

FAQ del PUG Adottato con Delibera di CC 11/12/2024

Domande:

1. Il PUG prevede tutele e limiti alla trasformazione delle Unità Immobiliari caratterizzate dal tematismo “FRONTE COMMERCIALE”?
2. Dopo il 29 Gennaio 2025 (data di pubblicazione dell’adozione del PUG) posso presentare un Accordo Operativo (AO) o piani attuativi di iniziativa pubblica ai sensi del contenuto dell’art 38 della LR 24/2017 e smi - DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO?
3. Dopo l’adozione del PUG per presentare un intervento edilizio diretto (IED) devo dimostrare e valutare il rispetto di quale strumento edilizio/urbanistico?
4. Quali interventi possono essere realizzati attraverso il procedimento unico di cui all’art. 53 della LR 24/2017 e smi DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO?
5. Cosa sono e come trovano applicazione i Requisiti prestazionali dell’art. 17?
6. Il PUG prevede la possibilità di realizzare trasformazioni in consumo di suolo, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato?
7. Per presentare un’istanza per un intervento edilizio diretto (permesso di costruire, SCIA, etc.) devo consultare anche i documenti strategici del PUG?
8. Per presentare un’istanza per un intervento edilizio indiretto (Permesso di costruire convenzionato, Accordo operativo) devo consultare anche i documenti strategici del PUG?

1) Il PUG prevede tutele e limiti alla trasformazione delle Unità Immobiliari caratterizzate dal tematismo “FRONTE COMMERCIALE”?	
	Si il PUG, in analogia a quanto normato da RUE, ha indicato nell’ART. 19 – TESSUTI STORICI comma 3 - FRONTI COMMERCIALI le modalità di tutela e i limiti alle trasformazioni delle UI ricadenti nel vincolo "Fronte Commerciale”
testo PUG adottato	<p>L’art 19 recita:</p> <p><i>“Nelle unità immobiliari che abbiano almeno un affaccio su un fronte commerciale, come individuato nell’elaborato “Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale”, non è ammessa la modifica della destinazione d’uso dei vani posti al piano terra da usi non residenziali a usi residenziali, salve deroghe per motivate esigenze di garantire l’accesso attraverso il piano terra alle residenze esistenti poste ai piani superiori, e comunque previa acquisizione di conforme parere della Commissione QAP.</i></p> <p><i>Sono fatte salve eventuali ulteriori limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico del Centro Storico.”</i></p>
Approfondimenti	<p>Il PUG adottato riconferma i principi del Rue per il Fronti Commerciali con la finalità di mantenere l'attrattività del Centro Storico in linea con l'obiettivo strategico <i>OS2 Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura</i>, declinato in particolare dal lineamento strategico <i>LS2 Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco-sostenibilità, mixité sociale e funzionale e integrazione paesaggistica degli spazi aperti con le infrastrutture verdi e blu.</i></p> <p>Le corrispondenti azioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AP5 Rifunionalizzare la moltitudine di ex botteghe ed esercizi dismessi e metterli a sistema con gli assi principali interessati dai flussi spaziali connessi alle attività universitarie (facoltà, biblioteche, aule studio, laboratori e centri di ricerca, mense, residenze universitaria, ecc.), turistiche e culturali, valorizzare le botteghe storiche e, al di fuori del centro storico, i pubblici esercizi e gli esercizi di vicinato con incentivi fiscali ed urbanistico-edilizi. - AP6 Qualificare e potenziare i fronti commerciali del centro storico, dei quartieri extra moenia e dei cluster del policentrismo delle frazioni, con particolare attenzione alle aree di impoverimento funzionale dei piani terra e all’assenza di attività commerciali di prossimità. <p>I fronti commerciali proposti derivano dalla ricognizione e successiva mappatura delle attività commerciali nel Centro Storico, indicati nel Quadro Conoscitivo nella tavola QC_7.2a AttivitàEconomiche e sono stati ridotti rispetto al Rue.</p> <p>Nel Pug adottato viene esplicitata la possibilità di poter convertire solamente alcune porzioni di UI collocate al piano terra per circoscritte necessità in termini di accessibilità delle UI collocate ai piani superiori.</p>

2) Dopo il 29 Gennaio 2025 (data di pubblicazione dell'avviso di adozione del PUG) posso presentare un Accordo Operativo (AO) ai sensi del contenuto dell'art 38 della LR 24/2017 e smi DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO?	
	<p>No, fino alla data di approvazione del PUG NON possono essere proposti interventi indiretti, quali Accordi Operativi, ma solamente interventi edilizi diretti (IED) normati dal contenuto della LR 15/2013 e smi SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA.</p> <p>In fase di salvaguardia normativa gli unici interventi indiretti per la trasformazione del tessuto urbanistico ed edilizio ammessi sono quelli indicati dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dell'Art. 53 della LR 24/2017 e smi - Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti - dell'Art. 59 della LR 24/2017 e smi - Accordi di programma - dell'Art. 60 della LR 24/2017 e smi - Accordi di programma in variante ai piani

3) Dopo l'adozione del PUG per presentare un intervento edilizio diretto (IED) devo dimostrare e valutare il rispetto di quale strumento edilizio/urbanistico?	
	In caso di presentazione di un titolo edilizio dopo il 29 Gennaio 2025 occorre osservare il contenuto normativo indicato nell'ART. 33 – EFFICACIA DEL PUG E MISURE DI SALVAGUARDIA
testo PUG adottato	<p>L'art 33 recita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso di adozione del PUG fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 27 della LR 24/2017.</i> 2. <i>Nel periodo transitorio l'esame delle domande edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:</i> <ol style="list-style-type: none"> a) <i>negando le autorizzazioni che si sarebbero negate anche prima dell'adozione del PUG;</i> b) <i>sospendendo ogni autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del PUG, incompatibili con le previsioni dello stesso o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;</i> c) <i>rilasciando le autorizzazioni se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>non incorre in nessun motivo di diniego;</i> - <i>è conforme al PUG adottato.</i>

	<p>3. <i>Per i seguenti procedimenti avviati prima dell'adozione del PUG si applica la disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Permessi di Costruire (PdC) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) rilasciati oppure formati entro la data di adozione del PUG;</i> b) <i>SCIA e CILA regolarmente presentate entro la data di adozione del PUG;</i> c) <i>progetti oggetto di procedimento unico ai sensi dell'Art. 53 della LR 24/2017 per i quali il Consiglio Comunale abbia espresso il suo assenso preliminare entro la data di adozione del PUG.</i> <p>4. <i>Ai sensi dell'Art. 6 della Disciplina, sono ammessi gli interventi previsti per gli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità (Art. 6, comma 7) e per gli strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate (Art. 6, comma 8, lett. a).</i></p>
Approfondimenti	<p>Dalla data di adozione del PUG, efficace dalla data di pubblicazione sul BUR - 29/01/2025, fino alla sua approvazione, sono scattate le norme di salvaguardia.</p> <p>Durante il regime di salvaguardia, gli interventi edilizi dovranno essere conformi al RUE e non in contrasto con il PUG adottato.</p> <p>Per una completezza di informazione si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il PUG adottato, comprensivo di Disciplina, apparato vincolistico e cartografia, sarà passibile, in virtù dell'iter procedurale di valutazione dal parte del CUAV, di eventuali modifiche, rettifiche, integrazioni; - che il RE redatto ai sensi della LR 15/13 e smi non è ancora stato approvato dal CC, e pertanto non può essere utilizzato a fini istruttori. Il RE, pur non seguendo il medesimo iter di approvazione, sarà approvato contestualmente al PUG stesso. <p>Per tale ragione in regime di salvaguardia non trovano applicazione le norme di PUG che richiamano disposizioni applicative o definizioni demandate al RE.</p> <p>A titolo esemplificativo, il conteggio delle dotazioni territoriali e di eventuali monetizzazioni dovrà essere condotto esclusivamente sulla base del contenuto dell'art 81 del Rue approvato.</p>

<p>4) Quali interventi possono essere realizzati attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 e smi DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO?</p>	
	<p>Il procedimento unico è finalizzato all'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dei seguenti interventi e opere:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale; - interventi di ampliamento o 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. <p>e consente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - 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.
Approfondimenti	<p>L'atto di coordinamento tecnico regionale sui procedimenti ex art. 53 (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 8 luglio 2024, N. 1577) permette ulteriori precisazioni rispetto al campo di applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tra le opere pubbliche o di interesse pubblico non possono essere ricompresi gli interventi di privati che il Consiglio Comunale discrezionalmente valuti di interesse pubblico; - nel caso di ampliamento di attività economica è strettamente necessario che l'impresa sia già insediata sul territorio al momento della presentazione dell'istanza. Il procedimento unico non può invece essere utilizzato per insediare nuove realtà aziendali o riavviare un'attività economica in precedenza cessata); - la nozione di “aree collocate in prossimità” si deve riferire ai lotti (non contigui) liberi o da recuperare nell'ambito produttivo del quale fa parte l'area attualmente occupata dall'attività economica già insediata ovvero alle aree contermini al medesimo ambito produttivo. <p>Qualora non sussistano ragionevoli alternative localizzative, il procedimento unico può essere utilizzato anche per interventi fuori dal Territorio Urbanizzato, senza concorrere al raggiungimento della quota massima ammissibile di consumo di suolo del 3%.</p> <p>A differenza dell'Accordo Operativo, l'istanza di Procedimento unico può essere presentata anche prima dell'approvazione del PUG, in regime di salvaguardia.</p>

5) Cosa sono e come trovano applicazione i Requisiti prestazionali dell'art. 17?

Il PUG individua un *set* di requisiti prestazionali per gli interventi edilizi e urbanistici che concorrono al miglioramento della qualità urbana e ecologico-ambientale.

I Requisiti Prestazionali sono sei e trovano diversa applicazione a seconda della complessità dell'intervento, del titolo urbanistico-edilizio richiesto (intervento diretto - IED, permesso di costruire convenzionato - PCC, accordo operativo - AO).

Per ciascun requisito sono stati stabiliti tre livelli prestazionali progressivi:

- Sufficiente (Livello minimo obbligatorio)
- Buono
- Ottimo

Raggiungere i livelli buono o ottimo consente di beneficiare di premialità edilizie ovvero di una quota *extra* di capacità edificatoria rispetto a quanto previsto per ciascun tessuto urbano.

I requisiti Prestazionali sono:

RP1 Permeabilità del suolo (Ip): misura il grado di permeabilità di progetto dell'area di intervento;

RP2 Densità arborea/arbustiva (Da): misura il livello di copertura di alberi e arbusti;

RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica (Vi): misura la capacità del progetto di ridurre la vulnerabilità degli edifici in aree a rischio di alluvione o in sofferenza idraulica;

RP4 Potenziamento dotazioni territoriali (Dt): misura la capacità del progetto di rafforzare le dotazioni territoriali relative a parchi, giardini, verde attrezzato e parcheggi, ed i nuovi approdi alle vie d'acqua. Non previsto per IED;

RP5 Multifunzionalità urbana (Mu): misura la capacità di garantire un adeguato mix funzionale attraverso la previsione di funzioni residenziali e non residenziali in rapporto alla SU dell'intervento. Non previsto per IED;

RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS): misura la capacità del progetto di rispondere all'emergenza abitativa e all'esclusione sociale, garantendo un'offerta abitativa minima per la domanda sociale (ERS). Non previsto per IED.

testo PUG adottato

cfr. art. 17 Disciplina che riporta le tre tabelle dei Requisiti Prestazionali per: Interventi diretti, Permessi di costruire convenzionati interni al TU e Accordi operativi interni al TU

	Le modalità di calcolo dei Requisiti Prestazionali (RP) saranno definite nel Regolamento Edilizio (RE) pertanto saranno applicabili solo a seguito dell'approvazione del PUG e, contestualmente, del Regolamento Edilizio.
--	--

6) Il PUG prevede la possibilità di realizzare trasformazioni in consumo di suolo, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato?	
	<p>In accordo con i principi e le prescrizioni dettati dalla legge regionale, il PUG prevede che si possa consumare nuovo suolo agricolo solo per determinate funzioni e attraverso procedimenti autorizzatori complessi.</p> <p>Tendenzialmente quindi il consumo di suolo è consentito per nuove attività economiche e di impresa, per l'ampliamento di attività esistenti e per opere pubbliche e di interesse pubblico.</p> <p>Il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, oppure a rendere sostenibili sotto il profilo economico-finanziario interventi di edilizia residenziale sociale.</p> <p>Salvo le opere rientranti nel campo di applicazione del procedimento unico ex art. 53, le trasformazioni sono autorizzate con Accordo Operativo e concorrono a consumare la quota di consumo di suolo ammissibile attribuita dalla legge, pari a circa 150 ettari al 2050.</p> <p>Non è possibile presentare istanza per un Accordo Operativo prima dell'approvazione del PUG.</p>
testo PUG adottato	<p>L'art. 16 recita:</p> <p>Il PUG promuove la rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della città esistente e, contestualmente, la riduzione drastica del consumo di suolo, con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.</p> <p>2. Ai sensi dell'Art. 32 della LR 24/2017 il PUG individua il perimetro del Territorio Urbanizzato alla data del 01/01/2018, necessario al calcolo della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile, secondo quanto stabilito dall'Art. 6 della LR 24/2017.</p> <p>3. La quantità massima di superficie che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'Art. 6 comma 1 della LR 24/2017 e in</p>

	<p>coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, è pari al 3% della superficie del Territorio Urbanizzato (TU) e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione all'esterno del perimetro del TU, secondo quanto stabilito dagli Artt. 5 e 6 della LR 24/2017.</p> <p>4. La Valsat stabilisce le modalità ed i criteri per valutare gli interventi di trasformazione all'esterno del perimetro del TU, oltre ad una preventiva verifica di coerenza con:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli elaborati relativi ai VINCOLI e alle TUTELE del territorio; b) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP); c) gli elaborati SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO riferiti agli Obiettivi Strategici (OS); d) l'elaborato PAESAGGI LOCALI; e) gli elaborati PROGETTI-GUIDA; f) l'elaborato STRATEGIE LOCALI; <p>5. In ogni caso, i nuovi insediamenti posti all'esterno del perimetro del TU non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative preferibilmente contigue al territorio urbanizzato stesso, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al potenziamento delle dotazioni territoriali.</p>
--	--

7) Per presentare un'istanza per un intervento edilizio diretto (permesso di costruire, SCIA, etc.) devo consultare anche i documenti strategici del PUG?	
	<p>Per gli interventi edilizi diretti, gli elaborati strategici (SQUEA) costituiscono un indirizzo generale. La lettura è pertanto consigliata ma non si richiede una puntuale verifica di coerenza e conformità.</p> <p>La disciplina di dettaglio riportata nelle tavole U "Usi e modalità di intervento nel territorio urbanizzato e rurale", nel fascicolo "Disciplina" e negli elaborati "Vincoli e Tutele" costituiscono il riferimento per costruire una proposta di intervento edilizio. Sono infatti prescrizioni e norme costruite in coerenza e attuazione dell'impianto strategico del Piano.</p>

8) Per presentare un'istanza per un intervento edilizio indiretto (Permesso di costruire convenzionato, Accordo operativo) devo consultare anche i documenti strategici del PUG?	
	Si.

	<p>Gli interventi indiretti accompagnano proposte di trasformazione di maggiore complessità, ad esempio perché possono riguardare comparti dismessi da rigenerare di estesa superficie territoriale o perché comportano significativi cambi di destinazione d'uso.</p> <p>Queste tipologie di interventi prevedono la realizzazione di dotazioni a servizio della collettività (infrastrutture, attrezzature, aree verdi con funzioni ecologiche, etc..) e pertanto sono chiamate a concorrere al raggiungimento degli obiettivi individuati dal PUG sia a livello generale (Obiettivi strategici e azioni prioritarie, Tavole di assetto, Progetti Guida), sia a livello locale (elaborati SL1 e SL2: strategie locali per parti di città e frazioni del forese e SL3 Schede progettuali d'ambito).</p> <p>Il loro iter autorizzatorio prevede una valutazione più approfondita degli impatti generati in termini di qualità urbana e ecologico-ambientale ed la proposta è soggetta ad approvazione da parte del Consiglio Comunale; per tale ragione l'istanza deve essere corredata da un inquadramento urbanistico e dalla verifica di coerenza dell'intervento rispetto a tutto il corpo strategico del PUG.</p>
--	--