



Comune di Albinea



PIANO URBANISTICO GENERALE

(Legge Regionale 24/17)

Sindaco e Assessore Urbanistica
Roberta Ibattici

Assessore Progetti Ambientali
Leonardo Napoli

Ufficio di Piano
Dott. Daniele Bondavalli

Luglio 2026



1) Cos'è il Piano Urbanistico Generale?



Gli obiettivi: gli indirizzi della Regione

- a) contenere il **consumo di suolo** [...]
- b) favorire la **rigenerazione dei territori urbanizzati** e il **miglioramento della qualità urbana ed edilizia** [...]
- c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue **caratteristiche ambientali e paesaggistiche** [...]
- d) tutelare e valorizzare i **territori agricoli** [...]
- e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli **elementi storici e culturali** [...]
- f) promuovere le **condizioni di attrattività** [...] per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività **delle attività produttive e terziarie**
- g) promuovere maggiori **livelli di conoscenza** del territorio e del patrimonio edilizio esistente [...]



Gli obiettivi: le esigenze del territorio

- Le precedenti Pianificazioni Urbanistiche avevano un carattere **regolativo**, nascendo per fare fronte ad un modello espansivo.
- L.R.24/2017 approccia la **gestione del territorio in modo attivo**, per promuovere e favorire la rigenerazione dell'esistente.
- Le mutate condizioni fisiche, ma anche socio-economiche del territorio richiedono la elaborazione di una **strumento più snello**, ma nel contempo **più efficace** per **stimolare e governare le trasformazioni**.



Le competenze del PUG

L'Art.31 della LR24/17 definisce le competenze del PUG:

*«Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le **invarianze strutturali** e le **scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano** di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal titolo II.»*

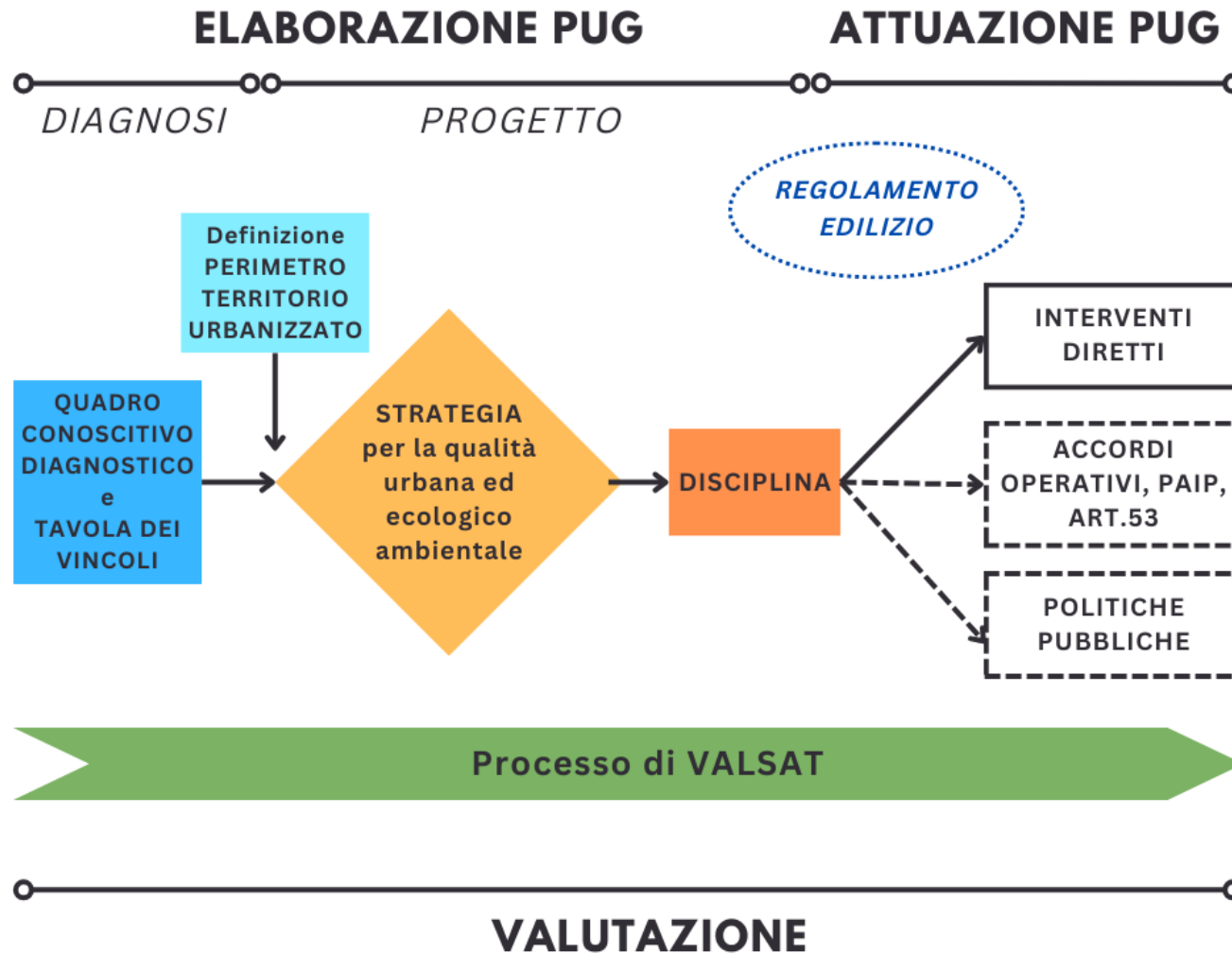


Le competenze del PUG

Nello specifico, il PUG «*sulla base di un'approfondita analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti e avvalendosi delle risultanze del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriale [...]*»:

- a) individua il **perimetro del territorio urbanizzato**, detta la **disciplina del centro storico** e stabilisce i **vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza**, di cui all'articolo 32;
- b) **disciplina il territorio urbanizzato**, di cui all'articolo 33;
- c) stabilisce la **strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale**, di cui all'articolo 34;
- d) **disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale**, ai sensi degli articoli 35 e 36 [...].»

Gli strumenti comunali: PUG e A.O.





Gli strumenti comunali: PUG e A.O.

Nella nuova impostazione della L.R.24/17, **scompaiono Q.C.-PSC-RUE-POC-PUA** (della stagione urbanistica della L.R. 20/2000 che il Comune di Albinea non ha vissuto).

Il territorio è dotato di un unico piano (come nel PRG del Comune di Albinea): il **Piano Urbanistico Generale (PUG)** – art.31 L.R.24/17.

L'**attuazione** del PUG avviene:

Per mezzo della **Disciplina degli interventi diretti** (definita direttamente nel PUG);

per mezzo di **Accordi Operativi (A.O.)** o **Piani attuativi iniziativa pubblica** – art.38 L.R.24/17.



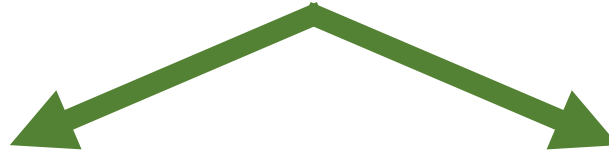
Le competenze del PUG: il ruolo della ValSAT

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT):

- Verifica la coerenza e l'efficacia della Disciplina degli interventi diretti rispetto agli obiettivi della Strategia del Piano;
- Definisce le modalità per la valutazione della sostenibilità delle trasformazioni complesse e della loro **adeguata e coerente «partecipazione»** rispetto alla Strategia del PUG.

Il **Principio di «coerenza»** ritorna, oltre che tra i diversi strumenti pianificatori generali/settoriali, anche nella relazione PUG → strumenti complessi (A.O., procedimenti unici, ecc.)

Doppia natura del Piano



Le trasformazioni per **intervento diretto**, rappresentate cartograficamente in maniera univoca (come il PRG o il RUE ex 20/2000) e di cui viene stabilita una disciplina di dettaglio.

Elementi rappresentati in maniera univoca e geometrica, così come i vincoli sovraordinati e i vincoli di competenza del PUG, il perimetro del TU, la disciplina del Centro Storico, la tutela degli edifici di origine storica...

Le trasformazioni per intervento indiretto, da attuarsi con **Accordi Operativi** e PUA di iniziativa pubblica.

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.



Modalità di attuazione

Una delle principali novità che accompagna la «narrazione» della «nuova» legge urbanistica regionale è che il **PUG non è uno strumento conformativo**.

Il nuovo Piano sarebbe uno **strumento strategico** (accompagnato da cartografie «ideogrammatiche») che demanda a successive **fasi «operative»** l'effettiva attribuzione dei «diritti edificatori».

Una «capacità edificatoria» può tuttavia essere presente (lo è!) nel PUG limitatamente agli interventi sugli interventi diretti sul patrimonio edilizio (assegnando anche «incentivi» finalizzati a favorire il recupero dei tessuti esistenti).



2) Come si elabora il PUG?



L'Iter di Approvazione del PUG



FASI DI ELABORAZIONE DEL PIANO SULLA BASE DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE



Gli attori e le competenze in campo

La nuova legge supera il meccanismo «a cascata», di tipo gerarchico, sostituito dal **riparto delle funzioni pianificatorie per principio di competenza** (art.24 L.R.24/17): *«ciascun strumento di pianificazione deve limitarsi a disciplinare esclusivamente le tematiche e gli oggetti che gli siano attribuiti dalla [...] legge, in conformità alla legislazione statale e regionale vigente.»* .

Non esistono più piani sovraordinati da rispettare, ma ogni Piano ha un «ambiti di competenza» di cui deve occuparsi, in coerenza con gli altri Piani (che siano «generalisti» o «settoriali o tematici»): *«in caso di conflitto tra le previsioni di diversi strumenti di pianificazione, prevale quanto stabilito dal piano cui la regolazione di quella materia o di quella tematica è conferita dalla legge [...]»*.



3) I tempi di elaborazione e il gruppo di lavoro



Il Gruppo di lavoro: Competenze urbanistiche e ambientali

Arch. Carlo Santacroce (Esperto in materia urbanistica e pianificazione territoriale, coordinatore del gruppo di lavoro)

Esperto di pianificazione urbanistica e valutazione ambientale, con pluriennale esperienza nella elaborazione di Piani Urbanistici generali. Parallelamente alle specifiche esperienze urbanistiche, ha sviluppato esperienze in ambito paesaggistico, delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, della partecipazione e del decentramento amministrativo. Accanto alla pianificazione urbanistica tradizionale, in diversi contesti regionali, la maggiore parte dell'attività è stata indirizzata ai più recenti modelli di pianificazione urbanistica, spaziando dalla pianificazione strutturale a quella

operativa (seguendo in particolare le dinamiche di collaborazione pubblico-privati per l'attuazione del Piano). Una consistente parte dell'attività professionale si è sviluppata in Emilia Romagna dove ha seguito numerosi Piani urbanistici ai sensi della precedente LR20/2000 e, più recentemente, curando l'elaborazione dei primi Piani Urbanistici Generali ai sensi della LR24/2017. Accanto all'attività urbanistica in senso stretto, si è occupato di progetti legati alle infrastrutture e alla mobilità, dalla scala vasta a quella di dettaglio, con specifica attenzione al tema della qualità urbana connessa agli interventi di trasformazione urbanistica.

Arch. Chiara Biagi (Esperto in materia urbanistica, rigenerazione urbana e vincolistica del Piano)

Esperta in pianificazione urbanistica e valutazione ambientale con esperienze specifiche nelle letture diagnostiche del territorio, in ambito paesaggistico e cartografia GIS. Una consistente parte dell'attività professionale si è sviluppata in Emilia Romagna dove ha seguito numerosi Piani urbanistici sia ai sensi della L.R. 20/2000 sia ai sensi della L.R. 24/2017 occupandosi nella maggior parte dei casi sia della parte urbanistica, sia della parte di valutazione ambientale. Nello svolgimento dell'attività urbanistica ha maturato conoscenze specifiche sul sistema urbano, mobilità, oltre al sistema dei vincoli e ambientale-paesaggistico.



Il Gruppo di lavoro: Competenze urbanistiche e ambientali

Dott. Filippo De Vigili

(Esperto in materia ambientale, paesaggistica e responsabile redazione VAS/Valsat)

Dottore forestale e specialista di gestione e conservazione degli ambienti naturali. Si occupa principalmente di pianificazione del territorio urbano e rurale, in particolare di:

- Valutazioni di sostenibilità ambientale (VALSAT, VINCA, SIA);
- Rilievi vegetazionali e monitoraggi ambientali;
- Gestione del verde pubblico e privato;
- Progettazione di aree verdi e di forestazione;
- Cartografia in ambiente GIS;
- Pianificazione urbanistica;
- Consulenze agronomiche, forestali e paesaggistiche

Urb. Giulio Saturni

(Esperto in materia urbanistica, e negli aspetti normativi del Piano)

Si occupa di urbanistica e pianificazione strategia con particolare attenzione ai temi della rigenerazione urbana, della mobilità sostenibile e dell'organizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali in rapporto agli strumenti di pianificazione. Nel corso della sua attività professionale ha redatto strumenti urbanistici per numerosi comuni del Veneto e dell'Emilia-Romagna, tra cui Verona, Castelnuovo del Garda, Negrar di Valpolicella, Schio, Casalgrande e Fontanellato, oltre al Masterplan per lo sviluppo della Marangona, realizzato per conto del Consorzio ZAI.

Arch. Michele Avenali

(Esperto in materia urbanistica, e strategia del Piano locali e sovralocali)

Esperto in pianificazione urbanistica svolge la sua attività professionale affrontando moltissimi degli aspetti della professione di architetto: dai concorsi di architettura al progetto di opere pubbliche, sia di scala locale che di scala territoriale (ciclovie nazionali, progetti di valorizzazione paesaggistica), dalle gare per l'appalto di servizi di pianificazione a quelle per l'appalto dei servizi di progettazione, dagli studi di inserimento urbanistico di opere pubbliche alle relazioni paesaggistiche, fino ai piani urbanistici e all'elaborazione di strategie territoriali.



Il Gruppo di lavoro: Attività Specialistiche

Pianif. Territ. Alberto Grava

(Esperto in materia di Cartografia e GIS)

Esperto nel campo della pianificazione territoriale e urbanistica, si è specializzato nel campo dei sistemi informativi territoriali e della valutazione ambientale, nel 2019 ha conseguito il master in GIScience e Sistemi a Pilotaggio Remoto per la gestione integrata del territorio e delle risorse naturali.

Esperto in Cartografia e cartografia digitale, web-gis, informatizzazione degli strumenti urbanistici, produzione e gestione di dati geografici. Rilievo di dati sul campo, organizzazione e gestione delle informazioni spaziali. Formazione specifica e customizzabile all'uso del software opensource QGIS.

Dott. Valeriano Franchi

(Esperto in geologica e idraulica)

Ha collaborato sia con Amministrazioni Pubbliche sia con soggetti privati nei campi della geologia, geologia applicata, analisi e riduzione dei rischi naturali (idrogeologico, idraulico e sismico) e analisi e gestione delle tematiche ambientali in genere. In particolare si occupa di: pianificazione territoriale; riduzione del rischio sismico, dissesto idrogeologico; idrogeologia finalizzata alla quantificazione, valorizzazione e tutela della risorsa idrica sotterranea; geotecnica applicata all'edilizia pubblica e privata; valutazione di impatto ambientale; sfruttamento e gestione delle risorse naturali; inquinamenti e bonifiche.

Ing. Franca Conti

(Esperto in Zonizzazione acustica)

Opera prevalentemente nei settori dell'acustica ambientale, industriale, architettonica ed edilizia, occupandosi di temi diversi, fra cui: zonizzazione acustica comunale; verifiche previsionali di clima ed impatto acustico; monitoraggi e redazione di piani di risanamento, comunali, infrastrutturali ed aziendali; analisi acustiche in edilizia: valutazioni teoriche e collaudi; acustica architettonica; analisi e progettazione acustica di interni; Effettua attività di coordinamento ed organizzazione di studi ambientali e settoriali: VAS, Screening, VIA, VALSAT, Autorizzazioni ambientali (AUA), ecc.



Il Gruppo di lavoro: Attività Specialistiche

ArcheoModena

(Esperti in materia di Cartografia e GIS)

ArcheoModena è un'Associazione Professionale costituita da tre professionisti laureati, operanti nel campo dei Beni Culturali Archeologici: Francesco Benassi, Francesca Guandalini e Simona Scaruffi.

Si pone l'obiettivo di produrre un accurato lavoro di ricerca e documentazione archeologica, che, grazie all'esperienza maturata negli anni, coniugando sempre con una conduzione celere ed efficace dei cantieri di scavo. ArcheoModena collabora regolarmente con la Soprintendenza per i Beni Archeologici e Architettonici dell'Emilia Romagna e con vari enti pubblici con i quali ha stretto una collaborazione consolidata nel tempo.

Pianif. Territ. Matteo Tres

(Esperto in processi partecipativi)

Esperto in pianificazione territoriale e urbanistica, si è anche specializzato nel campo dei sistemi informativi territoriali e nei processi partecipativi. Il processo partecipativo è pensato come momento di condivisione, incontro e confronto con la cittadinanza con l'obiettivo di individuare i valori identitari e raccogliere le criticità evidenziate. Nei processi partecipativi viene spesso proposto l'utilizzo di una piattaforma «Geoblog» per affiancare ed integrare il processo. Si tratta di una mappa digitale condivisa su cui condividere criticità o potenzialità del territorio.

Dott. Christian Benelli

(Giovane Professionista)

Ha conseguito la laurea triennale in Scienze Naturali e Laurea magistrale in Scienze e Tecnologie Geologiche presso Università di Modena e Reggio Emilia. Iscritto all'Ordine dei Geologi regione Emilia Romagna (Sezione A).

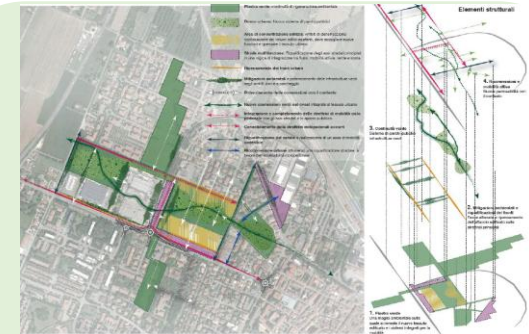


Il Gruppo di lavoro:

è specializzato in pianificazione urbanistica (dalla scala generale alla scala attuativa) e nella connessa valutazione di sostenibilità delle scelte del Piano.

In relazione a specifici ambiti territoriali, il gruppo di lavoro ha curato la elaborazione di Piani Attuativi o Accordi operativi, così come, a livello più preliminare, l'elaborazione di Masterplan o Progetti Strategici (l'elaborazione di questi ultimi strumenti è avvenuta in alcuni casi contestualmente o conseguentemente alle elaborazioni dei Piani urbanistici generali);

l'elaborazione urbanistica ha quasi sempre visto la contestuale e organica elaborazione della Valutazione di sostenibilità ambientale (VAS/Valsat) che, tuttavia, in alcuni casi è stata anche sviluppata in forma autonoma, in relazione a interventi o progetti oggetto di elaborazione da parte di terzi.





Cronoprogramma

FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DI ALBINEA - CRONOPROGRAMMA

Tempi di realizzazione in gg	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	390	360	420	450	480	510	540	570	610
Tempi progressivi da firma del contratto	dic-25	gen-26	feb-26	mar-26	apr-26	mag-26	giu-26	lug-26	ago-26	set-26	ott-26	nov-26	dic-26	gen-27	feb-27	mar-27	apr-27	mag-27	giu-27	lug-27
Attività preliminare e di elaborazione del Piano																				
Affidamento incarichi per elaborazione PUG																				
Costituzione ufficio di Piano ai sensi dell'art.55 della L.R. 24/2017																				
Verifica strumenti urbanistici comunali e sovracomunali riguardanti il Comune di Albinea																				
Analisi ed elaborazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico (arE.22 L.R. 24/2017) ai fini dell'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio																				
Avvio del programma di partecipazione: consultazione degli stakeholder																				
Formulazione indirizzi in giunta comunale																				
Apertura Consultazione Preliminare (ENTI) (ai sensi art.44 della L.R. 24/2017)																				
Svolgimento e conclusione Percorso di partecipazione (comprensivo anche del confronto con gli Enti)																				
Elaborazione proposta di Piano: Strategia Per la Qualità Urbana ed ecologica Ambientale. Disciplina e Valsat del PUG																				
Sedute intermedie, confronto con gli Enti e seduta conclusiva della consultazione preliminare																				
Condivisione preliminare contenuti del Piano (Giunta, Commissione)																				

LEGENDA



Fasi dedicate alla partecipazione prevista dalla L.R. 24/2017 art. 43.



Fasi di attivazione della consultazione preliminare prevista dalla L.R. 24/2017 art. 44.



Fasi di elaborazione del PUG previste dalla L.R. 24/2017



Cronoprogramma

FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DI ALBINEA - CRONOPROGRAMMA

Tempi di realizzazione in gg	640	670	710	740	770	810	840	870	900	930	960	990	1020	1050	1080	1110	1130	1170	1200	1230	1260	1290
Tempi progressivi da firma del contratto	ago-27	set-27	ott-27	nov-27	dic-27	gen-28	feb-28	mar-28	apr-28	mag-28	giu-28	lug-28	ago-28	set-28	ott-28	nov-28	dic-28	gen-29	feb-29	mar-29	apr-29	mag-29
Formazione del Piano																						
Consegna della documentazione completa per l'assunzione della proposta di Piano. Trasmissione all'autorità competente per la valutazione ambientale (art.45 L.U.R.).																						
Assunzione della PROPOSTA di PUG da parte della Giunta Comunale e comunicazione al Consiglio Comunale, all'autorità competente per la valutazione ambientale																						
Deposito e Pubblicazione BURERT																						
Supporto all'esame e all'istruttoria delle osservazioni e delle eventuali proposte di A.O. con i privati (art.45 comma 7 L.R. 24/2017)																						
Controdeduzione: Consegna dei materiali relativi alla proposta di decisione delle osservazioni e alla proposta di piano da adottare con elaborazione della dichiarazione di sintesi di cui all'art.46 comma 1 della LR. 24/2017																						
Integrazione del Regolamento Edilizio e confronto con gli uffici comunali																						
ADOZIONE da parte del Consiglio Comunale del PUG completo della dichiarazione di sintesi																						
Trasmissione al Comitato Urbanistico Provinciale (CUAV) per parere																						
Esame e Parere CUAV e parere VALSAT																						
Adeguamento del PUG al parere CUAV																						
APPROVAZIONE da parte del Consiglio Comunale del PUG e delle integrazioni Regolamento Edilizio																						
Verifica Modello Dati e Pubblicazione del Piano																						



Fasi dedicate alla partecipazione prevista dalla L.R. 24/2017 art. 43.



Possibilità di estendere, per un max di 60, il tempo di pubblicazione del Piano



Fasi di attivazione della consultazione preliminare prevista dalla L.R. 24/2017 art. 44.



I tempi sono indicativi e dipendono anche dai tempi dei pareri degli Enti



Fasi di elaborazione del PUG previste dalla L.R. 24/2017



Gli attori e le competenze in campo

Oltre alla pianificazione di settore, in gran parte vigente, sono previsti i seguenti piani territoriali (in corsi di elaborazione):

- **Piano Territoriale Regionale (PTR)** – art.40 L.R24/17;
- **Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV)** – art.42 L.R24/17.

La mancanza di tali strumenti complica la elaborazione del PUG e ne complica la gestione: assenza elementi, diversa impostazione concettuale, inidonea allocazione competenze....

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP): resta vigente, in attesa di tali elaborazione, **per le sole parti di competenza dei due futuri Piani.**



4) Le attività in corso



Attività in corso

- **Raccolta documentazione** disponibile presso Ufficio di Piano
- Avvio elaborazione **Quadro conoscitivo**
- Avvio del **percorso partecipativo**
- Avvio elaborazione **documento di indirizzo strategico** per la
elaborazione del Piano



Il ruolo della partecipazione

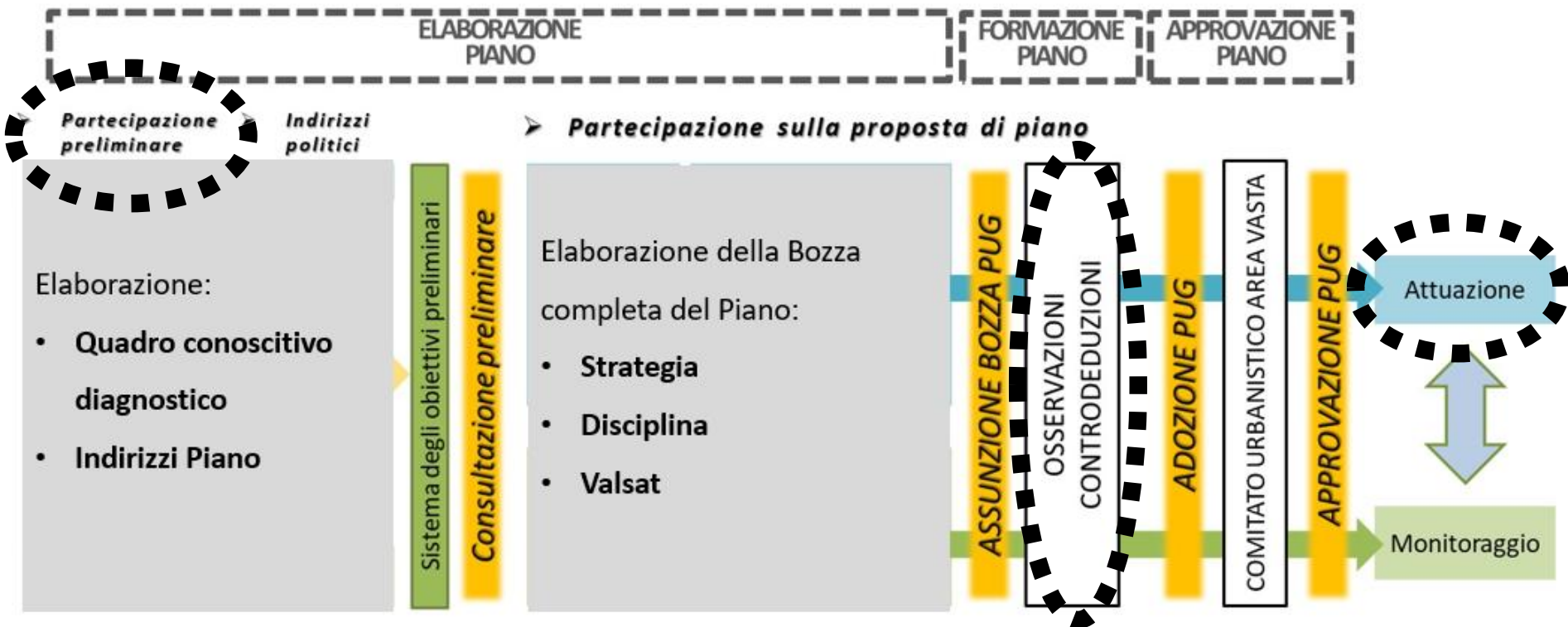
L'esigenza di «*pubblicità e partecipazione dei cittadini alla formazione del piano*» è sancito dall'art.43 della LR24/17.

Le modalità di partecipazione attraverso «**Concorsi di architettura e progettazione partecipata**» è definita all'art.17 della LR24/17 e risulta fondamentale, sia per rendere il PUG più **coerente con la realtà del territorio**, sia per renderne più **efficace l'attuazione**.

La Partecipazione è **obbligatoria** già a partire dalla fase di «**elaborazione**» del PUG (art.45), ma può essere **utile anche in sede di definizione degli Accordi operativi**, in particolare nelle «nelle aree caratterizzate da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali» (art.17).



L'Iter di Approvazione del PUG



FASI DI ELABORAZIONE DEL PIANO SULLA BASE DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE



Il documento di indirizzo strategico

Il Documento di Indirizzo delle strategie costituisce lo strumento programmatico con cui l'Amministrazione Comunale avvia la redazione del PUG attraverso un **confronto con i cittadini e con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici** sul futuro di Albinea, nell'ottica di costruire un Piano non come una mera zonizzazione, ma come fosse un "**Piano Strategico di Comunità**" fondato sulla partecipazione attiva dei cittadini e degli stakeholder.

L'Amministrazione predisporrà, quindi, una prima stesura del Documento, da sottoporre al confronto aperto con il territorio, per giungere a una **visione il più possibile condivisa del nuovo Piano**.