  Ecosistema forestale (PTM)
-  Paesaggi e aree protette (PTM)
-  Geositi (PTM)
-  Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua (PTM) / Fasce perfluviali (PTM)
-  Aree di collegamento ecologico di livello regionale (L.R. 6/2005 art.12)
-  Discontinuità della rete ecologica da superare
-  Tutela delle aree agricole costituenti zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura alluvionale (PTM)
-  Tutela delle aree agricole su ricarica di tipo A (PTM)
-  Tutela delle aree di collegamento ecologico - Varchi (PTM)
-  Direzione di espansione della rete ecologica
-  Rafforzamento delle aree di collegamento ecologico



## 1B) REALIZZARE UNA INFRASTRUTTURA VERDE E BLU COME VETTORE DI BIODIVERSITA' E VEICOLO DI SOCIALITA'

-  Aree verdi permeabili costituite da parchi e giardini pubblici
-  Riconfigurazione dei margini urbani
-  Assi principali dell'infrastruttura verde (bicipolitana, itinerari cicloturistici, piste ciclabili comunali, cammini sovracomunali)
-  Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua (PTM) / Fasce perfluviali (PTM)



## 1C) PREVENIRE L'EFFETTO DEI CAMBIAMENTI CLIMATICI NEI CONTESTI URBANI E NON URBANI, CONTRASTANDO IL CONSUMO DI SUOLO

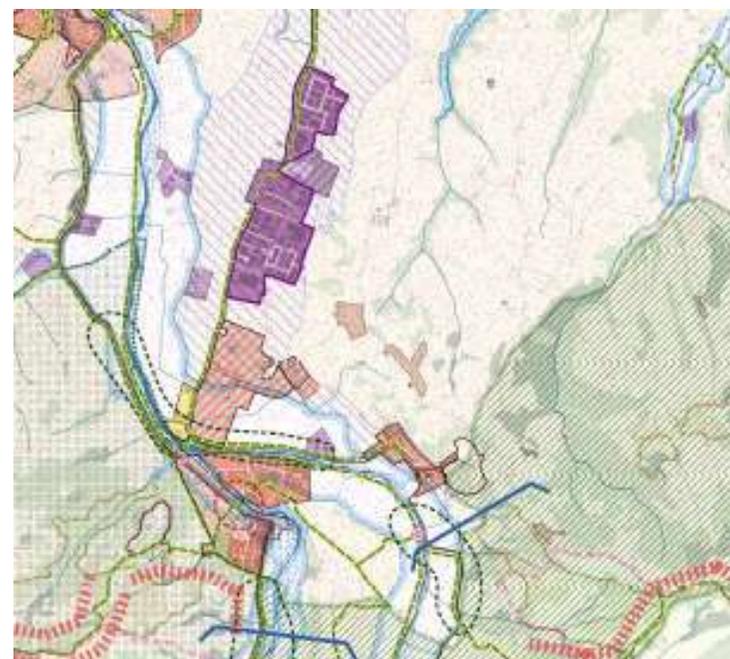
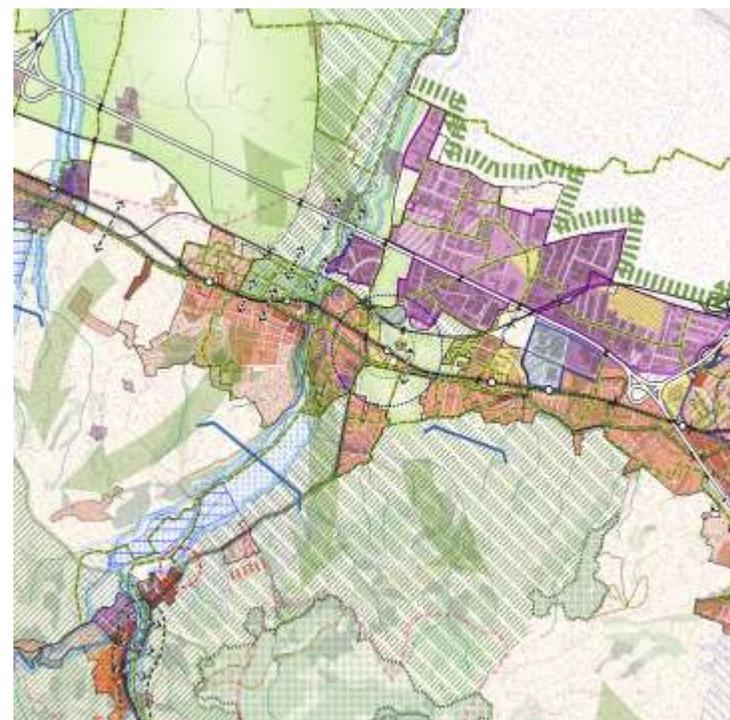
-  Aree con pericolosità idraulica P3 - alluvioni frequenti (PGRA)
-  Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua (PTM) / Fasce perfluviiali (PTM)
-  Aree per interventi idraulici strutturali (PTM)
-  Aree di attenzione per la mitigazione del rischio sismico sulla base dell'elaborazione della microzonizzazione sismica
-  Prevenzione da rischio idrogeologico
-  Prevenzione da rischio idraulico
-  Difesa da rischio idrogeologico
-  Difesa da rischio idraulico
-  Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (PTM)

### CONTESTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

-  Centri storici da conservare

### AMBITI DI RIGENERAZIONE DIFFUSA

- |   |   |   |
|---|---|---|
| - |    | Prevalentemente residenziale, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto numero di dotazioni         |
|   |    | Prevalentemente residenziale, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato numero di dotazioni         |
|   |    | Prevalentemente residenziale, elevata densità, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, ridotto numero di dotazioni         |
|   |    | Prevalentemente residenziale, elevata densità, ridotta impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato numero di dotazioni         |
|   |   | Prevalentemente residenziale, ridotta densità, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, ridotto numero di dotazioni         |
| + |  | Prevalentemente residenziale, ridotta densità, ridotta impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, elevato numero di dotazioni         |
|   |  | Prevalentemente produttivo, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto numero di dotazioni           |
| + |  | Prevalentemente produttivo, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato numero di dotazioni           |
|   |  | Prevalentemente terziari-artigianali, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto numero di dotazioni |
| + |  | Prevalentemente terziari-artigianali, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato numero di dotazioni |
|   |  | Aree specializzate per il commercio, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, ridotto numero di dotazioni  |
| + |  | Aree specializzate per il commercio, elevata densità, elevata impermeabilità, elevato valore di isola di calore, elevato numero di dotazioni  |

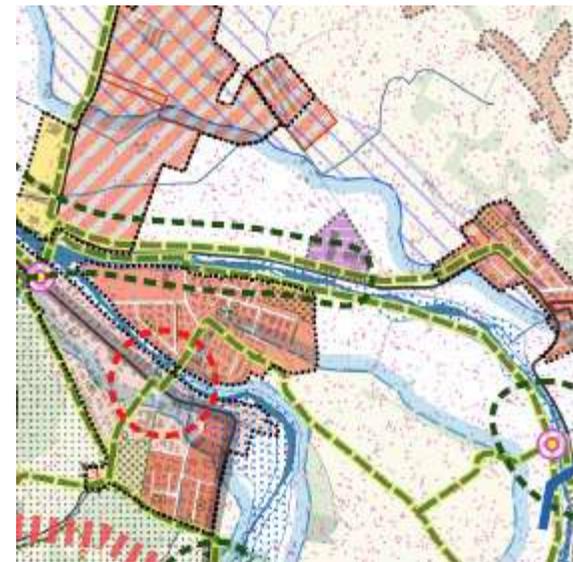
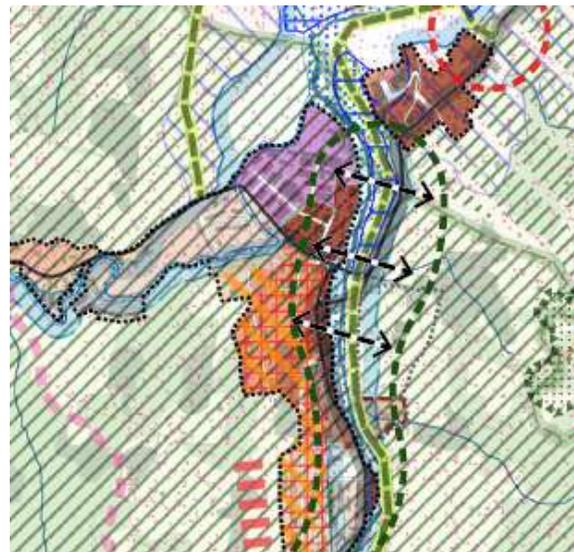


AMBITI IN CORSO DI TRASFORMAZIONE

-  Permessi attuativi e permessi di costruire convenzionati prevalentemente residenziali
-  Permessi attuativi e permessi di costruire convenzionati prevalentemente produttivi
-  Permessi attuativi e permessi di costruire convenzionati prevalentemente terziari
-  Permessi attuativi e permessi di costruire convenzionati prevalentemente commerciali

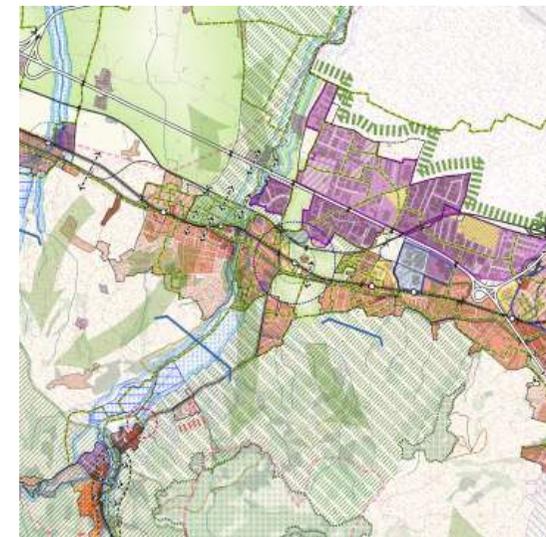
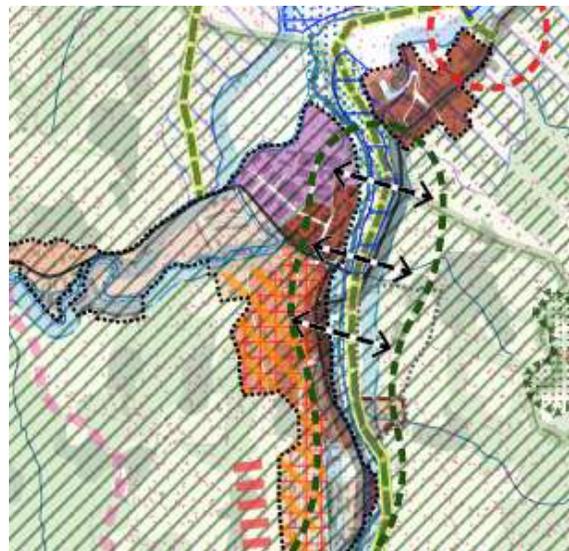
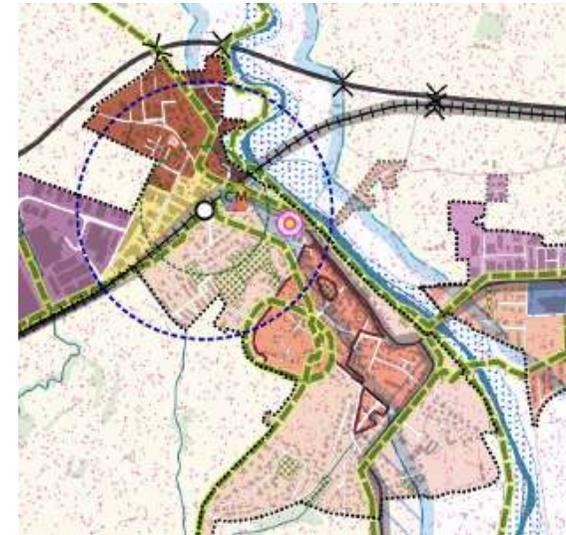
EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO

-  Nuclei storici da conservare
-  Tessuti prevalentemente residenziali da qualificare
-  Tessuti prevalentemente produttivi da qualificare
-  Tessuti prevalentemente terziari da qualificare
-  Tessuti prevalentemente commerciali da qualificare



## 1D) MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'ARIA E LA MOBILITA' SOSTENIBILE

-  Assi principali dell'infrastruttura verde (bicipolitana, itinerari cicloturistici, piste ciclabili comunali, cammini sovracomunali)
-  Tracciato ferroviario
-  Stazione ferroviaria
-  Stazione ferroviaria di interscambio con ciclovie di rilievo regionale e interregionale
-  Centri di mobilità da PTM e relativa area di influenza (500 mt)
-  Centri di interscambio da PTM e relativa area di influenza (250mt)
-  Rafforzamento delle direttrici di mobilità sostenibile
-  Nodo di collegamento tra cammini e itinerari cicloturistici di interesse metropolitano, regionale e interregionale
-  Aree di interferenza fra mobilità veloce con la mobilità lenta e gli ecosistemi
-  Aree di interferenza fra le aree di pericolo idrogeologico con la mobilità lenta/veloce



# Asse Strategico 2

Curare il paesaggio come risorsa di identità

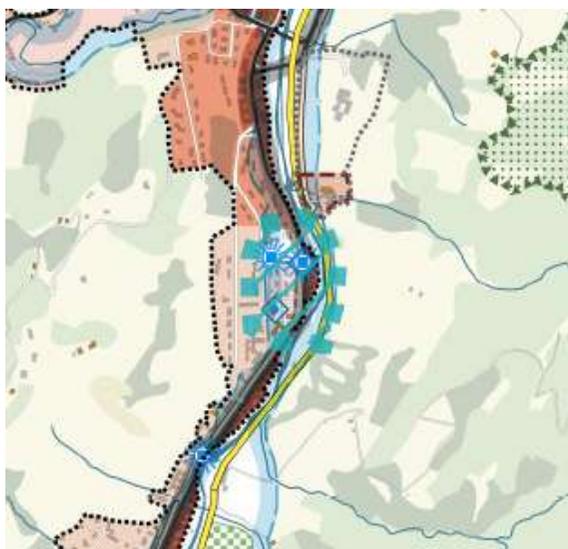
2A) FAVORIRE LA PRESENZA E LO SVILUPPO DELLE AZIENDE AGRICOLE

-  Ecosistema agricolo (PTM)
-  Paesaggi testimoniali da custodire
-  Riconfigurazione dei margini urbani



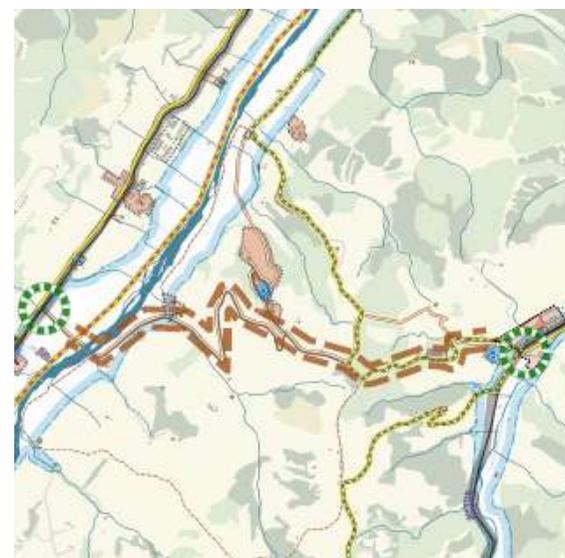
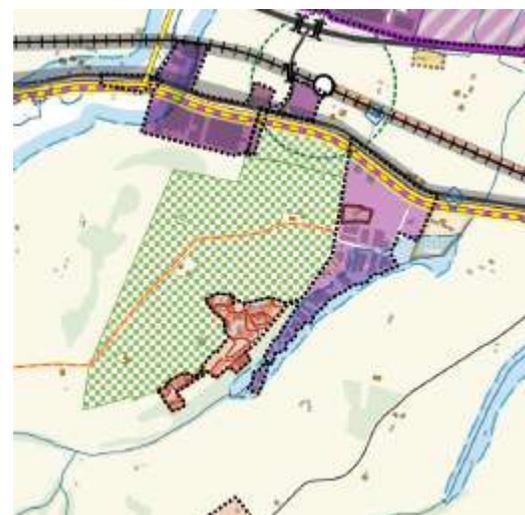
## 2B) CONSERVARE LE COMPONENTI STORICHE E PROMUOVERE LE COMPONENTI NATURALISTICHE DEL TERRITORIO

-  Beni architettonici tutelati ai sensi degli artt. 2 e 10 del D.Lgs. 42/2004
-  Magneti storico-culturali
-  Edifici di interesse storico-testimoniale
-  Pertinenze/area tutelate ai sensi artt. 10 e 45 del D.Lgs. 42/2004
-  Esemplari arborei monumentali sottoposti a tutela dalla Regione
-  Elementi o tracce della centuriazione da custodire
-  Paesaggi e aree protette (PTM)
-  Ecosistema forestale (PTM)
-  Ecosistema arbustivo (PTM)
-  Ecosistema calanchivo (PTM)
-  Bacini d'identità



## 2C) RAFFORZARE LA RETE ESCURSIONISTICA PER LA FRUIZIONE DEI PAESAGGI

-  Coni visivi
-  Percorsi escursionistici
-  Viabilità storica (PTM)
-  Aree e spazi aperti per dotazioni territoriali esterni al Territorio Urbanizzato
-  Potenziamento dell'accesso a bacini di identità
-  Valorizzazione di nodi di collegamento della mobilità sostenibile
-  Infrastruttura di collegamento transvallivo da potenziare
-  Connessioni potenziali tra punti di interesse e bacini di identità
-  Valorizzazione dei nodi di interscambio modale verso bacini di identità
-  Stazione ferroviaria
-  Stazione ferroviaria di interscambio con ciclovie di rilievo regionale e interregionale
-  Centri di mobilità da PTM e relativa area di influenza (500 mt)
-  Centri di interscambio da PTM e relativa area di influenza (250 mt)
-  Rafforzamento delle direttrici di mobilità sostenibile
-  Bicipolitana
-  Itinerari cicloturistici
-  Cammini sovracomunali
-  Piste ciclabili comunali



# Asse Strategico 3

## *Sostenere la socialità e l'aggregazione delle comunità locali*

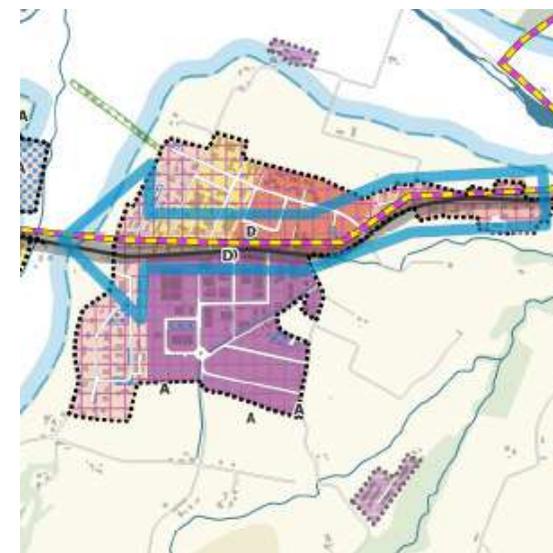
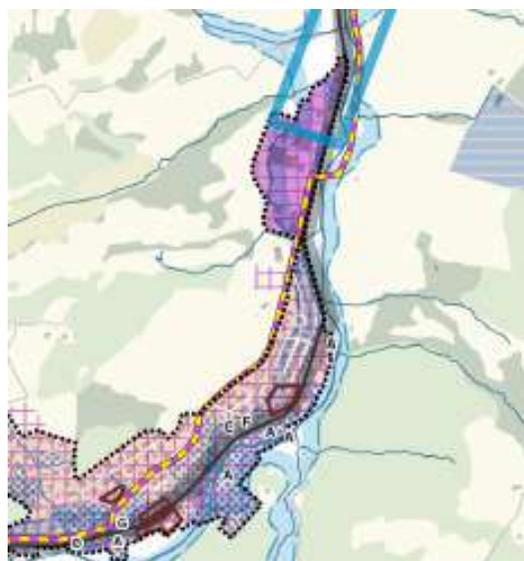
### 3A) SVILUPPARE AREE PER SERVIZI QUALI POLI AGGREGATORI DELLA COMUNITÀ

-  Tessuto connettivo della socialità
- A - Aree verdi da PSC
- B - Biblioteche
- C - Farmacie
- D - Negozi di generi alimentari
- E - Impianti sportivi
- F - Organizzazioni del terzo settore
- G - Scuole (da asilo a medie)
- H - Scuole (da superiori a formazione superiore)
- I - Sportelli bancari
- M - Teatri
-  Aree e spazi aperti per dotazioni territoriali esterni al Territorio Urbanizzato
-  Diretrici di rafforzamento dei servizi alla collettività
-  Assi connettivi della socialità



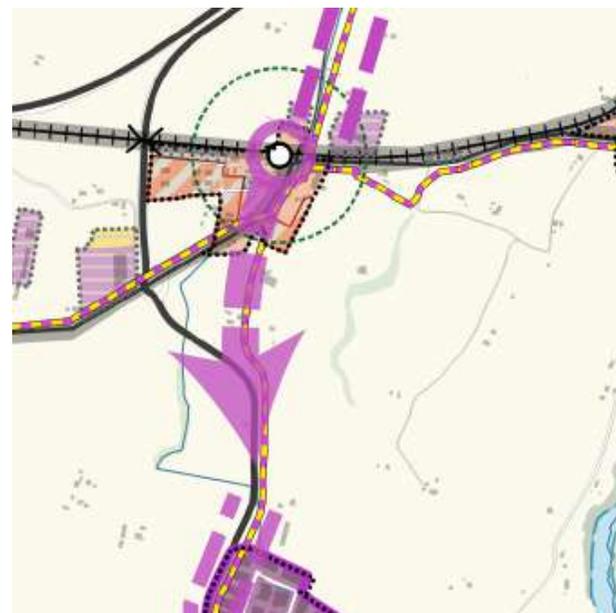
### 3B) SVILUPPARE LE DOTAZIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO ALLE FRAGILITÀ SOCIALI

-  Tessuto connettivo della socialità
- C - Farmacie
- D - Negozi di generi alimentari
- F - Organizzazioni del terzo settore
-  Centri storici da conservare
-  Nuclei storici da conservare
-  Aree in cui rafforzare le dotazioni territoriali
-  Aree in cui rafforzare le dotazioni di edilizia sociale



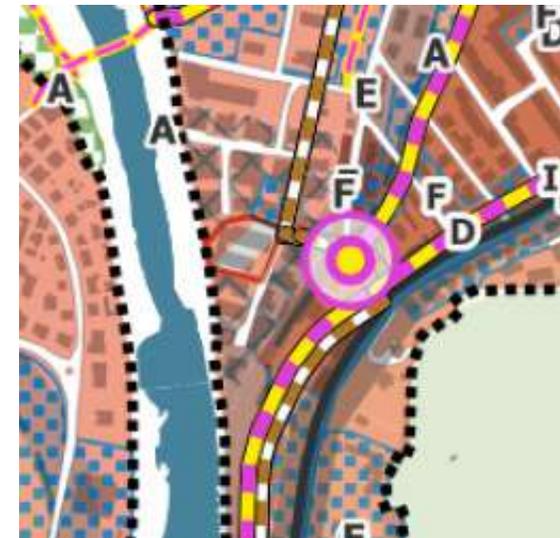
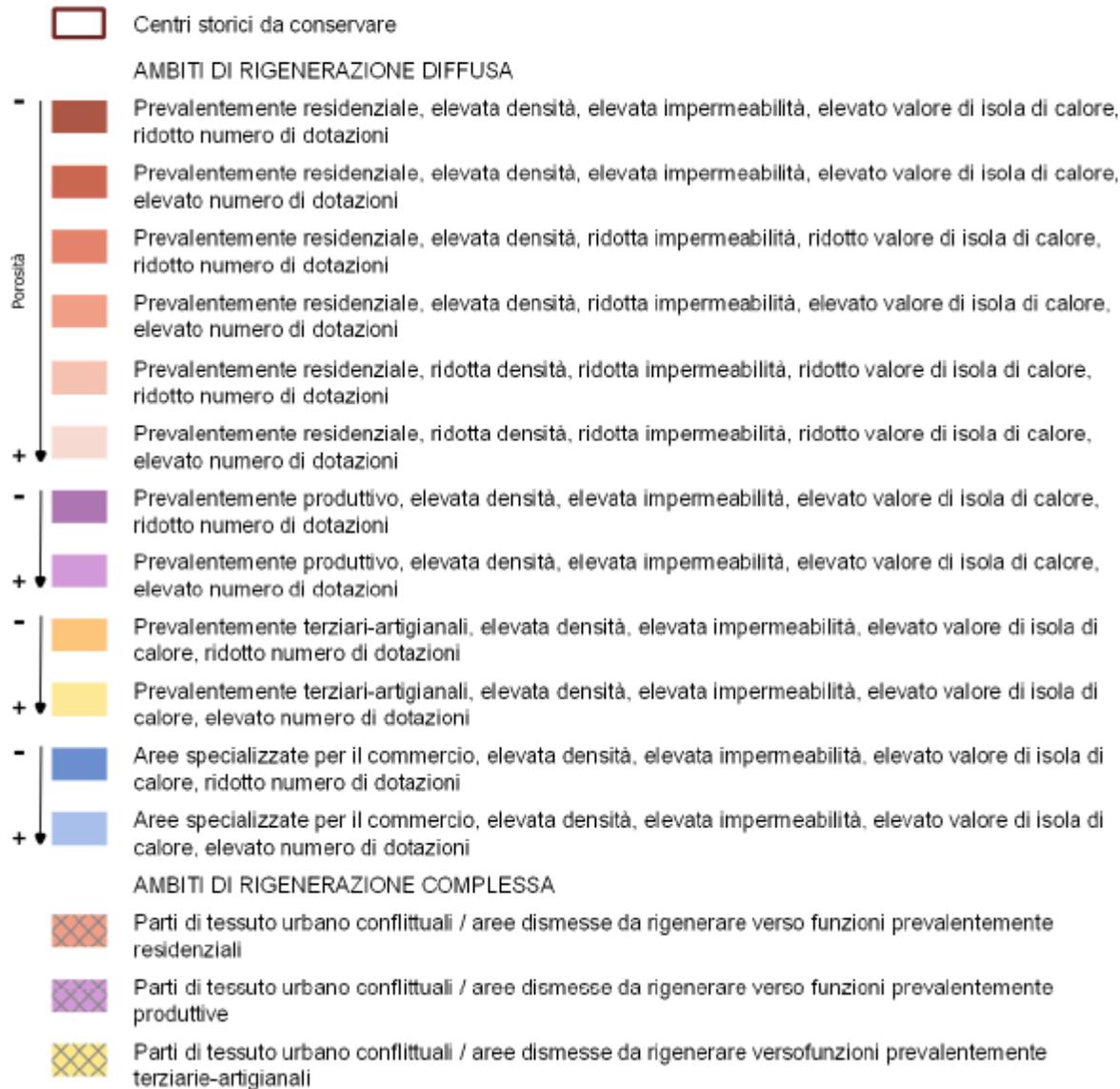
### 3C) FAVORIRE L'ACCESSIBILITÀ UNIVERSALE AI SERVIZI

- Stazione ferroviaria
- Stazione ferroviaria di interscambio con ciclovie di rilievo regionale e interregionale
- Centri di mobilità da PTM e relativa area di influenza (500 mt)
- Centri di interscambio da PTM e relativa area di influenza (250mt)
- ▬ Rafforzamento delle direttrici di mobilità sostenibile
- ▬ Bicipolitana e itinerari cicloturistici
- ▬ Cammini sovracomunali
- ▬ Piste ciclabili comunali
- Nodo di collegamento tra cammini e itinerari cicloturistici di interesse metropolitano, regionale e interregionale
- ➡ Asse di rafforzamento/collegamento con servizi esistenti (15 minuti a piedi)
- ↔ Superamento delle barriere che limitano l'accessibilità alle dotazioni territoriali
- ➡ Integrazione dei nodi intermodali con gli insediamenti produttivi
- ▬ Rafforzamento delle direttrici della mobilità sostenibile



### 3D) FAVORIRE LA MIXIT  DEGLI USI PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE

#### CONTESTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

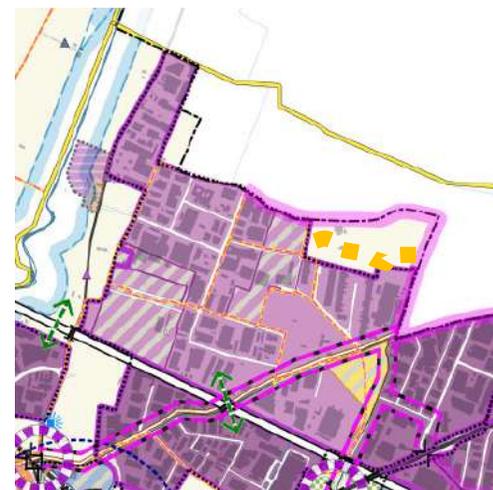


# Asse Strategico 4

## *Evolvere l'attrattività e la competitività del territorio*

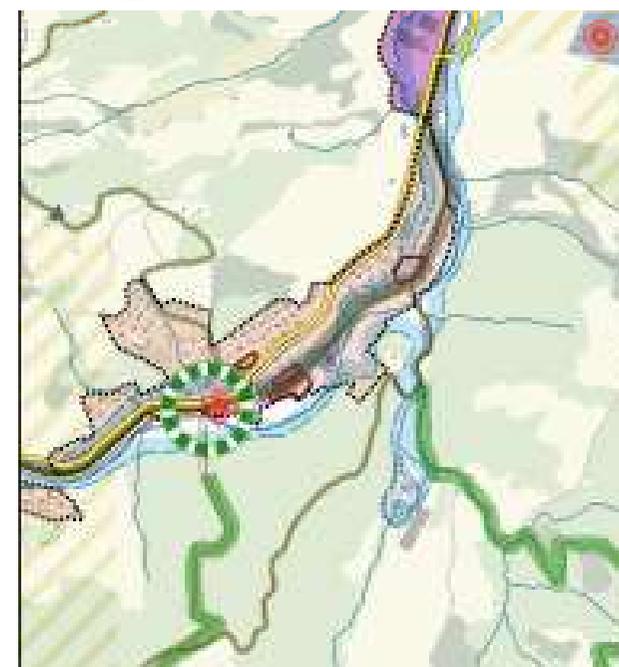
### 4A) CONSOLIDARE LE ATTIVITÀ ESISTENTI E FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI SISTEMI PRODUTTIVI ALL'AVANGUARDIA

-  Poli produttivi di rilievo metropolitano
-  Poli a marcata caratterizzazione commerciale di rilievo metropolitano
-  Aree ad elevata concentrazione di imprese agricole
-  Valorizzazione dei nodi di collegamento viario
-  Valorizzazione degli assi principali esistenti negli ambiti produttivi
-  Caratterizzazione di viabilità esistente come assi principali negli ambiti produttivi
-  Imprese manifatturiere all'esterno del territorio urbanizzato
-  Imprese del commercio e dei servizi all'esterno del territorio urbanizzato
-  Aziende agricole appartenenti a Consorzi
-  Viabilità integrativa da realizzare da valorizzare a sostegno di attività imprenditoriali extraurbane esistenti
-  Diretrici di sviluppo urbano compatibile



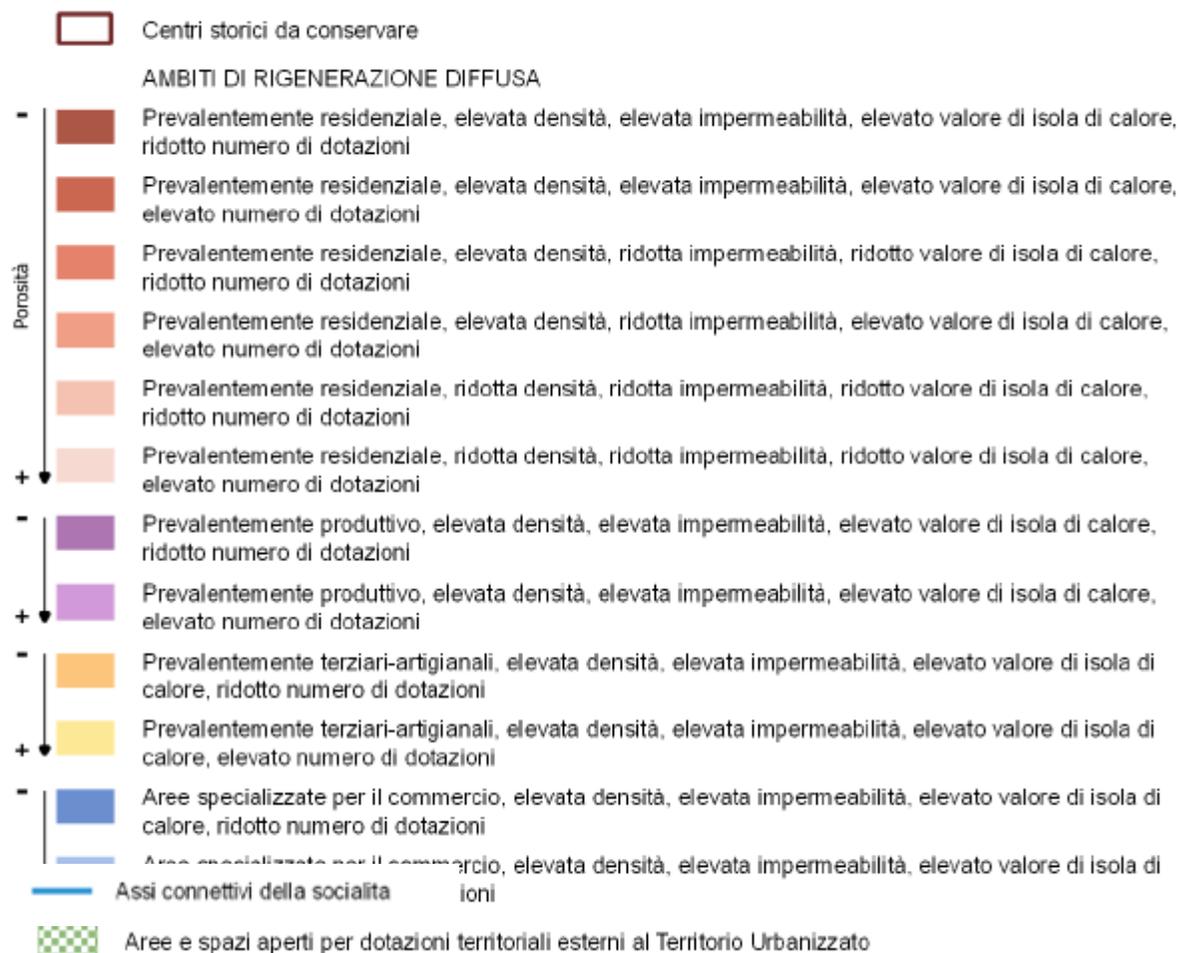
#### 4B) VALORIZZARE E METTERE IN RETE I MAGNETI DELL'ATTRATTIVITÀ LOCALE

-  Coni visivi
-  Magneti storico-culturali
- Alberghi per capacità ricettiva
  -  400 - 100
  -  100 - 30
  -  30 - 1
- Agriturismi per capacità ricettiva
  -  Altamente ricettivo (posti letto > 20)
  -  Mediamente ricettivo
  -  Poco ricettivo (posti letto < 9)
-  Percorsi escursionistici
-  Percorsi escursionistici Cuore Colli Bolognesi
-  Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua (PTM) / Fasce perifluviali (PTM)
-  Geositi (PTM)
-  Paesaggi e aree protette (PTM)
-  Ecosistema forestale (PTM)
-  Ecosistema arbustivo (PTM)
-  Crinali significativi (PTM)
-  Valorizzazione dei nodi di interscambio modale verso aree per l'attrattività e la competitività
-  Valorizzazione di nodi di collegamento della mobilità sostenibile
-  Rete della mobilità sostenibile a collegamento di aree per attrattività e competitività
-  Rete della mobilità sostenibile da realizzare a collegamento di aree per attrattività e competitività
-  Circuiti da strutturare per la valorizzazione dell'attrattività del sistema rurale
-  Direzioni di accessibilità a luoghi attrattivi e competitivi del sistema rurale
-  Superamento discontinuità rete ciclopedonale



## 4C) INTEGRARE LE ATTIVITÀ COMMERCIALI CON FUNZIONI SOCIALI E ATTRATTIVE

### CONTESTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO



#### 4D) ORGANIZZARE L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

-  Sistema autostradale/tangenziale di Bologna
-  Caselli autostradali
-  Tracciato stradale (DBTR)
-  Grande rete della viabilità di interesse nazionale/regionale
-  Rete di base di interesse regionale, strade extraurbane secondarie intercomunali, strade urbane principali
-  Tracciato ferroviario
-  Stazione ferroviaria
-  Stazione ferroviaria di interscambio con ciclovie di rilievo regionale e interregionale
-  Centri di mobilità da PTM e relativa area di influenza (500 mt)
-  Centri di interscambio da PTM e relativa area di influenza (250mt)
-  Rafforzamento delle direttrici di mobilità sostenibile
-  Bicipolitana
-  Itinerari cicloturistici
-  Cammini sovracomunali
-  Nodo di collegamento tra cammini e itinerari cicloturistici di interesse metropolitano, regionale e interregionale



# Dalla Strategia alla valutazione degli interventi complessi

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- Regole perequative: ragguagliamento delle potenzialità edificatorie (quantità edilizie a fini privati) attribuite ai progetti di trasformazione urbanistica complessa
  - in relazione al grado di raggiungimento delle politiche della Strategia (*conformità al PUG, LR 24/17, art. 38 co.7*)
  - in proporzione al beneficio pubblico che conseguentemente ne deriva alla collettività (*interesse pubblico, LR 24/17, art. 38, co.7*)

# Dalla Strategia alla valutazione degli interventi complessi

- NDA titolo III
- Schema di Assetto Strategico
  - Tavole Asse 1
  - Tavole Asse 2
  - Tavole Asse 3
  - Tavole Asse 4
- Documento SQUEA
- Vincoli
- VALSAT

# Grado di raggiungimento delle politiche della strategia

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- La flessibilità richiesta al PUG dalla LR 24/2017 comporta che il grado di raggiungimento degli obiettivi non sia individuato attraverso indici pre-definiti univoci e destinazioni d'uso specifiche (*LR 24/2017, art. 33 co 5 e 35 co. 6*)
- Il PUG attiva pertanto un sistema di valutazione del grado di raggiungimento degli obiettivi “smontando” ciascun obiettivo in politiche e ciascuna politica in “indicatori”
- Per ciascun “indicatore” individua valori minimi e massimi all'interno dei quali l'obiettivo trova comunque una risposta accettabile, ossia “coerente” alla Strategia

# Grado di rispondenza delle politiche della strategia, in generale

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- La verifica del grado di rispondenza alle politiche della Strategia è operato attraverso un processo di progressiva approssimazione dei contenuti da imprimere alle trasformazioni urbanistiche complesse.
- A tal fine il PUG ha definito:
  - gli obiettivi qualitativi e quantitativi per la qualità urbana ed ecologico ambientale (target)
  - gli areali e le direttrici in cui realizzare tali obiettivi (Schema di assetto strategico)
  - gli indicatori per misurare il grado di raggiungimento di tali obiettivi (unità di misura)
  - il sistema di valutazione attraverso il quale misurare la rispondenza dei progetti di trasformazione urbana complessi al livello di qualità urbana ed ecologico ambientale atteso

# Grado di rispondenza delle politiche della strategia, i target

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- Ogni target rappresenta la condizione che l'indicatore deve soddisfare perché il risultato possa essere considerato accettabile al fine di concorrere al raggiungimento dell'obiettivo di riferimento
- Il target è differenziato in relazione ai diversi areali o direttrici dello Schema di Assetto Strategico

POLITICA PRINCIPALE	Cod.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	AMBITO DI APPLICAZIONE con riferimento alle Tavole dello Schema di Assetto Strategico del PUG	TARGET
1b – realizzare una infrastruttura a verde	1b.2	Conservazione o ripristino di suoli permeabili e alberati negli ambiti di rigenerazione urbana complessa individuati dalla Strategia	<p><u>all'esterno del TU</u>: areali di "riconfigurazione margini urbani"; "direttrici di sviluppo compatibile".</p> <p><u>All'interno del TU</u>: "ambiti di rigenerazione urbana complessa"; "corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua"</p>	30% dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica (comprende anche la desigillazione di parti sigillate qualora sia ricostituito il top soil e il rispetto del RIE 4 o maggiore nei lotti privati di nuova trasformazione)

# Regole perequative

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- Per assicurare il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità dei trattamento dei privati (*LR 24/2017, art. 38 co.7*)
  - L'edificabilità dei suoli è definita in sede di accordo operativo applicando premialità o penalità ai progetti di trasformazione complessa in proporzione al valore raggiunto dai diversi indicatori in relazione a quanto essi si discostano dal valore "target" definito dalla strategia
    - Al di sotto si applicano penalità e poi sbarramenti
    - Al di sopra di applicano premialità
    - Vengono considerati i costi che producono vantaggi per la collettività
    - Alcuni indicatori sono riferiti a situazioni specifiche individuate dal Comune in relazione alle condizioni oggettive degli ambiti di trasformazione

# Misurazione del beneficio pubblico e attribuzione di edificabilità

(NDA **titolo III**, Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

TABELLA 9\_Sintesi della valutazione e determinazione della Superficie Utile

PROPOSTA			
DENOMINAZIONE:			
Ammissibilità:			AMMESSO
Comune:			
Zona OM:			
Valore unitario produttivo	[euro/mq]		
Valore unitario Incidenza area produttiva	[euro/mq]		
Superficie territoriale	[mq STerr]		-
Indice perequativo di base	[mq/mq]		0,20
<b>A</b>	<b>Superficie Utile di base</b>	<b>[mq SU]</b>	<b>-</b>
b.1	Costo/valore a beneficio dell'intervento - U1		-
	- oneri di urbanizzazione primaria a scapito (1)	[euro]	
	- oneri di urbanizzazione primaria NON a scapito (2)	[euro]	
b.1'	Costi non scomputabili U1	[euro]	-
b.2	Costo/valore a beneficio della collettività		-
	- oneri di urbanizzazione secondaria a scapito - quota Comune (1)	[euro]	
	- oneri di urbanizzazione secondaria NON a scapito - quota Comune (2)	[euro]	
	- oneri di urbanizzazione secondaria - Fondo perequativo metropolitano (2)	[euro]	
b.2'	Costo / valore a beneficio della collettività non scomputabili	[euro]	-
b.1' + b.2'	Costi aggiuntivi totali	[euro]	-
	Valore unitario dell'Incidenza area produttiva	[euro/mq]	-
<b>B'</b>	<b>Superficie Utile derivante da costi/opere in favore della collettività</b>	<b>[mq SU]</b>	<b>#DIV/0!</b>
	Quota incentivante		25%
<b>B''</b>	<b>Superficie Utile incentivante</b>		<b>#DIV/0!</b>
<b>B*</b>	<b>Superficie Utile derivante da costi/opere in favore della collettività con incentivo</b>	<b>[mq SU]</b>	<b>#DIV/0!</b>
	Punteggio pesato		-
	Incremento riconosciuto alla SU derivante da costi aggiuntivi		-
<b>C</b>	<b>Superficie Utile derivante da premialità</b>	<b>[mq SU]</b>	<b>-</b>
<b>B* + C</b>	<b>Superficie Utile incrementale derivante dalla proposta</b>	<b>[mq SU]</b>	<b>#DIV/0!</b>
<b>A + B* + C</b>	<b>Superficie Utile totale risultante dalla proposta</b>	<b>[mq SU]</b>	<b>#DIV/0!</b>
	Indice territoriale risultante dalla proposta	[mq SU/mq STerr]	#DIV/0!

- *applicativo elettronico che calcola penalità e premialità in relazione al valore degli indicatori inserito attraverso data entry (art. 3.5.3)*

# Progetto urbano

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- costituisce la connessione tra la dimensione strategica del PUG e la dimensione della progettazione e realizzazione edilizia che dà forma concreta agli obiettivi quali quantitativi prefigurati dalla Strategia
- perché trasferisce alla scala urbanistico-edilizia le indicazioni spaziali ideogrammatiche raffigurate nello Schema di Assetto Strategico del PUG consentendo di associare a tali indicazioni spaziali i valori numerici degli indicatori individuati dalla Strategia e misurare il loro scostamento rispetto ai valori “target”
- In dipendenza del valore raggiunto dagli indicatori viene calcolata l’edificabilità dei suoli e la destinazione d’uso specifica delle aree
- Viene contemporaneamente individuato il rapporto negoziale tra pubblico e privato che sarà disciplinato nella Convenzione urbanistica
- LR 24/17, art. 38

# scale differenziate del Progetto Urbano

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- La valutazione di coerenza del progetto urbano alla Strategia richiede di essere condotta a due diverse scale:
  - la scala del contesto urbano in cui si inserisce la trasformazione urbanistica complessa che dà concretezza alla Strategia (sistema insediativo esterno = inquadramento)
  - la scala della proposta entro la quale saranno condotti tutti gli interventi di trasformazione edilizia che danno concretezza alla trasformazione (sistema insediativo interno = aree interessate dalla convenzione urbanistica)

# Attivatori di Progetto urbano

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- Il PUG, come richiesto dalla LR 24/2017, non individua perimetri definitivi per gli ambiti di trasformazione urbana complessa, individua invece alcune condizioni necessarie per avviare Progetti urbani e definire, in via negoziale con il Comune il perimetro delle aree di trasformazione urbana complessa:
  - a) complessi edilizi dismessi o in corso di dismissione e tessuti edificati contenenti funzioni tra loro conflittuali in cui attivare interventi di rigenerazione urbana verso funzioni compatibili con i contesti urbani circostanti e finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale
  - b) raggio di influenza dei centri di mobilità o dei centri di interscambio modale in cui attivare interventi di rigenerazione urbana finalizzati alla promozione della mobilità sostenibile e alla integrazione dei centri intermodali con i tessuti connettivi della socialità e la infrastruttura verde del territorio
  - c) infrastrutture verdi da mettere in rete per collegare le aree verdi del territorio urbanizzato con la rete ecologica del territorio rurale
  - d) assi connettivi della socialità da qualificare e direttrici di rafforzamento dei servizi alla collettività
  - e) aree del territorio urbanizzato da difendere dal rischio idraulico ed idrogeologico
  - f) insediamenti produttivi in attività che necessitano di essere trasferiti in contesti produttivi caratterizzati da migliori dotazioni infrastrutturali e di qualità ecologico ambientale.
  - g) insediamenti di imprese che necessitano di ampliamento per sviluppare la propria attività temperando lo sviluppo delle attività economiche con il miglioramento della qualità ecologico ambientale
  - h) insediamenti di nuove attività di impresa per sviluppare l'economia locale temperando l'insediamento di attività economiche con il miglioramento della qualità ecologico ambientale

# Procedimento di valutazione

(NDA titolo III, Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)



Per semplificare la valutazione del progetto urbano il PUG è affiancato dall'applicativo elettronico

# Accordo Operativo e Progetto urbano

(NDA titolo III, Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

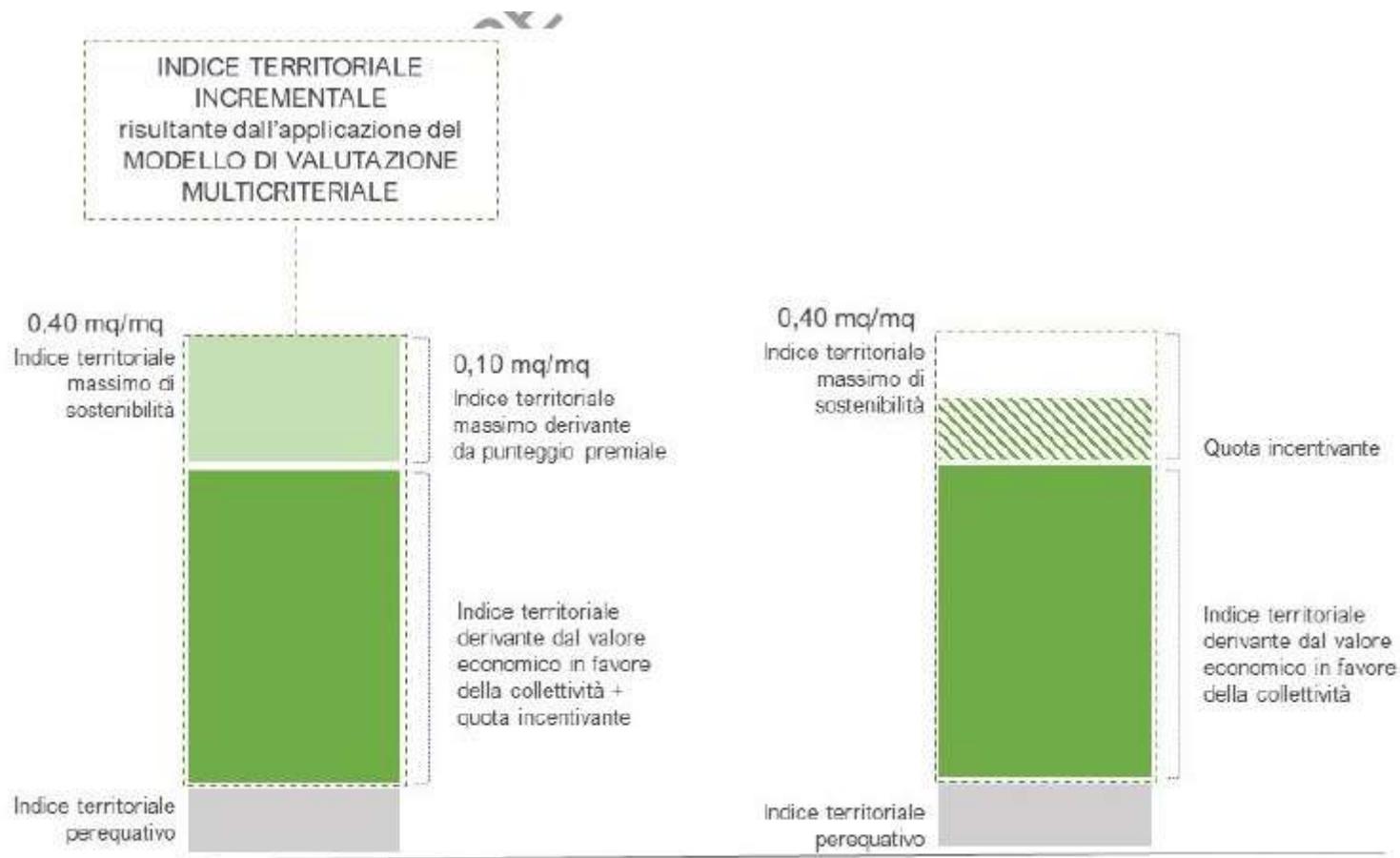
- LR 24/2017, art. 38 : ... il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e **valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione.**
- ... il Comune svolge una **negoziatura con i privati interessati**, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati.

# Valutazione del Progetto urbano - 1

(NDA [titolo III](#), Schema di Assetto Strategico e Documento SQUEA)

- LR 24/2017, art. 38 : ... il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e **valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione.**
- ... il Comune svolge una **negoziatura con i privati interessati**, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati.

# Trasformazioni urbanistiche complesse (Accordi Operativi) - edificabilità

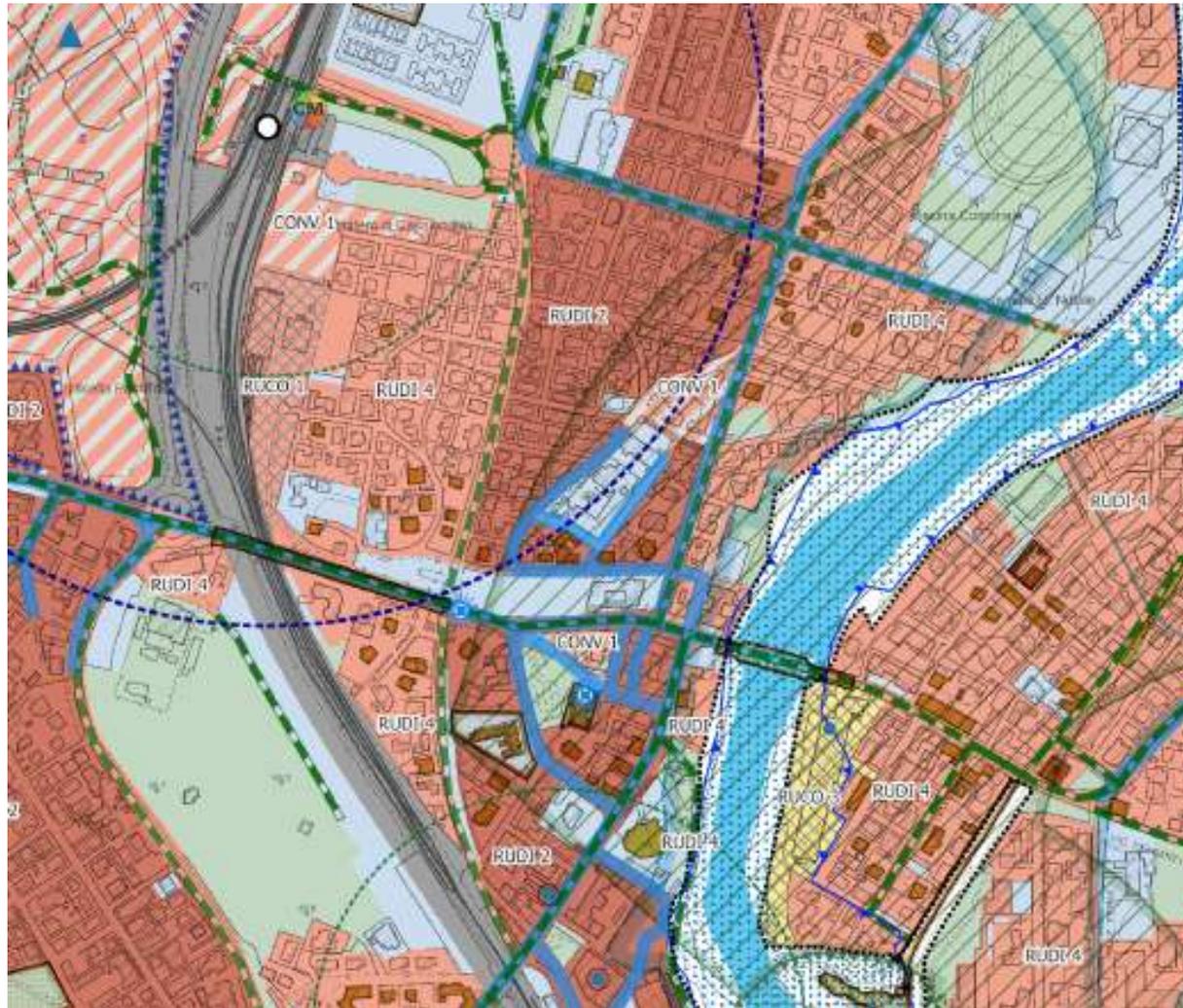


Ambiti prevalentemente residenziali

# Disciplina differenziata: Rigenerazione del territorio urbanizzato

- NDA titolo IV
- Trasformabilità del territorio (tavole) per gli interventi di trasformazione diffusa - **diretti**
- NDA titolo II e III
- Schema di assetto strategico (tavole) per gli interventi di trasformazione complessi – **Accordi Operativi e Piani P. di iniziativa pubblica** (attivazione di Progetto urbano)

# Tavole di trasformabilità



# Tipi di intervento differenziati

(NDA titolo IV, art. 4.1.2)

- AMBITI DI INTERVENTO DIFFERENZIATI IN FUNZIONE:
  - dell'uso prevalente
  - dell'accessibilità alle dotazioni territoriali
  - della permeabilità dei suoli e del rischio di isola di calore (adattamento ai cambiamenti climatici)
- CONS : edifici e gruppi di edifici da conservare
- RUDI : ambiti da qualificare, rigenerazione diffusa
- RUCO : *areali* da trasformare, rigenerazione complessa
- CONV : ambiti di trasformazione in corso, si applica la disciplina dei PUA approvati e convenzionati
- DOTE : dotazioni territoriali esistenti
- DOEC : dotazioni ecologiche stabilizzate o da stabilizzare

# Usi prevalenti negli ambiti RUDI

(NDA [titolo IV](#), art. 4.4)

- Residenziale:
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Terziario – artigianale:
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Produttivo:
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto

# Interventi differenziati per caratteristiche degli ambiti

(NDA [titolo IV](#), art. 4.7, 4.8, 4.9, 4.10)

- Residenziale (RUDI da 1 a 6):
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Terziario – artigianale (RUDI da 7 a 8):
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Produttivo (RUDI da 9 a 10): :
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Complessi commerciali integrati (RUDI da 11 a 12):
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto

# Disciplina degli interventi edilizi diretti

(struttura delle norme, NDA [titolo IV](#))

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Mutamento d'uso	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- Limitatamente alle destinazioni d'uso ammesse nei contesti prevalentemente residenziali e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali disciplinate all'art. 13
Incremento della Superficie di vendita	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- SV è ammessa nei limiti della struttura di vicinato e nei limiti di medio piccole strutture con superficie di vendita fino a 800 mq - L'inserimento di medie superfici di vendita superiori a 800 mq è disciplinato attraverso l'approvazione di un Accordo Operativo
Nuova costruzione su lotti liberi	RUDI 1 RUDI 3	- UF max = 1 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU - RIE = 4 - STER minima = 800 mq obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura di 0,1 mq/mq di SU
	RUDI 2 RUDI 4	- UF max = 0,6 mq SU/mq SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU - RIE = 4 - STER minima = 800 mq,
	RUDI 5 RUDI 6	- UF max = 0.3 mq di SU / mq di SF a cui si somma la SA fino al 40% della SU realizzata - RIE = 4 - obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura di 0,1 mq/mq di SU

# Disciplina degli interventi edilizi diretti

(struttura delle norme, NDA [titolo IV](#))

Alternativa 1 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia associabile a limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- Con possibilità di aumentare la SA o la SU esclusivamente per limitati interventi di qualificazione edilizia disciplinati all'art. 4.11.2 che segue - RIE maggiore del RIE esistente
Alternativa 2 Ristrutturazione edilizia rigenerativa	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3 RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	- Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti per interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come disciplinati al successivo art. 4.11.3, - RIE maggiore del RIE esistente

# Disciplina degli interventi edilizi diretti

(struttura delle norme, NDA [titolo IV](#))

Alternativa 3	RUDI 1 RUDI 2 RUDI 3	- Quando l'intervento interessa più lotti esistenti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con
Ristrutturazione Urbanistica rigenerativa	RUDI 4 RUDI 5 RUDI 6	SU pari o inferiore a 3000 mq - RIE = 4 - Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti per interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3 - Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nelle quantità definite dal DM 1444/68 - L'utilizzo delle premialità è subordinato alla verifica delle condizioni di sostenibilità urbanistica disciplinate all'art.4.11.4

# Le alternative di trasformazione edilizia con intervento diretto

- Alternativa 1: ristrutturazione edilizia associabile a limitati interventi di qualificazione dell'esistente anche per nuova costruzione entro o fuori sagoma che sono descritti:
  - All'art. 4.11.2
- Alternativa 2: ristrutturazione edilizia associabile a interventi premiali di nuova costruzione entro o fuori sagoma che sono descritti:
  - All'art. 4.11.3
- Alternativa 3: ristrutturazione urbanistica usufruendo delle premialità dell'art. 4.11.3,
  - coinvolgendo
    - Più di un lotto
    - Un lotto e aree esterne al lotto , pubbliche o private
  - e subordinato all'esito delle verifiche di sostenibilità dell'art. 4.11.4
- NB: gli aumenti di SU o SA discendenti dalla realizzazione delle 3 alternative sono ammessi dal PUG e autorizzabili per intervento diretto (il PUG non individua il titolo abilitativo che discende dalla Legge Regionale)

# Disciplina degli interventi negli areali di rigenerazione complessa RUCO

(struttura delle norme, NDA [titolo IV e relazioni con il Titolo II e Titolo III](#))

- Gli areali di rigenerazione complessa sono individuati con una campitura che è indirizzo per individuare il perimetro del comparto di trasformazione attraverso il Progetto urbano disciplinato al Titolo II (attivatori di rigenerazione urbana)
- Sono possibili più alternative:
  - Il Progetto urbano individua un comparto che interessa l'intero areale
  - Il Progetto urbano individua e coordina più comparti
  - Il Progetto urbano coinvolge anche aree esterne agli areali RUCO
    - Includendoli nel perimetro del comparto
    - Includendoli nella proposta di trasformazione, ma lasciandoli esterni al comparto
- Il Comune individua la alternativa più efficace per attuare la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (Titolo II, Titolo III, Documento della Strategia per la Qualità urbana ed ecologico ambientale)

# Prescrizioni per gli interventi nel TU

(struttura delle norme, NDA [titolo IV, art. 5, 6, 7](#))

- La concretizzazione della Strategia del PUG avviene subordinando gli interventi edilizi nel TU a prescrizioni riguardanti le fragilità e le opportunità territoriali che derivano:
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite da Enti sovraordinati
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite dalla Città Metropolitana
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite dai Comuni
- NB: le prescrizioni si integrano ai vincoli, non li superano

# Disciplina differenziata: Qualificazione edilizia dell'edificato sparso e discontinuo

- NDA titolo V
- Trasformabilità del territorio (tavole) per gli interventi di trasformazione diffusa - diretti

# Edificato sparso e discontinuo – definizione

- E' parte speciale del territorio rurale (LR 24/17, art. 32)
- Le tavole di Trasformabilita' perimetrano tali parti secondo i criteri:
  - Diverso dal territorio urbanizzato (impianto urbanistico e dotazioni)
  - Raggruppamento di edifici , quattro o piu'
  - Non connessi alla attivita' agricola

# Interventi di rigenerazione diffusa dell'ESD

(NDA [titolo V](#), Tavole di trasformabilità e Tavole dei vincoli)

- **Ambiti di intervento differenziati in funzione**
  - dell'uso prevalente
    - CONSs : borghi e complessi storici
    - RUDI1s : usi urbani prevalentemente residenziali
    - RUDI2s : usi urbani prevalentemente produttivi
    - RUDI3s : usi urbani prevalentemente residenziali
- **Interventi di qualificazione edilizia (LR 24/17, art. 36, co. 4)**

# Usi prevalenti negli ambiti RUDIs

(NDA titolo V, art. 8.4, 8.5, 8.6)

- Residenziale:
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Terziario – artigianale:
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto
- Produttivo:
  - Usi principali e usi compatibili verso i quali è possibile mutare l'uso con intervento diretto

# Disciplina degli interventi edilizi diretti

(struttura delle norme, NDA [titolo V](#))

INTERVENTI	AMBITI	CONDIZIONI E PARAMETRI EDILIZI
Cambio d'uso	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"><li>- Limitatamente agli usi ammessi nei contesti prevalentemente residenziali definiti all'art. 4.4 lett. B) e subordinatamente alla realizzazione delle dotazioni pertinenziali previste dalla legge</li><li>- Sono altresì ammessi anche gli usi connessi e gli usi complementari alla attività agricola</li></ul>
Incremento della Superficie di vendita	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"><li>- SV è ammessa nei limiti dell'esercizio di vicinato</li></ul>

# Disciplina degli interventi edilizi diretti

(struttura delle norme, NDA [titolo V](#))

<p>Alternativa 1</p> <p>Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e limitati interventi di nuova costruzione fuori sagoma</p>	<p>RUDI 1s</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Con possibilità di demolizione e ricostruzione e obbligo di fedele ricostruzione negli edifici soggetti a conservazione individuati con specifica simbologia nelle tavole di trasformabilità e ad eccezione degli edifici tutelati da disposizioni del MIBAC</li><li>- Con possibilità di limitati interventi di qualificazione edilizia come definiti all'art. 4.11.2</li><li>- RIE maggiore del RIE esistente</li></ul>
<p>Alternativa 2</p> <p>Ristrutturazione edilizia rigenerativa</p>	<p>RUDI 1s</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Con possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti all'art. 4.11.3,</li><li>- RIE maggiore del RIE esistente</li></ul>

# Disciplina degli interventi edilizi diretti

(struttura delle norme, NDA [titolo V](#))

Alternativa 3 Ristrutturazione Urbanistica rigenerativa	RUDI 1s	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quando l'intervento interessa più lotti, oppure un lotto e aree esterne di diversa proprietà, in ogni caso limitatamente ad interventi con SU pari o superiore a 3000 mq</li><li>- RIE = 4</li><li>- Possibilità di incrementare percentualmente la SA o la SU esistenti proporzionalmente agli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa come definiti al successivo art. 4.11.3,</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici nelle quantità definite dal DM 1444/68</li><li>- L'utilizzo delle premialità è subordinato alle prescrizioni definite all'art. art. 4.11.4</li></ul>

# Le alternative di trasformazione edilizia con intervento diretto

- Alternativa 1: ristrutturazione edilizia associabile a limitati interventi di qualificazione dell'esistente anche per nuova costruzione entro o fuori sagoma che sono descritti:
  - All'art. 4.11.2
- Alternativa 2: ristrutturazione edilizia associabile a interventi premiali di nuova costruzione che sono descritti:
  - All'art. 4.11.3
- Alternativa 3: ristrutturazione urbanistica usufruendo delle premialità dell'art. 4.11.3,
  - coinvolgendo
    - Più di un lotto
    - Un lotto e aree esterne al lotto , pubbliche o private
  - e subordinato all'esito delle verifiche di sostenibilità dell'art. 4.11.4
- NB: gli aumenti di SU o SA discendenti dalla realizzazione delle 3 alternative sono ammessi dal PUG e autorizzabili per intervento diretto (il PUG non individua il titolo abilitativo che discende dalla Legge Regionale)

# Prescrizioni per gli interventi nel Edificato Sparso Discontinuo

(struttura delle norme, NDA [titolo VI, art. 10](#))

- Gli insediamenti ESD sono parte speciale del Territorio Rurale
- La concretizzazione della Strategia del PUG avviene subordinando gli interventi edilizi nel ESD alle prescrizioni per il Territorio Rurale che derivano:
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite da Enti sovraordinati
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite dalla Città Metropolitana
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite dai Comuni
- NB: le prescrizioni si integrano ai vincoli, non li superano

# Disciplina degli interventi nel territorio rurale

- NDA titolo VI
- Trasformabilità del territorio (tavole) per gli interventi di trasformazione diffusa - diretti
- NDA titolo II e III (edifici incongrui e nuove urbanizzazioni nei limiti della LR 24/17)
- Schema di assetto strategico (tavole) per gli interventi di trasformazione complessi – Accordi Operativi e Piani P. di iniziativa pubblica (attivazione di Progetto urbano)
- specificazione del Piano Territoriale Metropolitano (LR 24/17, ART. 41, co.6, lett. h)

# Interventi di rigenerazione diffusa

(NDA [titolo VI](#), Tavole di trasformabilità e Tavole dei vincoli)

- tipi di intervento differenziati in funzione
  - Connessione / non connessione alla attività' agricola
  - Tipo edilizio, funzione dell'edificio
  - Soggetto attuatore
  - Valore storico o testimoniale dell'edificio
  - fragilita' territoriali e opportunita' di sviluppo

# Tipi di intervento differenziati

(NDA [titolo VI](#), art. 9.7)

- A : funzioni connesse alla attività' agricola
- B : funzioni complementari e collegate alla attività' agricola
- C : funzioni non complementari alla attività' agricola
- D : impianti tecnologici al servizio della infrastrutturazione del territorio
- E : dotazioni territoriali esistenti
- F : dotazioni ecologiche stabilizzate o da stabilizzare

# Interventi differenziati per funzione

(NDA [titolo VI, art. 9.8.1](#))

A) Interventi edilizi connessi e funzionali allo svolgimento delle attività agricole	
Funzione dell'edificio	Intervento
	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
<p>Funzione abitativa agricola:</p> <p>1) Edifici o porzioni di edifici con funzione abitativa legittimamente esistente all'interno dell'azienda agricola</p>	<p>Ristrutturazione edilizia consentita per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU residenziale max = 200 mq, o SU residenziale esistente se maggiore. Qualora sia dimostrata la impossibilità di intervento entro la sagoma dell'edificio esistente è consentito raggiungere la SU residenziale massima anche attraverso interventi di nuova costruzione per sopraelevazione o ampliamento laterale.</li> <li>- SA min 30% della SU</li> </ul>
<p>2) Edifici o porzioni di edifici con originaria funzione abitativa all'interno dell'azienda agricola</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono in ogni caso ammessi gli interventi di qualificazione edilizia descritti all'art. 4.11.2 e 4.11.3 delle presenti norme in relazione al grado di tutela dell'edificio</li> <li>- Numero alloggi: max 2 fatto salvo il numero esistente se maggiore</li> </ul>
<p>3) Edifici promiscui contenenti funzioni abitative e funzioni produttive agricole (per la parte abitativa)</p>	<p>Mutamento d'uso della porzione con funzioni produttive agricole consentito per intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abitazione agricola in assenza di SU residenziale nell'azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni</li> <li>- Altre funzioni connesse alla attività agricola</li> <li>- funzioni complementari alla attività agricola</li> </ul>

# Interventi differenziati per funzione

(NDA [titolo VI, art. 9.8.1](#))

i) Fabbricati agricoli produttivi per la conservazione dei prodotti agricoli e fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento.	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione e Ristrutturazione edilizia
	Nuova costruzione, da intendersi come ampliamento all'esterno della sagoma o come realizzazione di nuovo fabbricato: <ul style="list-style-type: none"><li>- SAU &gt; 3 ha</li><li>- Uf max = 100 mq SU/ ha di SAU (comprensivo della SU esistente)</li><li>- SU max consentita con intervento diretto : 200 mq per nuovo fabbricato autonomo, 400 per ampliamento fuori sagoma di edificio esistente, superfici maggiori sono consentite attraverso PRA nel limite dell'Uf max</li><li>- Sono in ogni caso ammessi gli interventi di qualificazione edilizia descritti all'art 4.11.2</li><li>- La SU dei manufatti leggeri privi di opere di fondazione è computata al 50%</li></ul>
	Mutamento d'uso consentito per intervento diretto: <ul style="list-style-type: none"><li>- abitazione agricola in assenza di SU residenziale nel azienda agricola: SU max = 100 mq solo a favore di giovane agricoltore con età inferiore a 40 anni</li><li>- Altre funzioni connesse all'attività agricola</li><li>- funzioni complementari alla attività agricola</li></ul>

# Interventi differenziati per funzione

(NDA [titolo VI, art. 9.8.1](#))

C) Interventi edilizi di qualificazione edilizia delle attività non connesse e non complementari allo svolgimento delle attività agricole	
Attività turistico ricettive non connesse alla attività agricola	Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione della SU ed SA residenziale esistente
Attività terziarie di servizio	Ristrutturazione edilizia: <ul style="list-style-type: none"><li>- ST = esistente</li><li>- SA min : 40% della SU</li></ul>
Attività artigianali non connesse all'agricoltura	Cambio d'uso:
Attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato	<ul style="list-style-type: none"><li>- funzioni connesse all'attività agricola incorporando l'edificio nell'azienda agricola</li><li>- funzioni complementari all'agricoltura</li></ul>
Altre attività esistenti legittimate al 31.12.2023	

# Interventi differenziati per soggetto attuatore (NDA [titolo VI](#), art. 9.8.2)

- Imprenditore agricolo ex art.2135 C.C. e iscrizione anagrafe regionale aziende agricole:
  - A) Funzioni connesse alla attività' agricola
- Imprenditore agricolo o soggetti che svolgono attività' di lavorazione di terreni agricoli o manipolazione, trasformazione, valorizzazione di prodotti agricoli:
  - B) Funzioni complementari alla attività' agricola
- Qualsiasi soggetto:
  - C) Funzioni non connesse alla attività' agricola
- Enti, società' competenti e soggetti proprietari:
  - D, E, F) impianti tecnologici, dotazioni territoriali, dotazioni ecologiche

# Edifici monumentali o testimoniali

(NDA [titolo VI](#), art. 9.9)

- Disciplina differenziata:
  - Edifici monumentali
    - Interventi Autorizzati dalla Soprintendenza
  - Edifici testimoniali
    - Ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e fedele ricostruzione
- Alloggi realizzabili
  - Max 2 alloggi elevabili a 3 se la ST supera 400 mq
  - Numero maggiore se già esistente

# Nuove urbanizzazioni

(NDA titolo VI, art. 11)

- Limiti:
  - Max 1% del TU al 31.12.2017
  - Residenza solo se indispensabile alla rigenerazione di parti del TU e alla realizzazione di edilizia sociale
  - Non sono ravvisate possibili alternative alla localizzazione nel TU (VALSAT)
  - Non interessano aree di fragilita' idrogeologica e degli ecosistemi
  - Realizzazione delle dotazioni territoriali

# Prescrizioni per gli interventi nel TR

(struttura delle norme, NDA [titolo VI, art. 10](#))

- La concretizzazione della Strategia del PUG avviene subordinando gli interventi edilizi nel TR a prescrizioni riguardanti le fragilità e le opportunità territoriali che derivano:
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite da Enti sovraordinati
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite dalla Città Metropolitana
  - Da Strategie di tutela e sviluppo territoriale definite dai Comuni
- NB: le prescrizioni si aggiungono ai vincoli, non li superano

- Grazie per l'attenzione!