



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

Allegato 1

Delibera di Consiglio Comunale n.

del 10/11/2022

28.10.2022

Il Responsabile del Procedimento

(arch. Mariasilvia Boeri)



Come è noto, nel marzo del 2018 Comune di Quattro Castella, Provincia di Reggio Emilia e Regione Emilia Romagna, hanno aderito alla proposta di sperimentazione per la formazione del Piano Urbanistico Generale Comunale.

Nel corso del 2018 e 2019 è stato svolto un percorso partecipato denominato 4C: Comprendere Comporre Condividere Collaborare che si è concluso in data 19.10.2019;

La Giunta Comunale con delibera n. 92 del 24/10/2019 ha preso atto degli esiti della consultazione preliminare e con deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 21.11.2019 ha recepito gli esiti del documento di proposta partecipata validato dalla Regione Emilia Romagna.

E stata poi avviata la Consultazione Preliminare conclusasi in data 04/02/2021.

La proposta di Piano è stata esaminata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nelle sedute del 07/05/2021 e del 22/10/2021.

Il PUG è stato assunto con delibera della Giunta Comunale n. 101 del 23.12.2021 in variante al PTCP e al PTPR per gli aspetti relativi alla carta inventario del dissesto.

L'avviso di assunzione del PUG è stato pubblicato sul BUR n.23 del 02.02.22 fissando la scadenza per la presentazione delle osservazioni nel giorno 3 aprile 2022, successivamente in data 24.03.2022 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 21 tale termine è stato prorogato a norma dell'art. 45 comma 5 della LR 24/2017, definendo il nuovo termine per la presentazione delle osservazioni nel giorno 02.06.2022;

Per quanto riguarda la partecipazione al piano assunto si elencano i seguenti incontri svolti dopo l'assunzione del Piano:

presentazione del Piano ai membri della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio in data 13.01.22 e 01.07.2022,

Tavolo di sperimentazione sul PUG, incontro con Provincia di Reggio Emilia e Regione Emilia Romagna in data 09.02.22,

Commissioni Consulta del Comune di Quattro Castella nelle date 10.02.22 e 16.02.22;

Comunicazione dell'assunzione del Piano da parte della Giunta Comunale al Consiglio Comunale in data 24.02.2022;

sala del Consiglio Comunale incontro con i tecnici iscritti agli ordini professionali degli architetti, ingegneri, geometri, geologi, agronomi del territorio in data 26.02.22;

sala del Consiglio Comunale incontro con le associazioni e gli operatori del mondo agricolo in data 28.02.2022,

incontro on line con i professionisti tecnici ordine architetti – ingegneri – geometri – periti agrari in data 01.03.2022;

incontro pubblico con i cittadini nel Capoluogo in data 05.03.22;

incontro pubblico con le associazioni industriali e gli imprenditori del territorio in data 24.03.22;

incontro pubblico con i cittadini della frazione di Puianello in data 26.03.22,

incontro pubblico con i cittadini della frazione di Montecavolo in data 02.04.22,

incontro pubblico nelle frazioni di Salvarano e Rubbianino in data 06.04.22,

Verificato che entro il termine del 02.06.2022 sono pervenute 72 osservazioni comprese l'osservazione dell'ufficio tecnico comunale e che ai sensi dell'art. 45 comma 5 della LR 24/2017 sono pervenuti i seguenti contributi degli Enti Ambientali:

- **IRETI** prot. RT003830-2022-P pervenuto in Comune in data 08.03.2022 prot. 3260 che ha espresso un parere favorevole;
- **SNAM** prot. 2022:0158 EAM45657 pervenuto in Comune in data 09.03.2022 prot. 3283, con la quale sono stati trasmessi files digitali con la posizione dei metanodotti nel territorio comunale, tali tracciati sono serviti alla verifica di quanto già previsto della tavola dei vincoli.
- **ATERSIR** pervenuto in Comune in data 12.03.2022 prot.3536 che esprime parere favorevole al piano alle seguenti prescrizioni:
 - nuovi ampliamenti dovranno essere attentamente valutati dal Gestore del SII, IRETI S.p.A., in fase di Accordo Operativo, Permesso di Costruire, o PUA, relativamente all'eventuale adeguamento di reti ed impianti gestiti;
 - nella fase attuativa sia effettuata, con il Gestore del SII, IREN S.p.A., la verifica in merito alla presenza, adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti ed alla presenza o meno di reti ed impianti interferenti, prevedendo, laddove esistenti, la tutela delle dotazioni, degli impianti e delle relative attività, così come prescritto dalla normativa vigente;
 - siano rispettate le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, così come previsto dall' art. 94 del D.lgs 152/2006;
 - sia rispettata delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
 - In relazione alla possibile necessità di nuove infrastrutture e di adeguamento di quelle esistenti si precisa che, per ognuno degli interventi individuati andrà acquisito il parere del Gestore IRETI S.p.A., segnalato se gli stessi siano a servizio esclusivo del comparto (e pertanto totalmente a carico del soggetto attuatore) oppure se siano parzialmente funzionali (e in che quota parte) al sistema delle infrastrutture oggi esistenti e ne migliorino la gestione. Solo in relazione a tali indicazioni ATERSIR, valuterà l'esclusione, ovvero l'inclusione totale o parziale degli interventi individuati nel programma da finanziare a carico della tariffa del Servizio Idrico Integrato, come indicato al punto 4) della DGR 201/2016.
 - Da ultimo si ricorda che eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate dal Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n.201/2016, D.G.R. n.569/2019 e D.G.R. n. 2153/2021.

Si prende atto di tali prescrizioni di carattere attuativo che verranno introdotte all'interno del Regolamento Edilizio.

- **REGIONE EMILIA ROMAGNA Settore sicurezza Territoriale e Protezione Civile Emilia** – pervenuto in Comune in data 12.03.2022 prot.3536 che richiede il recepimento delle aree di allagamento individuate dallo studio della Bonifica di cui alla D.D. n. 3577 del 13/10/2021 con la quale è stata autorizzata la realizzazione di un Area di laminazione del Rio Enzola per la quale, il Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale, ha predisposto uno "Studio idraulico finalizzato alla valutazione quantitativa delle conseguenze del collasso (dam- break) dei rilevati arginali della cassa di espansione in progetto" specificamente finalizzato alla valutazione quantitativa delle conseguenze, sulla rete scolante e sul territorio potenzialmente interessato, del collasso dei rilevati arginali della cassa di espansione, valutato in corrispondenza allo stato di massima piena del bacino al fine di definire gli usi ammessi e le misure di mitigazione, anche ai sensi della DGR 1300 del 01/08/2016, per la riduzione del rischio in tali aree.

Si prende atto del contributo e si è iniziata una collaborazione con la Bonifica di geometrizzazione delle aree di dam break in modo da verificarne l'estensione, tali aree andranno disegnate nella carta dei vincoli e si valuterà insieme al Settore Sicurezza Territoriale della Regione e la Provincia di Reggio Emilia quali cautele normative sarà opportuno attribuire a tali aree.

- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA** prot. 1779 del 08.02.2022 pervenuto al Comune in data 29.04.22 prot. 6093

Tutela archeologica

Il PUG in oggetto, coerentemente con la L.R. 24/2017, presenta anche gli elaborati relativi alla carta archeologica e alla vincolistica in tema di tutela archeologica.

Per quanto riguarda il Quadro conoscitivo ed in particolare la carta archeologica e relativa relazione, elaborati REL.3, all. A e B, Tav.3.1, la schedatura dei siti archeologici si rifà, correttamente, a quanto disposto nell'art.47 del PTCP nel quale si definiscono le seguenti casistiche di beni archeologici noti:

a) complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;

b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;

b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

A tal riguardo, si ritiene opportuno che la schedatura e gli elaborati presentati vengano integrati nei seguenti modi:

-elaborazione ed inserimento della scheda relativa al sito medievale del castello della Mucciatella;

-in coerenza con i ritrovamenti citati e con quanto disposto in casi analoghi, si ritiene che il sito schedato con il numero 54, Grande domus con fornaci in loc. Fossetta, sia da inquadrare tipologicamente come b1 piuttosto che come b2;

-nelle schede 48 e 49 si ritiene preferibile indicare, come "qualificazione cronologica": cultura ligure e come "specificazione cronologica": III/II a.C.;

-inserire una tabella contenente: l'elenco siti censiti; il numero di scheda; la presenza dello stesso nel PTCP e, in caso positivo, con quale tutela; la tutela proposta nel PUG.

Per quanto riguarda la relazione di potenzialità archeologica e relativa carta dei Vincoli, elaborati REL.3 e tav.3,2, a proposito delle prescrizioni legate alla tutela archeologica si rammenta che al citato art.47 c.10 del PTCP:

a) nelle zone e negli elementi compresi nella categoria di cui alla lettera a) sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati;

b) nelle zone e negli elementi compresi nella categoria di cui alla lettera b1) è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza; nelle zone e negli elementi appartenenti alla categoria di cui alla lettera b2) possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Per quanto riguarda l'individuazione di aree a diverso potenziale archeologico, di cui alla carta dei vincoli, si ritiene opportuno che le aree individuate vengano indicate in cartografia con i seguenti numeri, da riportare anche sulla carta di potenzialità Tav.3.2:

Fondovalle alluvionali (olocenici)=area 1

Terrazzi tardo pleistocenici ed olocenici= area 2

Terrazzi pleistocenici = area 3

Formazioni dilavabili ma relativamente stabili= area 4

Formazioni fortemente dilavabili e instabili= area 5

Formazioni maggiormente stabili= area 6

Frane in evoluzione e quiescenti= area 7

Si richiede altresì l'inserimento di un'area 8 corrispondente ai centri storici, con attestazioni databili da epoca medievale e post-medievale, come individuati nella Relazione 2 ALL.B alla quale è opportuno far riferimento al termine della relazione REL.3 nel paragrafo su Età medievale e post-medievale.

Parimenti, nella tavola 3.1, "Carta Archeologica" andranno riportate le perimetrazioni dei suddetti centri storici per i quali si ipotizza l'utilizzo dello stesso colore impiegato per i siti "dal medioevo al Rinascimento"; tali perimetrazioni saranno riportate anche in tavola di potenzialità, tav. 3.2, con colore differenziato per l'area specifica.

Per quanto riguarda le prescrizioni per gli interventi previsti in aree:

1 - **Fondovalle alluvionali (olocenici)**: va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo. In tale area possono essere richiesti sondaggi archeologici specialmente sui terrazzi più elevati;

2 - **Terrazzi tardo pleistocenici ed olocenici**: va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo; se gli interventi in progetto richiedono scavi a profondità maggiori di 0,8 m dal piano di calpestio, la Soprintendenza può richiedere il controllo archeologico in corso d'opera;

3 - **Terrazzi pleistocenici**: va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo; se gli interventi in progetto richiedono scavi a profondità maggiori di 0,5 m dal piano di calpestio, la Soprintendenza potrà richiedere il controllo archeologico in corso d'opera;

4 - **Formazioni dilavabili ma relativamente stabili**: va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo; se gli interventi in progetto richiedono

scavi a profondità maggiori di 0,5m dal piano di calpestio, la Soprintendenza potrà richiedere sondaggi o splateamenti dell'area;

5 - **Formazioni fortemente dilavabili e instabili:** va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo; la Soprintendenza potrà richiedere il controllo archeologico in corso d'opera o sondaggi preliminari, specialmente se l'area di intervento si colloca in zona pianeggiante e priva di fenomeni erosivi;

6 - **Formazioni maggiormente stabili:** va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo; la Soprintendenza potrà richiedere sondaggi preliminari specialmente se l'area di intervento si colloca in zona pianeggiante;

7-Frane in evoluzione e quiescenti, depositi di versante ed eluvio-colluviali: nessun controllo archeologico;

8-Centri storici: va inviata la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza, facendo riferimento all'articolo del PUG relativo; se gli interventi in progetto prevedono scavi o rimozione di pavimentazioni esistenti nei piani terra o ipogei, la Soprintendenza potrà richiedere il controllo archeologico in corso d'opera o verifiche preliminari.

Dove non vengono richiesti controlli o verifiche archeologiche preliminari, e specialmente per le zone di segnalazione di rinvenimenti archeologici (schede S1-185, All.3b), vale il combinato disposto di cui agli artt. 20 e 90 del D. Lgs. 42/04, circa l'obbligo di segnalare e di non distruggere o danneggiare eventuali rinvenimenti archeologici fortuiti nei quali si dovesse incorrere nel corso dei lavori.

Per le aree di tipo b1, b2, le aree da 1 a 6, e 8 la richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere deve essere presentata corredata di:

-estratto della tavola dei vincoli archeologici con localizzazione dell'area d'intervento in modo tale che si comprenda chiaramente in quali delle aree esso si colloca;

-progetto corredato di relazione tecnica ed elaborati grafici esaustivi per la comprensione della natura e profondità degli interventi che si intendono eseguire nel sottosuolo. In base all'ubicazione e tipologia di questi ultimi, oltre che all'aggiornamento dei dati in possesso riguardo la presenza di stratigrafia archeologica.

Le attività che implicano l'esecuzione di indagini archeologiche preventive comportano non solo l'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ma anche la Direzione Scientifica della stessa Soprintendenza. Le attività di indagine preventiva dovranno essere eseguite da ditte specializzate purché gli archeologi incaricati abbiano i titoli abilitativi alla professione (diploma di specializzazione in archeologia o dottorato di ricerca archeologica, ex D.M. 244/2019), che dovranno inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici il relativo curriculum.

Per il continuo afflusso di nuovi dati relativi ai depositi archeologici è necessario prevedere che la "Carta delle potenzialità archeologiche/dei vincoli archeologici del territorio" sia sottoposta a revisioni periodiche. Sarà pertanto opportuno verificare con la Soprintendenza la necessità di tale aggiornamento, considerando una frequenza non superiore ai 5 anni a partire dalla approvazione del PUG.

Si prende atto del contributo modificando:

le schede del quadro conoscitivo come richiesto (dato mandato al consulente archeologo) e l'articolo 3.7 – Tutela delle potenzialità Archeologiche - della Disciplina degli interventi diretti ed introducendo il perimetro dei centri storici nella carta Vincoli Tavola 3 Potenzialità archeologica.

Tutela monumentale e paesaggistica

Per quanto riguarda gli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", si rimanda alla disciplina contenuta nel suddetto Codice,

demandando al rilascio dei pareri e delle autorizzazioni previste le specifiche valutazioni da condursi caso per caso.

Per quanto riguarda le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., inoltre, si suggerisce di condurre una verifica circa la presenza, nel territorio di Quattro Castella, anche di aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. b (territori contermini ai laghi), al momento non indicate negli elaborati di piano adottati e resi disponibili. Da una speditiva verifica sul portale webgis <https://www.patrimonioculturale-er.it>, infatti, se ne desume la presenza, pur con la precisazione che la rappresentazione su detto portale, per quanto noto, ha ad oggi solo valore informativo e di anticipazione dei risultati finora raggiunti dal Comitato Tecnico Scientifico nella attività di adeguamento del Piano Territoriale Paesistico Regionale al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Resta inteso che, per quanto di competenza di questa Soprintendenza, la ricognizione vincolistica riportata negli elaborati del PUG ha valore ricognitivo ma non probante con riferimento a sovraordinate disposizioni di legge.

Preso atto del materiale trasmesso in data 15/11/2021 prot. 15136 dalla Regione Emilia Romagna - con cui vengono individuati tre invasi con le rispettive fasce di 300 mt. da assoggettare a tutela e dei criteri metodologici allegati, si esprimono le seguenti considerazioni:

esaminato l'elaborato Progetto Loto tavola 02 – Modello bidimensionale con rappresentazione dei laghi del territorio comunale, - elaborato che si provvederà ad introdurre nel Quadro Conoscitivo, si rileva che nel territorio comunale sono presenti circa 46 laghetti a scopo irriguo. Dalle schede allegate al censimento di tali bacini, si desume che i tre individuati sono stati realizzati a scopo irriguo e per tale fine sono utilizzati dalle aziende agricole circostanti. Si ritiene quindi che i tre bacini individuati siano da considerare esclusi dalla tutela in quanto ricadenti tra quelli artificiali realizzati ed utilizzati a scopo irriguo o zootecnico che nella metodologia. I tre invasi non riportano inoltre nessun toponimo sulla cartografia CTR. Per quanto attiene poi al laghetto in località Roncolo, si sottolinea che lo stesso ricade in una zona di particolare interesse paesaggistico ed ambientale DM85 e che quindi il territorio contermini all'invaso è già tutelato. Si ritiene quindi di non recepire la proposta di perimetrazione per i motivi soprarichiamati e di integrare il quadro conoscitivo del PUG con la tavola 02 - Modello bidimensionale con rappresentazione dei laghi del territorio comunale e con le relative schede di censimento dei bacini.

Si elencano di seguito le osservazioni pervenute e le relative proposte di controdeduzione:

mittente	oggetto	indirizzo	protocollo	esito	Commento
1 MARZI NIRVANO	1) indicare l'indirizzo web corretto in quanto il link del sito non funziona 2) la linea elettrica tra Montecavolo e Salvarano è obsoleta e necessita di sostituzione, anche perché realizzata con pali di diverse tipologie e materiali che oltre ad essere non adeguati all'ambiente circostante di valore paesaggistico, possono causare pericolo di incendio. 3) Il comune si è già attivato per la costituzione di comunità energetiche	località Salvarano	3183 - 07/03/22	NP	1) Il link è stato ripristinato, non appena segnalato alla Amministrazione; 2) il tema della manutenzione e sostituzione delle infrastrutture elettriche esula dalle competenze del PUG; 3) Il tema delle comunità energetiche risulta di grande interesse ed appare già coerente con gli obiettivi posti alla base della elaborazione del Piano. L'azione potrà essere valutata in sede di attuazione del Piano, non richiedendo in questa fase alcuna modifica agli elaborati predisposti.
2 DELMONT E ING. PAOLO	Fabbricato ex casa cantoniera declassificazione del fabbricato da B1 per consentire la demolizione del fabbricato posto in fascia di rispetto della SS63 ed allocare i volumi per fabbricati di servizio dell'esistente borghetto.	località Puianello via Marx 77	3701--3703 - 16/03/2022	A	In considerazione delle caratteristiche e della localizzazione dell'edificio, si procede a eliminare la classificazione prevista e a introdurre la previsione normativa finalizzata alla possibilità di procedere a un intervento di demolizione e ricostruzioni in adiacenza al nucleo edificato esistente.
3 DELMONT E ING. PAOLO	Fabbricato via Marx 71, declassificazione del fabbricato per consentire la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione al fine del recupero.	località Puianello via Marx 71	3702 16/03/22	A	A seguito di approfondimenti si ritiene che le caratteristiche dell'immobile siano compatibili con l'accoglimento della richiesta.
4 FERRETTI UMBERTO	Fabbricato produttivo si chiede la riclassificazione da zona RUS a zona P1 come altri fabbricati produttivi della zona, in quanto la classificazione non permette l'ampliamento.	località Quattro Castella via Prampolini 69	4006 22/03/22	PA	Si precisa in primo luogo che la classificazione proposta (zona RU.S) non intende negare in alcun modo il mantenimento, né il futuro eventuale sviluppo dell'attività esistente. L'intervento può già oggi avvenire, indipendentemente dall'indice previsto dal precedente piano previa presentazione del procedimento unico. La classificazione prevista dal piano deriva invece dalla specifica localizzazione in cui si inserisce l'attività stessa, anche in relazione alle prospettate strategie del Piano. Per tale ragione la richiesta di classificazione dell'area all'interno degli ambiti P1 non appare accoglibile, in quanto renderebbe non praticabili tali strategie. Al fine tuttavia di fornire una più agevole modalità di attuazione di tali eventuali interventi di ampliamento, perseguendo comunque gli obiettivi prefissati dal Piano, si modifica la classificazione in ambito RU.D (ambiti soggetti a trasformazione assoggettate a trasformazione di cui all'art.7 co.4 lett.b), permettendo quindi un intervento diretto, con certezza immediata sulle possibilità attuabili. Tale previsione confermerà una potenzialità edificatoria analoga a quella prevista per tutte le zone P1, condizionato all'impegno alla futura cessione di una fascia lungo la viabilità necessaria ad assicurare il raggiungimento delle Strategie del PUG. Tale modifica permetterà l'eventuale sviluppo senza dovere ricorrere alla elaborazione di un Accordo Operativo, ma attraverso la più agevole presentazione di un permesso di costruire con atto unilaterale d'obbligo.
5 FANTINI VILLER	Declassificazione di ambito classificato RU.D n.7 a zona agricola in quanto non si ha intenzione di edificare ma di mantenere tale ambito come cortile di pertinenza delle abitazioni.	località Roncolo, via Turati	4007 22/03/22	PA	Non appare accoglibile la identificazione come territorio agricolo, perché l'ambito non è compatibile con tale classificazione definita dalla LR24/17. Si procede a classificare l'ambito come zona R interessata da specifico condizionamento (porzioni urbane caratterizzate da particolari caratteristiche storico o ambientale), in considerazione delle caratteristiche del lotto, caratterizzato da una preponderante presenza di verde, nonché della mancata volontà di intervento.
6 OLIVI ARCH. GIOVANNI e FRANCES CO	osservazione motivata che richiede l'introduzione all'interno del TU dell'area comprensiva di edifici e la sua classificazione a R1.	località Montecavolo via XV aprile 14a 14b	4058 23/03/22	A	In merito alla osservazione, si premette che la identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata operata secondo i criteri definiti dalla nuova Legge urbanistica regionale, secondo le modalità operative definite in sede di elaborazione del PUG e illustrate nella documentazione del Piano. Tale classificazione non può fare riferimento, in particolare, alla precedente classificazione dell'area, ma deve esclusivamente confrontarsi con le caratteristiche dell'ambito e alla corrispondenza, o meno, con quanto previsto dalla legge. Nello specifico, a seguito di approfondimenti si ritiene possibile procedere a classificare l'ambito come zona R interessata da specifico condizionamento (porzioni urbane caratterizzate da particolari caratteristiche storico o ambientale), in considerazione delle caratteristiche del lotto e della necessità di evitare futuri interventi di densificazione di tali ambiti.
7 OLIVI ARCH. GIOVANNI FRANCES CO, BRUNO	osservazione che richiede l'introduzione all'interno del TU dell'area comprensiva di edifici e la sua classificazione a R1.	località Montecavolo via XV aprile 12/2	4059 23/03/22	NA	In merito alla osservazione, si premette che la identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata operata secondo i criteri definiti dalla nuova Legge urbanistica regionale, secondo le modalità operative definite in sede di elaborazione del PUG e illustrate nella documentazione del Piano. Tale classificazione non può fare riferimento, in particolare, alla precedente classificazione dell'area, ma deve esclusivamente confrontarsi con le caratteristiche dell'ambito e alla corrispondenza, o meno, con quanto previsto dalla legge. Nello specifico, a seguito di approfondimenti si evidenzia come il lotto oggetto di osservazione presenti caratteristiche differenti da quelli adiacenti e risulti compatibile con una edificazione sparsa all'interno del territorio rurale, oltre a risultare prossimo alla zona di tutela storica di Villa Toschi. La richiesta risulta pertanto non accoglibile.
8 OLIVI BRUNO	richiede l'introduzione all'interno del TU dell'area comprensiva di edifici e la sua classificazione a R1.	località Montecavolo via XV aprile 12/A	4060 23/03/22	A	In merito alla osservazione, si premette che la identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata operata secondo i criteri definiti dalla nuova Legge urbanistica regionale, secondo le modalità operative definite in sede di elaborazione del PUG e illustrate nella documentazione del Piano. Tale classificazione non può fare riferimento, in particolare, alla precedente classificazione dell'area, ma deve esclusivamente confrontarsi con le caratteristiche dell'ambito e alla corrispondenza, o meno, con quanto previsto dalla legge. Nello specifico, a seguito di approfondimenti si ritiene possibile procedere a classificare l'ambito come zona R interessata da specifico condizionamento (porzioni urbane caratterizzate da particolari caratteristiche storico o ambientale), in considerazione delle caratteristiche del lotto e della necessità di evitare futuri interventi di densificazione di tali ambiti.
9 Margini Carlo	1) La Canossa Events già insediata intende realizzare nel terreno di proprietà limitrofo, un ampliamento destinato ad ampliare le proprie attività terziarie in coerenza con la strategia della qualità urbana ed ecologico ambientale. chiede pertanto che all'interno della strategia di Roncolo, venga prolungato l'ideogramma arancione relativo alla ricucitura dei tessuti frazionati fino alle aree di proprietà. E' intenzione della attività di realizzare un tratto di pista ciclopedonale di collegamento con il centro della frazione di Roncolo 2) Si richiedi inoltre di identificare una porzione esterna al territorio urbanizzato come "sviluppo sostenibile delle attività produttive"	località Roncolo via Turati 28	4271 25/03/22	1) A 2) NA	In merito alla richieste si accoglie la proposta di estensione del percorso ciclabile fino alla sede dell'Osservante, in quanto tale richiesta appare coerente con la Strategia del Piano (osservazione 1). Non appare accoglibile al contrario l'identificazione di un'area per lo "sviluppo sostenibile delle attività produttive" (osservazione 2): tale identificazione infatti è stata specificamente prevista per le principali polarità produttive presenti nel territorio di Quattro Castella (Ambito di Orologia e zona produttiva di Quattro Castella). Tale impossibilità, tuttavia, non confligge con l'eventuale ampliamento della attività produttiva oggetto di osservazione. L'identificazione di una eventuale area di espansione, tuttavia, non compete al PUG ma risulta attuabile per mezzo di Accordo Operativo o Procedimento Unico (art.53) nel quadro degli indirizzi strategici del Piano (che appaiono peraltro già coerenti con la richiesta).
10 OLIVI BRUNO	Terreno posto in via de Gasperi Foglio 22 mappale 121 riclassificazione da ambiti rurali di tutela e valorizzazione paesaggistica esterna al TU, si motiva la richiesta di inclusione nel TU	località Quattro Castella via De Gasperi	4301 26/03/22	NA	L'identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata condotta secondo i criteri della LR24/17: nello specifico l'area costituisce parte di un'area ineditata, particolarmente ampia, non classificabile come territorio urbanizzato. Si evidenzia come l'area risulti comunque interessate dalle strategie di ampliamento dell'adiacente parco del Melograno e come potrà essere oggetto di proposte di intervento per mezzo di Accordo operativo.
11 GUIDETTI PAOLO ALBERTO	Immobile via XXV Aprile 20 osservazione motivata che richiede l'introduzione all'interno del TU dell'area comprensiva di edifici e la sua classificazione a R1	località Montecavolo via XV aprile 20	4305 26/03/22	PA	In merito alla osservazione, si premette che la identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata operata secondo i criteri definiti dalla nuova Legge urbanistica regionale, secondo le modalità operative definite in sede di elaborazione del PUG e illustrate nella documentazione del Piano. Tale classificazione non può fare riferimento, in particolare, alla precedente classificazione dell'area, ma deve esclusivamente confrontarsi con le caratteristiche dell'ambito e alla corrispondenza, o meno, con quanto previsto dalla legge. Nello specifico, a seguito di approfondimenti si ritiene possibile procedere a classificare la porzione edificata dell'ambito come zona R interessata da specifico condizionamento (porzioni urbane caratterizzate da particolari caratteristiche storico o ambientale), in considerazione delle caratteristiche del lotto e della necessità di evitare futuri interventi di densificazione di tali ambiti.

12	ORLANDINI GIUSEPPE	osservazione motivata che richiede l'introduzione all'interno del TU dell'area comprensiva di edifici e la sua classificazione a R1	località Montecavolo via XXV Aprile 18	4407 29/03/22	A	In merito alla osservazione, si premette che la identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata operata secondo i criteri definiti dalla nuova Legge urbanistica regionale, secondo le modalità operative definite in sede di elaborazione del PUG e illustrate nella documentazione del Piano. Tale classificazione non può fare riferimento, in particolare, alla precedente classificazione dell'area, ma deve esclusivamente confrontarsi con le caratteristiche dell'ambito e alla corrispondenza, o meno, con quanto previsto dalla legge. Nello specifico, a seguito di approfondimenti si ritiene possibile procedere a classificare l'ambito come zona R interessata da specifico condizionamento (porzioni urbane caratterizzate da particolari caratteristiche storico o ambientale), in considerazione delle caratteristiche del lotto e della necessità di evitare futuri interventi di densificazione di tali ambiti.
13	(2) SPAGNI GABRIELLA; SPAGNI ROBERTO	il PUG vigente classifica gli immobili con R2 con limiti derivanti dal puntinato marrone, si chiede di togliere la limitazione argomentando e di classificarlo R1	località Roncolo via Colombo 2/2	4475 30/03/22	PA	A seguito dell'osservazione si è verificata la consistenza del lotto, registrando una scarsa presenza di edificato in relazione alle dimensioni del lotto. In considerazione delle norme previste per l'ambito si evidenzia come l'accoglimento della richiesta non va ad inficiare le ragioni di tutela dell'ambito, rendendo pertanto l'osservazione accoglibile per quanto concerne tale richiesta. Non si ritiene invece opportuno modificare la classificazione R2, relativa all'intero abitato di Roncolo, che non appare dotato di un livello di dotazione di servizi pari ai centri principali (Quattro Castella, Montecavolo, Puianello-Boschi)
14	CERVI WILLIAM	osservazione motivata che richiede l'introduzione all'interno del TU dell'area comprensiva di edifici e la sua classificazione a R1	località Montecavolo via XXV Aprile 16	4481 30/03/22	A	In merito alla osservazione, si premette che la identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata operata secondo i criteri definiti dalla nuova Legge urbanistica regionale, secondo le modalità operative definite in sede di elaborazione del PUG e illustrate nella documentazione del Piano. Tale classificazione non può fare riferimento, in particolare, alla precedente classificazione dell'area, ma deve esclusivamente confrontarsi con le caratteristiche dell'ambito e alla corrispondenza, o meno, con quanto previsto dalla legge. Nello specifico, a seguito di approfondimenti si ritiene possibile procedere a classificare l'ambito come zona R interessata da specifico condizionamento (porzioni urbane caratterizzate da particolari caratteristiche storico o ambientale), in considerazione delle caratteristiche del lotto e della necessità di evitare futuri interventi di densificazione di tali ambiti.
15	SPAGNI GRAZIANO; SPAGNI MANUELA	il PUG vigente classifica gli immobili con R2 con limiti derivanti dal puntinato marrone, si chiede di togliere la limitazione argomentando e di classificarlo R1	località Roncolo via Colombo 2/1	4484 30/03/22	PA	A seguito dell'osservazione si è verificata la consistenza del lotto, registrando una scarsa presenza di edificato in relazione alle dimensioni del lotto. In considerazione delle norme previste per l'ambito si evidenzia come l'accoglimento della richiesta non va ad inficiare le ragioni di tutela dell'ambito, rendendo pertanto l'osservazione accoglibile per quanto concerne tale richiesta. Non si ritiene invece opportuno modificare la classificazione R2, relativa all'intero abitato di Roncolo, che non appare dotato di un livello di dotazione di servizi pari ai centri principali (Quattro Castella, Montecavolo, Puianello-Boschi)
16	MALVEZZI VITTORIO; SCHIEPPATI CESARE STEFANO	Osservazione alla Variante strada 63 di Puianello	località Puianello	4554 31/03/22	NP	Si prende atto della articolata osservazione, che analizza in maniera puntuale la tematica complessa del miglioramento della viabilità di rango nazionale (SS63). Tale tema rappresenta, come peraltro evidenziato anche dagli scriventi, una questione annosa, che richiede necessariamente urgenti interventi tesi a ridurre la pressione derivante dai traffici attuali sull'abitato di Puianello. Per questa ragione l'Amministrazione ha previsto all'interno del proprio programma politico il completamento della tangenziale di Puianello, con l'obiettivo di dare completezza a un'opera incompleta, permettendo in futuro l'alleggerimento del tratto urbano, oggi impropriamente utilizzato. Nello specifico si evidenzia, tuttavia, come il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) debba essere elaborato, sulla base della nuova legge urbanistica regionale, tenendo conto delle specifiche competenze assegnate dalla stessa legge: la tematica oggetto di osservazione esula dalle competenze del PUG. In sede di elaborazione del Piano si sono quindi dovute riportare le scelte al momento derivanti dalla pianificazione sovralocale (in specifico provinciale e regionale) e dai livelli di progettazione in corso di definizione. Sulla base degli esiti del quadro conoscitivo, il PUG ha nel contempo evidenziato i necessari interventi di mitigazione che dovranno assicurare un corretto inserimento paesaggistico ed evitare conflitti con gli obiettivi strategici di valorizzazione del territorio definiti dal PUG stesso. Sarà comunque cura della Amministrazione comunale fare presenti le preoccupazioni e i suggerimenti avanzati dagli osservanti in tutte le sedi tecniche, pianificatorie e progettuali, che accompagneranno le prossime fasi di elaborazione progettuale dell'intervento.
17	MALVEZZI VITTORIO	Osservazione di carattere generale relativa al decoro urbano	territorio comunale	4619 01/04/22	NP	I temi evidenziati, di particolare interesse, risultano coerenti con le Strategie del Piano ma trattano tematiche che esulano dalle competenze del PUG. Potranno quindi essere valutati in sede di gestione ordinaria degli spazi pubblici, nonché nella definizione del nuovo regolamento Edilizio.
18	PETRI GIANLUCA	attualmente il lotto ha caratteristiche edificatorie da vigente PRG piuttosto ampie in quanto il fabbricato edificato è piccolo, si chiede di avere un lotto di completamento con le stesse caratteristiche attuali.	località Forche - via Vittorio Veneto n. 47	4621 01/04/22	PA	La normativa definita per la qualificazione dei tessuti urbanizzati è stata impostata sulla base delle indicazioni derivanti dalla nuova legge regionale che modifica, radicalmente, gli obiettivi assunti nella elaborazione dei precedenti piani: ogni richiamo a potenzialità precedentemente riconosciute risulta pertanto superato dalla nuova impostazione legislativa e non riproponibile in tale forma. Nello specifico, si sono comunque analizzate le caratteristiche del lotto oggetto di osservazione, che risultano del tutto peculiari. Per tale ragione si è proceduto a identificare il lotto con la sigla RU.D prevedendo un intervento di opportuna densificazione dello stesso, in analogia con altri lotti liberi, legando tale intervento alla contestuale cessione di un'adeguata fascia da destinarsi alla realizzazione di una pista ciclabile, nonché della ulteriore aree di proprietà già utilizzata come viabilità pubblica (atto unilaterale obbligo)
19	Franzoni Enrico	L'immobile nella tavola DID Tav. 1.1 non è soggetto a vincoli di tutela quindi l'articolo di riferimento è il 5.4 della disciplina. Si chiede di poter recuperare degli spazi accessori in superficie utile mantenendo comunque il 30% di superficie a servizi. si chiede di trasformare l'autorimessa in superficie utile delocalizzando il posto auto coperto sotto la pergola esistente	località Salvarano via Kennedy n. 4	4673 02/04/22	PA	Si evidenzia in premessa come l'immobile, risultando oggetto di tutela (vedasi tavola dei vincoli), faccia riferimento al disposto dell'art.5.5 e non del 5.4. L'intervento risulta quindi già parzialmente ammissibile, nel rispetto delle prescrizioni contenute in tale articolo. Non risulta invece ammissibile, ai sensi dell'art.2.6, la riduzione dell'attuale dotazione di parcheggi pertinenziali già presenti all'interno dell'edificio.
20	Franzoni Enrico	1) Art. 5.6 negli interventi di demolizione e ricostruzione eliminare l'obbligo di ricostruire un solo edificio ma permettere all'A.C. di valutare caso per caso le possibilità di frazionamento anche in più immobili. 2) La seconda osservazione all'art. 5.6 riguarda il comma 3 relativo agli interventi di cambio d'uso CD. In particolare si chiede di inserire la possibilità di trasformare l'uso esistente anche in funzione abitativa (a1) quando tale funzione è prevalente nell'ambito d'intervento e quando le condizioni e la logistica del contesto non sono compatibili con gli altri usi indicati nell'articolo.	edificato sparso e discontinuo	4676 02/04/22	NA	Si evidenzia in premessa come l'edificato sparso e discontinuo, identificato sulla base dei principi della LR24/17, risulti comunque un'articolazione del territorio rurale (pur tenendo conto delle specificità dello stesso). Le proposte avanzate dall'Osservante non risultano coerenti con le strategie del Piano per l'ambito rurale (e con le conseguenti discipline normative), finalizzate a contenere la dispersione insediativa di tipo residenziale e la proliferazione di volumi edilizi all'interno in tale contesto. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile.
21	CHEZZI IVANO	Si evidenzia come il PUG assunto, ammettendo un incremento un tantum del 10% dei fabbricati produttivi esistenti fino a 600 mc., cancelli a detta dell'osservante il 90% dei diritti edificatori di Parmareggio. Tale scelta urbanistica è ritenuta incomprensibile e negativa, frutto a detta dell'osservante di errore di valutazione piuttosto che volontà punitiva rispetto a Parmareggio. Tale errore è insito nel titolo della norma che definisce "porzioni urbane a prevalentemente artigianali o industriali" senza differenziare i lotti saturi da quelli attuati parzialmente. Si chiede che vengano riconfermati i 4.900 mq. residui tramite: modifica della normativa art. 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5 oppure tramite schedatura del lotto.	località Orologia	4688 02/04/22	A	Si evidenzia in primo luogo, come l'impostazione del nuovo Piano non nasca affatto da un approccio punitivo, o di mancata valorizzazione dell'attività imprenditoriale insediata: il PUG non ha infatti mai negato la possibilità di sviluppo delle imprese insediate, demandando semplicemente alla stipula di un Accordo operativo gli interventi più rilevanti (come previsto peraltro dalla LR24/17, che non ammette, tout court, la conferma delle previsioni pre-vigenti). La stessa LR24/17 indica come obiettivo quello di fornire una pluralità di possibilità per dare positiva risposta alle esigenze di ampliamento delle attività produttive esistenti: tra cui l'art.53 (procedimento unico), recentemente attivato ed oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale. A fronte della manifestata volontà dell'Osservante di procedere a un necessario ampliamento, tuttavia, si provvede alla individuazione di una specifica scheda progettuale, finalizzata a dare positiva risposta alle esigenze dell'Osservante, nonché a dare concreta attuazione agli obiettivi della Strategia del PUG.

22	BELLI BRUNO	Parte del mappale 624 è stato classificato come RUS Ambiti di rigenerazione assoggettati ad accordo operativo, tale ambito è l'area di pertinenza dell'edificio tutt'ora in costruzione. Si richiede la medesima classificazione dell'altra parte del mappale come R1 anche perché essendo presente il vincolo del pregio storico-ambientale, il fatto di non poter ampliare i volumi esistenti garantiscono l'apertura della visuale verso il Torrente Modolena.	località Montecavolo via Oberdan	4881 06/04/22	A	L'identificazione dell'ambito quale area di trasformazione strategica, nasceva dalla necessità di coinvolgere tale area nella realizzazione del percorso ciclabile in affiancamento al torrente Modolena. A fronte della osservazione, in cui si evidenzia tra l'altro la presenza di un intervento edilizio in corso, si sono verificate alternative a tale soluzione (che, si ricorda, non risultava comunque cogente in virtù delle caratteristiche non conformative del PUG). Tale verifica ha dato esito positivo, anche alla luce della presentazione di un'altra osservazione che potrà permettere il raggiungimento dell'obiettivo: si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione.
23	REVERBERI ALBERTA	i mappali sono stati classificati RU ricomprendendo anche i mappali 231 e 250 che corrispondono alla viabilità di accesso della casa limitrofa che non attiene al comparto. Si richiede che la porzione di RU compresa solamente i mappali 203 - 219 - 232 - 233 - 234	località Case Valle via nino Bixio	7185 19/05/22	A	Si accoglie l'osservazione con l'obiettivo di meglio rispondere al contesto territoriale e alla consistenza delle proprietà delle aree interessate
24	LUSETTI FIORELLA; BALDELLI VINCENZO	l'edificio ricade in zona agricola, precedentemente classificato a verde privato si chiede di includerlo all'interno del TU in quanto tale fabbricato e quelli limitrofi sono aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale	località Quattro Castella via Prampolini 52	7440 24/05/22	NA	L'identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata condotta secondo i criteri della LR24/17. La precedente classificazione, elaborata sulla base della legge urbanistica allora vigente (lr.47/78) è stata quindi analizzata, ma non costituisce in queste, come in tanti altri casi presenti sul territorio, elemento determinante in tale definizione. La richiesta risulta pertanto non accoglibile.
25	BERTOLANI GIOVANNI	Si evidenzia come il tracciato ciclopedonale (giallo) e rete escursionistica (marrone) interessano in medio in senso est ovest frammentando il complesso immobiliare dell'azienda agricola, si chiede di spostare il tracciato in modo argomentato lungo tracciati storici o alternativi.	località Boschi di Puianello	7587 25/05/22	A	A fronte dell'articolata e documentata osservazione, si sono effettuati approfondimenti, anche per mezzo di sopralluoghi, al fine di meglio definire il tracciato ciclo-escursionistico proposto (che, comunque, resta di carattere ideogrammatico, in virtù delle caratteristiche del PUG). Alla luce di tali approfondimenti, si modifica l'ipotizzato tracciato, andando a ripercorrere, come proposto, alcuni tracciati storici. Si coglie l'occasione per prolungare tale percorso con una diramazione diretta per raggiungere l'abitato di Puianello e il nucleo storico della Muciatella.
26	BERTOLANI GIOVANNI	L'elaborato PUG rete ecologica Comunale tav. 8.2 il corridoio ecologico interessa in senso est ovest un'ampia porzione di terreni, l'indicazione è disgiunta dall'effettivo stato dei luoghi. Si chiede di annullare o integralmente revisionare la indicazione di Piano.	Località Boschi	7588 25/05/22	NA	Si evidenzia come la citata individuazione di "corridoio ecologico" faccia riferimento al Quadro Conoscitivo e come la stessa, in sede di progettazione, sia stata presa in considerazione ma non abbia portato, ad una scala progettuale più minuta, ad alcuna azione tale da determinare ricadute negative sulla proprietà dell'Osservante. Non appare quindi necessario procedere ad alcuna modifica della documentazione conoscitiva, predisposta in una fase preliminare alla elaborazione del PUG.
27	BERTOLANI GIOVANNI	L'osservazione riguarda due fabbricati, uno classificato secondo la categoria di intervento dei fabbricati B2 (colore azzurro) fabbricato principale, l'altro B3 (rosa) per quello di servizio. Richiede l'eliminazione per entrambi i fabbricati del valore storico-testimoniale.	Località Boschi via Goya 19	7589 25/05/22	PA	Come evidenziato nella osservazione, si tratta di fabbricati di origine storica, che si collocano peraltro in un contesto di particolare pregio in considerazione della loro localizzazione. Non appare pertanto possibile, né opportuno procedere alla rimozione del vincolo, azione che determinerebbe la possibilità di realizzare edifici alteranti l'attuale storicizzato stato dei luoghi. In virtù di specifici approfondimenti, in considerazione dello stato degli immobili, si provvede tuttavia a modificare la categoria d'intervento precedentemente identificata B2, in categoria B3.
28	BERTOLANI GIOVANNI	si chiede la riclassificazione di un fabbricato individuato di valore storico da B1 e B2 a fabbricati privi di valore come da vigente PRG	Località Boschi via Goya 19	7591 25/05/22	PA	Come evidenziato nella osservazione, si tratta di fabbricati di origine storica, che si collocano peraltro in un contesto di particolare pregio in considerazione della loro localizzazione. Non appare pertanto possibile, né opportuno procedere alla rimozione del vincolo, azione che determinerebbe la possibilità di realizzare edifici alteranti l'attuale storicizzato stato dei luoghi. In virtù di specifici approfondimenti, in considerazione dello stato degli immobili, ma anche delle effettive caratteristiche degli stessi, si provvede tuttavia a modificare la categoria d'intervento precedentemente identificata B2, in categoria B3.
29	BERTOLANI GIOVANNI	si chiede la riclassificazione di un fabbricato individuato di valore storico da B3 a fabbricati privi di valore come da vigente PRG	Località Boschi	7592 25/05/22	NA	Come evidenziato nella osservazione, si tratta di fabbricati di origine storica, che si collocano peraltro in un contesto di particolare pregio in considerazione della loro localizzazione. Non appare pertanto possibile, né opportuno procedere alla rimozione del vincolo, azione che determinerebbe la possibilità di realizzare edifici alteranti l'attuale storicizzato stato dei luoghi. Gli specifici approfondimenti effettuati hanno evidenziato come la categoria di intervento prevista (B3) risulti indispensabile a impedire potenziali rischi di alterazione paesaggistica in un ambito particolarmente pregevole. La richiesta risulta pertanto non accoglibile
30	BENEDETTI ENRICO	riclassificazione da zona agricola a PU porzioni urbane attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi recenti della parte di proprietà non attualmente ricadente in tale classificazione.	località Montecavolo via Alessandrini 6	7694 26/05/22	NA	L'identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata predisposta sulla base dei criteri definiti dalla LR24/17 e non può tenere conto degli assetti proprietari, ma deve fare riferimento esclusivamente allo stato dell'area. Non appare pertanto accoglibile la richiesta di inserire all'interno della perimetrazione PU (e quindi del perimetro del territorio urbanizzato) la porzione di proprietà dello scrivente che non è stata effettivamente interessata da Pianificazioni attuative: tale porzione, non risultando edificata, né interessata da piani in corso risulta quindi compatibile con la classificazione proposta (territorio rurale)
31	CAMPANI DANIELA	pur individuando uno specifico edificio che il PUG classifica all'interno delle zone R2, la variante è normativa ed in particolare art. 4.3 comma 2 interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente elevando da 30 mc.a 50 mc le logge chiudibili con serramenti.	località Roncolo via Falcone 11	7873 30/05/22	A	Si ritiene accoglibile la richiesta. Si coglie occasione per correggere refuso art.4.3 co.1 in cui si esclude chiusura logge e porticati (regolato dal comma 2)
32	BETTINI SANDRO	Si rileva come l'ampliamento assentito risulti decisamente inferiore rispetto a quanto ammesso nel vigente PRG. Si chiede pertanto di poter ampliare i fabbricati esistenti con i seguenti parametri: 0,60 mq/mq. sp 15% h.max 11 mt. prevedendo schermature alberate sul lato nord e realizzare il 50% della sup dell'ampliamento con tetto fotovoltaico prevedendo anche la razionalizzazione dei parcheggi pubblici.	località Quattro Castella via Pellico 5	7875 30/05/22	A	Si evidenzia in primo luogo, come l'impostazione del nuovo Piano non nasce da un approccio punitivo, o di mancata valorizzazione dell'attività imprenditoriale insediata: il PUG non i nega la possibilità di sviluppo delle imprese insediate, demandando all' Accordo operativo gli interventi più rilevanti come previsto peraltro dalla LR24/17, che non ammette. La stessa LR24/17 indica come obiettivo quello di fornire una pluralità di possibilità per dare positiva risposta alle esigenze di ampliamento delle attività produttive esistenti: tra cui l'art.53 (procedimento unico). A fronte della manifestata volontà dell'Osservante di procedere a un necessario ampliamento, tuttavia, si provvede alla individuazione di una specifica scheda progettuale, finalizzata a dare positiva risposta alle esigenze dell'Osservante, tenendo conto degli obiettivi della Strategia del PUG e della localizzazione dell'area.

33	FERRARI ERMINIA	1) inserire nella relazione struttura ed attuazione del piano i dati dimensionali del 3% del suolo. 2) ridisegnare il perimetro del TU in quanto non conforme all'art.32 della 24/17. 3A) dotare il PUG di previsione del fabbisogno insediativo ed ERS 3B) ridisegnare il TU ponendo all'esterno del perimetro le zone soggette a piani Particolareggiati Attuativi (A.O. e PP iniziativa pubblica) 4) in alternativa alle oss.1.2.3 ridisegno del TU ed inserimento di un ambito RUS di 14,881 mq. di cui 10.000 mq alberati e di cessione e 4,881 mq. per edilizia residenziale sociale con indice edificatorio adeguato alla zona. L'intervento definirà un margine urbano per la mitigazione della urbanizzazione che ha occupato il pendio della quinta collinare	località Montecavolo via Manot	8163 04/06/22	1) A 2) NA 3A) NP 3B) NA 4) NA	<p>Osservazione 1: si accoglie la richiesta riportando all'interno dell'elaborato Struttura e Attuazione del Piano la estensione del perimetro del territorio urbanizzato, all'entrata in vigore della legge regionale e ad oggi (permettendo, di conseguenza, la quantificazione del citato limite del 3% del territorio urbanizzato);</p> <p>Osservazione 2: non si condivide la valutazione sulla non conformità in relazione alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, che è stato predisposto tenendo conto dei criteri definiti dalla legge, secondo le specifiche illustrate nella documentazione di Piano. Le perplessità avanzate dall'Osservante fanno riferimento, peraltro, a classificazioni predisposte dal vecchio Piano, sulla base della Legge 47/78 che possono essere valutate, ma non possono in alcun modo costituire un riferimento per la elaborazione del PUG.</p> <p>In merito a quanto segnalato:</p> <p>- Il comparto PR11 è stato inserito all'interno del perimetro del TU in quanto area di sostituzione urbana: l'area, indipendentemente dall'avvenuta autorizzata demolizione dei volumi prima esistenti, risulta edificata con continuità, in quanto derivante da una attività produttiva pre-esistente. Non si tratta quindi, in alcun modo, di suolo agricolo, indipendentemente dallo stato di avvenuta stipula o meno della convenzione attuativa. Tale criterio è previsto dalla legge all'esterno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di contenere l'ulteriore eventuale consumo di suolo;</p> <p>- Le ragioni che hanno determinato l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato delle citate aree a Montecavolo e Boschi derivano dalla proprietà dell'area, che risulta comunale. Si tratta di aree acquisite con l'obiettivo, in parte già attuato, di procedere allo sviluppo delle dotazioni urbane, essendo in particolare interessate da politiche importanti di rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali (ampiamente illustrate nella Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale);</p> <p>- Anche la scelta di escludere dal perimetro del territorio urbanizzato numerose edificazioni classificati "B speciali", come evidenziato dall'Osservante, in quanto costituenti edificati residenziali di pregio, sviluppati sulla base della precedente legislazione in ambiti rurali con una ridotta continuità insediative (ville in ambito rurale). Per tali contesti, proprio sulla base dei criteri derivanti dalla LR24/17 si è ritenuta più coerente la classificazione di "edificato sparso e discontinuo", proprio per registrare la particolarità di tali insediamenti (ed evitarne ulteriori sviluppi e densificazioni). La richiesta di modifica alla perimetrazione del perimetro del territorio urbanizzato non viene pertanto ritenuta condivisa né accoglibile.</p>
34	FRANCES CO E ALESSAN DRA CORRADI	richiede che il fabbricato C del nucleo rurale classificato B3 venga declassificato a privo di valore	Località Montecavolo via A. Toscanini	8202 06/06/22	NA	<p>Osservazione 3A: premesse le erronее interpretazioni relative all'impossibilità di mantenere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato le aree di riqualificazione, si evidenzia come la nuova legge urbanistica regionale non richieda più il calcolo del fabbisogno insediativo similmente a quanto avveniva con la LR47/78 a cui l'osservante pare fare riferimento. In sede di elaborazione di PUG sono state prese in considerazione sia le dinamiche demografiche, sia quelle relative alle esigenze di edilizia residenziale sociale (non particolarmente rilevanti al contrario di contesti urbani più metropolitani). Si ritiene pertanto tale approccio non pertinente con l'attuale fase di elaborazione del PUG;</p> <p>Osservazione 3B: gli ambiti perimetrali come RU.S sono costruiti da aree interne al territorio urbanizzato per le quali si ritiene opportuno procedere alla elaborazione di Accordi operativi per la eventuale trasformazione. Tale procedura prevedrà tutti i previsti passaggi di trasparenza, equità e confronto con la popolazione e i portatori di interesse. Accordi operativi potranno essere presentati anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto dei vincoli e delle strategie del Piano: in questo caso la LR24/17 vieta il disegno di tale aree, con l'obiettivo dichiarato di favorire le trasformazioni interne e contrastare, quali eccezioni, quelle esterne. La richiesta di trattare le due casistiche nello stesso modo non risulta pertanto accoglibile. Si precisa inoltre che gli Accordi potranno essere presentati in qualsiasi momento e non sarà necessario aspettare la pubblicazioni di bandi, in quanto la LR24/17 prevede tale possibilità come possibilità aggiuntiva da parte della Amministrazione;</p> <p>Osservazione 4: la richiesta avanzata dall'Osservante si configura come una espansione di tipo residenziale in un ambito oggi rurale. Le trasformazioni in ambito rurale non risultano configurabili dal PUG, ma possono trovare attuazione attraverso la elaborazione di accordi operativi: in ogni caso non potranno comunque essere previste espansioni ad uso residenziali (se non a fronte di precise eccezionali casistiche). La richiesta non appare accoglibile, in quanto tale sviluppo non risulta coerente con il contesto, con le analisi del quadro conoscitivo e con le Strategie presupposte dal Piano.</p> <p>L'osservazione non appare accoglibile, in quanto la tutela è finalizzata ad assicurare un recupero, anche ricostruttivo, coerente con i valori e le tutele ambientali e paesaggistici dell'ambito.</p>
35	DELMONT E FEDERIC O	trasformazione dell'esistente capannone in residenza come da richiesta di variante al PRG del 2006 allegata.	Località Montecavolo via Oberdan 7	8263 07/06/22	A	<p>A seguito della osservazione si è valutata la richiesta, anche analizzando quanto proposto in sede di variante al PRG del 2006. Si concorda sulla opportunità di sostituzione dell'edificio produttivo, a favore di un intervento di rigenerazione ad uso residenziale. Tale intervento dovrà tuttavia perseguire gli obiettivi definiti dalla Strategia e risultare sostenibile: l'ambito territoriale risulta di particolare pregio (in considerazione della prossimità dell'area collinare) e fragilità (in considerazione della viabilità di accesso). Si introduce pertanto una scheda RU.D, prevedendo la possibilità di sostituzione edilizia dell'edificio produttivo in essere, con un incremento edificatorio del 30% del volume esistente, subordinato ad azioni che permettano la sistemazione del ponte carrabile sul torrente Modolena.</p>
36	FONTANIL I EMANUEL	lotto LR recentemente acquistato chiede l'innalzamento dell'lf da 0,22 a 0,25 mq/mq. per esigenze abitative famigliari	località Montecavolo via Menozzi 6	8276 07/06/22	A	<p>La normativa definita per la qualificazione dei tessuti urbanizzati è stata impostata sulla base delle indicazioni derivanti dalla nuova legge regionale che modifica, radicalmente, gli obiettivi assunti nella elaborazione dei precedenti piani: ogni richiamo a potenzialità precedentemente riconosciute risulta pertanto superato dalla nuova impostazione legislativa e non riproponibile in tale forma. Nello specifico, la richiesta appare comunque accoglibile alla luce delle modifiche proposte dalla Amministrazione Comunale in sede di osservazioni d'ufficio, tese ad elevare a tale valore l'edificabilità prevista per la generalità dei lotti LR.</p>
37	GRASSI ALBERTO	riclassificazione da agricola di tutela e valorizzazione paesaggistica a "R1" per poter dotare l'abitazione di un giardino sicuro per il nucleo familiare.	località quattro Castella via caduti di Nassirya 8	8347 08/06/22	NA	<p>L'identificazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata condotta secondo i criteri della LR24/17: l'area oggetto di osservazione appare pienamente coerente con la definizione di territorio rurale, come peraltro evidenziato dallo stesso osservante, trattandosi di area non edificata (e non soggetta a diritti di edificazione riconosciuti). Non rientra nei compiti e nelle potestà del PUG identificare perimetrazioni "in ampliamento" rispetto a tale perimetro. La richieste risulta pertanto non accoglibile nei termini proposto dall'Osservante.</p>
38	FERRARI ROCCO	classificazione PUG - RUS Ambiti di rigenerazione da assoggettare ad accordo operativo o PP. Richiesta di classificazione a funzione residenziale	località Quattro Castella	8359 08/06/22	A	<p>L'osservazione risulta implicitamente accolta in quanto l'area ricade in un ambito di riqualificazione (da attuarsi tramite Accordo Operativo) interna al perimetro del territorio urbanizzato, che non esclude la destinazione d'uso residenziale. Le trasformazioni dovranno comunque essere valutate in relazione alla compatibilità con il contesto e dare concreta attuazione alle Strategie del Piano.</p>
39	CATTANI MASSIMO e vari	classificazione PUG R2 caratterizzato da particolare pregio storico e ambientale richiesta di eliminazione del condizionamento	località Montecavolo via Ghidoni 1/1	8363 08/06/22	NA	<p>La lettura delle diverse tipologie di tessuto insediativo è finalizzata a definire le trasformazioni che si ritengono ammissibili per intervento diretto (demandando la verifica di eventuali più rilevanti trasformazioni, ad esempio, alla presentazione di un Accordo operativo), In tale ottica, l'area risulta coerente con la perimetrazione prevista, operata omogeneamente sull'intero territorio e sui lotti adiacenti, rendendo quindi inaccoglibile la richiesta.</p>
40	GHIDONI SERGIO	classificazione PUG edificio incongruo, si chiede ulteriore destinazione per impianti sportivi privati e strutture di servizio come da progetto allegato	località Territorio Agricolo Scampate ex Stafor	8396 09/06/22	A	<p>In considerazione delle caratteristiche fisiche e localizzative degli edifici oggetto di osservazione, si accoglie l'osservazione, prevedendo anche la possibilità di riutilizzo per attività compatibili quali dotazioni culturali, per lo sport, l'assistenza socio-sanitaria. Ciò potrà avvenire nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area, da approvarsi previa presentazione di Accordo Operativo. Si è inoltre effettuata una verifica degli altri casi classificati "incongrui" ai sensi della normativa regionale, procedendo ad estendere tale possibilità anche ad un altro caso simile a quello dell'osservante.</p>
41	BATTISTI NI VALENTIN A MARIA	riclassificazione da P1 a P2	località Orologia via Allende 1/C	8470 09/06/22	A	<p>Si accoglie la richiesta, volta a meglio recepire il contesto esistente. Si provvede altresì a classificare in ambito R1 l'edificio a destinazione abitativa</p>
42	OSSERVA ZIONE UFFICIO	correzione di errori materiali e introduzione di correzioni e specificazioni nelle norme tecniche	tutto il territorio comunale	8502 10/06/22		<p>Si accolgono le osservazioni grafiche e normative proposte.</p>
43	RINALDI IDA e MAURO	da P1 a R1	località Orologia via Allende 19	8506 10/06/22	NA	<p>La classificazione proposta tiene conto della destinazione urbanistica complessiva dell'ambito, all'interno del quale ricade questa, come altre presenze residenziali. La richiesta non appare pertanto accoglibile.</p>

44	DAVOLI LORIDA e LUISA	classificazione PUG R2 con soprastanti fabbricati classificati B2 mappale 383 e B3 mappale 382. eliminazione della categoria di intervento B3 sul fabbricato rurale al fine di una ricomposizione del lotto con la ricostruzione traslata dello stesso.	località Salvarano via Kennedy n. 18	8521 10/06/22	A	A fronte della osservazione, si è verificata la consistenza del bene, costituito da un edificio in stato di abbandono, posto in una posizione particolarmente infelice rispetto agli edifici limitrofi. Alla luce di tali condizioni, si prevede la introduzione di una specifica scheda R.U.D., finalizzata alla riorganizzazione dell'ambito, prevedendo l'eliminazione della tutela e la ricostruzione dell'edificio in una posizione più coerente. All'interno della scheda vengono previste le modalità per assicurare comunque un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, nonché la cessione di una dotazione di parcheggi lungo il fronte di via Kennedy.
45	DAVOLI LORIDA e LUISA	classificazione PUG ambito R1 caratterizzato da particolare pregio storico e ambientale, con classificazione degli edifici soprastanti come B2 fabbricato principale, B3 fabbricato a servizi. Si chiede di eliminare il vincolo dal fabbr. B3 per demolirlo e spostarlo all'interno del lotto. Si chiede inoltre di poter ampliare il fabbricato principale sulla facciata ovest	località Montecavolo via Togliatti 11 e 13	8522 10/06/22	NA	Le classificazioni proposte risultano coerenti con lo stato degli edifici presenti e con gli elementi di tutela, sia storico, che paesaggistico, che ci si propone di perseguire. La richiesta non appare pertanto accoglibile.
46	MENOZZI GRAZIANO (IOTTI) MARIKA	Classificazione PUG RUD5 si chiede la ripermimetrazione della scheda	località Salvarano via Kennedy 46 - 48	8530 10/06/22	PA	Si accoglie l'osservazione con l'obiettivo di meglio rispondere al contesto territoriale e alla consistenza delle proprietà delle aree interessate. Di conseguenza si modifica il numero di alloggi realizzabili. Si coglie l'occasione per specificare le modalità di intervento per garantire una edificazione coerente con il contesto. L'edificio residuo viene pertanto coerentemente classificato all'interno delle zone R.
47	BOLONDI e MOSCATO	1) classificazione PUG R1 caratterizzato da particolare pregio storico e ambientale richiesta di eliminazione del condizionamento. 2) Chiede inoltre l'eliminazione del limite di asse stradale da salvaguardare per il tratto di strada di via Santi limitrofo all'area di proprietà	località quattro Castella via Prampolini 21	8531 10/06/22	1) NA 2) NA	1) Non si ritiene opportuno provvedere a modificare l'identificazione di aree di "pregio storico e ambientale". L'identificazione deriva infatti da un'analisi del contesto, finalizzata ad evitare interventi di densificazione in un ambito che presenta particolari caratteristiche di pregio paesaggistico: nello specifico tale limitazione appare necessaria a fronte di un lotto che presenta già oggi una rilevante capacità edificatoria insediata. 2) Per quanto riguarda la individuazione della limitazione denominata "Asse stradale da salvaguardare", la stessa è finalizzata ad evitare che, per intervento diretto, possano generarsi trasformazioni di densificazione non sostenibili rispetto agli assetti della viabilità presente: tale asse stradale presenta caratteristiche dimensionali inidonee e la richiesta non appare pertanto accoglibile. Si evidenzia comunque come e il lotto, affacciando sulla viabilità principale, non subisca limitazione da tale identificazione.
48	INCERTI FRANCESCO	riclassificazione del fabbricato da B3 a privo di valore per poter realizzare un portico in ampliamento per ricovero dei mezzi agricoli	località Territorio Agricolo Montecavolo nord via Santi 10	8536 10/06/22	NA	La classificazione proposta risulta coerente con le caratteristiche dell'edificio oggetto dell'osservazione e con gli elementi di tutela, sia storico, che paesaggistico, che ci si propone di perseguire. La richiesta non appare pertanto accoglibile.
49	GHIRELLI ANTONIO	classificazione PUG mapp. 284 RUDn1 - mapp. 318 R1 caratterizzato da pregio storico e ambientale ripermimetrazione della zona RUD n.1 al fine di ricomprendere il mappale 318 precedentemente R2 soggetto a limitazioni.	località Fornace via Copernico 79/E	8537 10/06/22	A	Si accoglie l'osservazione con l'obiettivo di meglio rispondere al contesto territoriale e alla consistenza delle proprietà delle aree interessate
50	ZOPPI LUCA	modifica del TU per ricomprendere lo stradello di accesso all'abitazione	località Rubianino via Colombo 32	8540 10/06/22	A	Si accoglie l'osservazione con l'obiettivo di meglio rispondere al contesto territoriale e alla consistenza delle proprietà delle aree interessate
51	ZOPPI MASSIMO	normativa art.1.4 della disciplina riferita all'indice Uf che viene definito come il rapporto tra Sup. fondiaria e sup complessiva invece di Sup. utile		8541 10/06/22	A	Si accoglie l'osservazione che evidenzia un mero errore materiale
52	ZOPPI MASSIMO	si chiede di rettificare il perimetro del PUG in corrispondenza dei fabbricati e terreni esclusi	località Rubianino via Colombo 32	8543 10/06/22	A	Si accoglie l'osservazione che evidenzia un mero errore materiale
53	GUALTIERI SILVANO	1) Si chiede di eliminare l'indicazione della strada di accesso privata come "asse stradale da salvaguardare" riclassificandolo R2. 2A) art. 2.6 comma 9: si chiede di permettere la trasformazione delle autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirle con posti auto coperti esterni, nel rispetto delle quantità minime richieste; 2B) art 4.4 si chiede di ammettere sempre ampliamenti legati all'incremento delle autorimesse e dei locali accessori; 2C) art.4.4 si chiede, nel caso di realizzazione di fabbricato pertinenziale non riscaldato, di derogare all'obbligo di migliorare la classe energetica del fabbricato principale 2D) art.4.4 si chiede di non preveder il miglioramento energetico le caso di fabbricati di classe energetica B 2E) Sui lotti con indice minore di 1mc/mq ammettere la saturazione dell'indice oppure permettere la nuova costruzione con le medesime percentuali già previste dalla norma assunta	località Rubianino via Piave n.10	8546 10/06/22	1) NA 2A) A 2B) NA 2C) NA 5) NA 6) NA	1) La classificazione proposta risulta coerente con le caratteristiche dell'edificio oggetto dell'osservazione e con gli elementi di tutela, sia storico, che paesaggistico, che ci si propone di perseguire. La richiesta non appare pertanto accoglibile; 2A) La richiesta appare accoglibile, in coerenza con l'osservazione d'ufficio, che permette la riduzione della dotazione di parcheggi eventualmente eccedente i parametri richiesti; 2B) La normativa prevede già un articolato sistema di incentivi alla qualificazione del territorio, indirizzata ad affrontare le principali criticità emerse dalle analisi conoscitive: la richiesta non appare accoglibile, in quanto non coerente con tale impianto; 2C) La richiesta non appare accoglibile poiché tutti gli ampliamenti, indipendentemente dalla natura, dovranno contribuire al perseguimento delle Strategie del Piano; 2D) La richiesta non appare accoglibile per le medesime ragioni di cui al punto precedente. Nel caso di edifici in classe B, inoltre, si tratta probabilmente di edificato recente per i quali appare meno necessario, presumibilmente, un intervento di rigenerazione; 2E) L'impostazione della normativa si è basata sugli indirizzi derivanti dalla legge che non assegna al PUG il ruolo di attribuire capacità edificatoria, ma prevedere incentivi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, uscendo quindi dalla precedente logica della "saturazione" dell'indice.
54	GUALTIERI SILVANO	Si chiede di eliminare l'indicazione della strada di accesso privata come "asse stradale da salvaguardare" riclassificandolo R2.	località Rubianino via Piave n.10	8547 10/06/22	NA	La individuazione della limitazione denominata "Asse stradale da salvaguardare" è finalizzata ad evitare che, per intervento diretto, possano generarsi trasformazioni di densificazione non sostenibili rispetto agli assetti della viabilità presente: tale asse stradale, indipendentemente dalla proprietà, presenta caratteristiche dimensionali inidonee e la richiesta non appare pertanto accoglibile.
55	BARBATI TONJ	E' proprietario di una porzione di fabbricato agricolo classificato B2 dal PUG. Chiede di poter trasformare in residenziale la sua porzione in rapporto al numero massimo di unità immobiliare (oss.1), e il declassamento a B3 (oss.2)	località territorio agricolo Quattro Castella via Montegrappa 11	8564 11/06/22	1) NA 2) NA	1) La normativa relativo al riuso e ai cambi d'uso relativamente all'edificato presente in ambito rurale è definito omogeneamente per l'intero territorio comunale. Ogni riferimento è ovviamente da rapportarsi al singolo edificio e non può tenere conto dell'eventuale frazionamento in termini proprietari; 2) Le classificazioni proposte risultano coerenti con lo stato degli edifici presenti e con gli elementi di tutela, sia storico, che paesaggistico, che ci si propone di perseguire. La richiesta non appare pertanto accoglibile.
56	STROZZI FABRIZIO	preso atto che il lotto previsto è delle stesse dimensioni del lotto del vigente PRG chiede una lieve rettifica grafica per posizionarlo sul catastrale di proprietà e il cambio di geometria aumentandone la superficie di circa 50 mq. al fine di poter eseguire un intervento edilizio di tre unità immobiliari a schiera allegato all'osservazione.	località Rubianino via Piave n.35/1	8565 11/06/22	PA	Si evidenzia come la individuazione risulti già coerente con gli assetti proprietari (la discrepanza evidenziata, deriva dalla sovrapposizione con la base cartografica utilizzata per la rappresentazione del Piano). Si accoglie comunque l'osservazione, con l'obiettivo di meglio rispondere alle esigenze di trasformazione dell'ambito, estendendo il perimetro dell'area come richiesto dall'osservante.
57	BOSCHINI CHIARA TOGNONI PAOLA	si chiede la possibilità di realizzare un corpo accessorio di collegamento tra due fabbricati classificati B2. variante normativa o scheda operativa	Località Quattro Castella via Prampolini 22	8567 11/06/22	A	Si accoglie l'osservazione, prevedendo la possibilità per tutti gli edifici di categoria B2 o B3, la possibilità di realizzare manufatti non costituenti edifici, al fine di migliorare la fruibilità dei beni. Tali manufatti dovranno essere di dimensione modesta, non abitabili, né destinati alla permanenza stabile delle persone e non alterare la leggibilità estetica degli edifici, né il loro inserimento nel contesto ambientale. Gli interventi dovranno essere soggetti a valutazione favorevole da parte della CQAP.

58	PATERLIN I - FERRARI - ZOBOLI - COCCI	riclassificazione del valore del fabbricato da B2 a B3 in quanto inagibile e per poterlo ricostruire con criteri strutturali adeguati	località Salvarano via Kennedy n. 13	8569 11/06/22	A	In virtù di specifici approfondimenti, in considerazione dello stato degli immobili, ma anche delle effettive caratteristiche degli stessi, nonché della presenza del vincolo paesaggistico che condiziona le possibilità di trasformazioni del bene, si provvede a modificare la categoria d'intervento precedentemente identificata B2, in categoria B3.
59	GIUSEPPE ARDUINI	Richiesta di riclassificazione da RUS a P1 ripristinando le condizioni del vigente PRG	località Puianello via G. di Vittorio 53	8573 11/06/22	NP / NA	Si premette che l'elaborazione del PUG deve esclusivamente fare riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni derivanti dalla nuova Legge urbanistica regionale: ogni riferimento a quantità e previsioni riferite al precedente PRG risulterebbero quindi improponibili, in quanto riferite ad un disposto normativo ormai ampiamente obsoleto. Si sottolinea inoltre che l'accordo urbanistico finalizzato alla dismissione dell'attività di cromatura, e il conseguente ampliamento dell'attività produttiva non trova oggi alcuna logica di conferma vista la chiusura della ditta IGR che ha proposto e sottoscritto l'accordo. Sono ovviamente fatte salve le convenzioni stipulate e vigenti (situazione che non corrisponde, al momento, a quella dell'Osservante). In assenza di convenzioni vigenti, è compito del PUG disciplinare le trasformazioni attuabili, per intervento diretto sul territorio. Nello specifico, l'ambito riveste un ruolo importante strategico nella strategia, sia per le ragioni ambientali (l'ambito dovrà essere oggetto anche di bonifica, come evidenziato dall'Osservante), sia per la sua localizzazione. Per tale ragione si è individuata una perimetrazione che rinvia alla presentazione di un Accordo Operativo che dovrà risultare coerente con eventuali vincoli e tutele presenti nell'area e dare attuazione agli obiettivi della Strategia. In tale sede saranno definite sia le destinazioni d'uso, sia la capacità edificatoria, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione. Nel frattempo, ai sensi dell'art.4.8 delle Norme sono ammissibili tutti gli interventi di rigenerazione edilizia. Al fine di agevolare il riutilizzo dell'area, e previa effettuazione delle operazioni di bonifica dei luoghi, si potranno attuare, tramite intervento diretto, il cambio d'uso della palazzina ad uffici in attività di ristorazione, individuazione di una struttura commerciale di vicinato (Sv fino a 250 mq) e l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso.
60	MAZZACANI MAURIZIO	classificazione PUG R1 con vincolo storico - paesaggistico per confermare l'indice residuo residenziale del vigente PRG, si chiede o l'eliminazione del vincolo alla edificabilità dovuto al pregio storico - paesaggistico oppure la riclassificazione del mappale 394 a LR lotto residuo del vigente PRG	località Monticelli via Risorgimento 16 - 16/a	8575 11/06/22	A	A seguito dell'osservazione si è verificata la consistenza del lotto, registrando una scarsa presenza di edificato in relazione alle dimensioni del lotto. In considerazione delle norme previste per l'ambito si evidenzia come l'accoglimento della richiesta non va ad inficiare le ragioni di tutela dell'ambito, rendendo pertanto l'osservazione accoglibile per quanto concerne tale richiesta.
61	FRIGNANI ROBERTO	1) richiesta di uniformare l'attuale classificazione del PUG da P1 e P2 in P2 e consentire le medesime condizioni del vigente PRG tramite una specifica scheda; 2) Modificare la zona a parcheggi pubblici del vigente PRG in adiacenza alla zona P2, spostandoli in una zona più ad ovest, per permettere equilibrato sviluppo della zona produttiva; 3) rettifica del perimetro del lotto sul fronte del Modolena, per realizzare area cortilizia aziendale.	località Orologia via Togliatti 36/1	8577 11/06/22	1) PA 2) PA 3) NA	1) Si evidenzia in primo luogo, come l'impostazione del nuovo Piano non nasca affatto da un approccio punitivo, o di mancata valorizzazione dell'attività imprenditoriale insediata: il PUG non ha infatti mai negato la possibilità di sviluppo delle imprese insediate, demandando semplicemente alla stipula di un Accordo operativo gli interventi più rilevanti (come previsto peraltro dalla LR24/17, che non ammette, tout court, la conferma delle previsioni pre-vigenti). A fronte della manifestata volontà dell'Osservante di procedere a un necessario ampliamento, tuttavia, si provvede alla individuazione di una specifica scheda progettuale, finalizzata a dare positiva risposta alle esigenze dell'Osservante, nonché a dare concreta attuazione agli obiettivi della Strategia del PUG; 2) Si prende atto dell'esigenza dell'Osservante, che prospetta la necessità di un ampliamento che andrà, tuttavia, a confliggere con il mantenimento di una fascia pubblica di connessione tra la Viabilità provinciale e il Corso del Torrente Modolena. Tale connessione, corrispondente peraltro a un percorso storico pre-esistente alla realizzazione dell'area industriale, costituisce anche una delle manifestate Strategie del PUG. La richiesta appare pertanto accoglibile solo a condizione di ripristinare tale connessione, obiettivo che risulta possibile nella porzione nord del lotto dell'Osservante. Si prevede altresì, l'impegno alla cessione della fascia non destinata alla edificazione sul fronte del Torrente Modolena; 3) La richiesta non appare accoglibile in questa sede, poiché posta in senso generale apparirebbe in contrasto con le Strategie del PUG finalizzate ad alleggerire la pressione edificatoria e antropica sull'asta torrentizia: la puntuale esigenza verrà verificata in fase di progetto (nell'ambito del progetto presentato ai sensi dell'art.53).
62	FONTANA ANNAMARIA E EMANUEL	classificazione del PUG scheda RuD n. 15. Si chiede il ripristino dell'indice edificatorio del vigente PRG e il numero degli alloggi.	Località Roncolo via Asiago	8578 11/06/22	PA	La richiesta è stata valutata anche alla luce delle modifiche generali apportate per i lotti liberi a seguito dell'osservazione d'ufficio. Nello specifico, la richiesta appare solo parzialmente accoglibile in considerazione delle caratteristiche dell'ambito e tenendo conto anche delle problematiche di accesso all'area: si aumenta pertanto, parzialmente, la potenzialità edificatoria, senza modificare il numero massimo di alloggi realizzabili.
63	MAZZACANI MAURIZIO	integrazione della 60 - documentazione fotografica		8581 11/06/22	NA	Si rinvia alla risposta della Osservazione n.60.
64	MIGALE STELLA	da zona agricola a zona residenziale per la costruzione di una villa abbinata o similare ed esecuzione di posti auto a servizio del campo sportivo	località Quattro Castella via D. da Canossa	8600 11/06/22	NA	L'area ricade, per caratteristiche, all'interno degli ambiti rurali. Non rientra nelle competenze del PUG quella di assegnare potenzialità edificatorie, in particolare all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Eventuali trasformazioni all'esterno di tale perimetro potranno avvenire per mezzo di Accordi operativi, nel rispetto dei vincoli e dei limiti definiti dalla LR24/17: tra questi l'impossibilità di prevedere anche in tal modo sviluppi di tipo residenziale tradizionale. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.
65	MORANI MARIO ALBERTINO TAGLIATI FRANCA	1) classificazione PUG assunto R1 con vincolo all'in edificazione per pregio storico-ambientale. Si chiede di mantenere la possibilità di ampliamento del vigente PRG in quanto sono presenti due unità immobiliare utilizzate da due diversi nuclei familiari di cui uno con presenza di persona diversamente abile che dovrà adeguare il proprio alloggio. 2) Si chiede inoltre una modifica normativa all'articolo 2. 6 del PUG dotazioni minime di parcheggi pertinenziali	Località Montecavolo via Ghidoni 12	8608 11/06/22	1) NA 2) A	1) La classificazione proposta risulta coerente con le caratteristiche dell'edificio oggetto dell'osservazione e con gli elementi di tutela, sia storico, che paesaggistico, che ci si propone di perseguire. La richiesta non appare pertanto accoglibile. 2) La richiesta appare compatibile con la normativa prevista e risulta pertanto accoglibile
66	SOCIETA' AGRICOLA VENTURINI E BALDINI	1) edificio su Fg 28 mapp. 3 da categoria A categoria B2 (ex casa colonica nucleo basso); 2) Casa Clara da A B1; 3) Testa di Cavallo possibilità di non ricostruirla; 4) fabbricato ex acetaia da B2 a B3 5) ex limonaia da B2 a B3	Località Montecavolo via Turati 42	8609 11/06/22	1) A 2) A 3A) NA 3B) NA 4) NA	A seguito di sopralluogo e approfondimento, ad integrazione della scorsa documentazione trasmessa, appaiono accoglibili i punti 1 e 2 (indirizzate a una parziale modifica delle categorie di intervento dei due edifici), mentre non appare opportuno procedere all'accoglimento dei punti 4) e 5), in quanto gli edifici non presentano livelli di degrado tali da giustificare la classificazione richiesta e risulta importante una loro conservazione (anche in considerazione del pregio del complesso in cui si inseriscono). La richiesta di non ricostruire l'edificio Testa di Cavallo non appare accoglibile per assenza di adeguata documentazione.
67	BERTOLINI ADRIANA	richiesta di costruire un nuovo fabbricato uso residenziale	località Salvarano via Kennedy 4/1	8615 11/06/22	NA	L'area ricade, per caratteristiche, all'interno degli ambiti rurali. Non rientra nelle competenze del PUG quella di assegnare potenzialità edificatorie, in particolare all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Eventuali trasformazioni all'esterno di tale perimetro potranno avvenire per mezzo di Accordi operativi, nel rispetto dei vincoli e dei limiti definiti dalla LR24/17: tra questi l'impossibilità di prevedere anche in tal modo sviluppi di tipo residenziale tradizionale. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.
68	FERRARI CORRADO e CLAUDIO	vista la posizione dei terreni, ricomprendere gli stessi nel perimetro del TU al fine di realizzare lungo la SP mitigazione, parcheggi o verde pubblico e valutare per la restante parte l'insediamento di strutture a destinazione anche di pubblico interesse.	località Montecavolo via Togliatti	8656 13/06/22	NA/NP	Il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito secondo i criteri della LR24/17 e non può in alcun modo ricomprendere porzioni inedificate, men che meno per permetterne la futura trasformazione. Tali interventi risultano teoricamente ammissibili, anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, previa presentazione di accordo Operativo. L'Accordo dovrà comunque rispettare i vincoli, le limitazioni derivanti dalla legge regionale e dare attuazione alle Strategie del PUG.
69	COSTRUAMO IL FUTURO S.R.L.	1) riclassificazione da B2 a B3 di tutti i fabbricati presenti nel nucleo. 2) Suddivisione della unità minima di intervento come da PRG vigente. 3) Possibilità di ricostruire un corpo demolito e quindi ampliare il sedime del fabbricato esistente sul mappale 118	località Rubianino via Piave 6	8657 13/06/22	1) A 2) NP 3) NP	1) In virtù di specifici approfondimenti, in considerazione dello stato degli immobili, ma anche delle effettive caratteristiche degli stessi, si provvede a modificare la categoria d'intervento precedentemente identificata B2, in categoria B3. 2) Le Unità minime d'intervento non sono più presenti all'interno del disposto normativo del PUG. La quantità di alloggi realizzazioni in caso di CD deriva dalle norme, che appaiono sufficientemente chiare per stabilire le unità immobiliari realizzabili; 3) Gli interventi di RE ricostruttiva, sulla base di edificazioni pre-esistenti, sono normate dalla normativa nazionale e regionale, cui si rinvia.

		L'osservazione è molto critica sulle scelte operate per i tessuti residenziali e che tali scelte porteranno ad una futura pressione insediativa sul territorio agricolo e chiede: 1) e 3) punti 1 e 3 ammettere la NC sui lotti liberi o con indice minore di 1 mc/mq. tramite pdc. 2) punto 2 ammettere l'ampliamento del 20% del Vt indipendentemente dall'lc. 4) art. 4.4 comma 2 eliminazione della volumetria massima pari a 250 mc. 5) eliminare le possibilità di ampliamento del 30% nel caso di demolizione e ricostruzione 6) si chiede di eliminare il parametro del 20% nell'ampliamento previsto all'art.4.4 co.3 punto 2 lett a)	tutto il territorio comunale - zone residenziali	8662 13/06/22	1) NA 2) NA 3) NA 4) PA 5) NA 6) NA	Si premette che la predisposizione della normativa è stata elaborata sulla base della Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico Ambientale, a sua volta predisposta in considerazione degli esiti del Quadro Conoscitivo diagnostico. Si tratta di un processo innovativo, previsto dalla nuova legge urbanistica, condotto anche attraverso un costante confronto con la Provincia di Reggio Emilia e gli altri Enti competenti (attraverso la Consultazione Preliminare). Tale processo porta ad esiti nuovi e non è più possibile, in tale nuova logica pianificatoria, parlare di "saturazione di indice" o di sperequazione tra i cittadini rispetto a quanto sviluppato con la precedente pianificazione: si fa inoltre presente che, per molti anni, tutti i cittadini hanno potuto dare attuazione alle previsioni derivanti dal vecchio PRG che oggi risulta, tuttavia, ormai pienamente superato dalla nuova legge (che si confronta con problematiche allora impensabili). Per questa ragione, la nuova normativa della disciplina degli interventi diretti non assegna più diritti edificatori, ma ragiona in termini di "premiabilità" finalizzati alla qualificazione dell'edificato esistente. Ulteriori trasformazioni saranno comunque possibile attraverso lo strumento dell'Accordo Operativo cui compete, invece, assegnare diritti edificatori. Nel Merito: 1) e 3) Le richieste non appaiono accoglibile in quanto si è preferito fare sempre riferimento all'edificato esistente e non a indici edificatori, né tanto meno al concetto di "saturazione", che sono propri di un modello pianificatorio obsoleto, non più corrispondente alla normativa regionale vigente; 2) il riferimento all'lc è stato introdotto sulla base degli esiti del quadro conoscitivo, ritenendo lo stesso l'indice quello più idoneo a controllare il livello di edificazione, in un contesto caratterizzato da particolari criticità idrauliche; 4) Si recepisce parzialmente il punto, in coerenza con le modifiche proposte nelle osservazioni di ufficio che ampliano il limite previsto in caso di riqualificazione sismica e chiariscono la cumulabilità dei due incentivi; 5) la Demolizione/Ricostruzione risulta la pratica più idonea se si vogliono favorire interventi di reale rigenerazione edilizia, costituendo l'unica possibilità di disporre di un patrimonio edilizio a norma, anche da un punto di vista sismico. L'incentivo di tale pratica appare quindi inderogabile; 6) Non si comprende in che senso l'enunciato venga ritenuto "antitetico". Non appare possibile eliminare il parametro del 20% perché in tal caso, non si comprenderebbe l'entità dell'ampliamento (rimanendo in questo caso solo tale parametro).
70	Tartaglia Tiziano	nell'edifico stalla chiede la possibilità di realizzare 2 unità abitative quindi propone una variante normativa art. 5.5 portando a 2 le unità immobiliare ricavabili in tali tipologie di edifici spesso di grandi dimensioni	tutto il territorio comunale	8663 13/06/22	NA	La normativa connessa al riuso e ai cambi d'uso degli edifici in ambito rurale è stata definita in modo omogeneo per l'intero territorio, con l'obiettivo di contenere la dispersione insediativa e garantire la conservazione dei beni storici presenti in tale contesto. Non si ritiene pertanto accoglibile l proposta che andrebbe in contrasto con tali obiettivi.
71	COSTRUIAMO IL FUTURO SRL	1) il lotto è l'ultimo residuo del CD4, si chiede di mantenere la normativa di tale comparto attuativo. 2) Per il mappale 124 essendo libero chiede di mantenere le possibilità del vigente PRG con un intervento di NC con l'indice attuale.	località Montecavolo via Ungaretti	8685 13/06/22	1) A 2) NA	1) si accoglie l'osservazione che evidenzia un mero errore materiale 2) La nuova normativa della disciplina degli interventi diretti, predisposta sulla base di quanto previsto dalla LR24/17, non assegna più diritti edificatori, ma ragiona in termini di "premiabilità" finalizzati alla qualificazione dell'edificato esistente. Ulteriori trasformazioni saranno comunque possibile attraverso lo strumento dell'Accordo Operativo cui compete, invece, assegnare diritti edificatori. La richiesta risulta pertanto non accoglibile, dovendosi rinviare alla disciplina generale che regola il territorio urbanizzato.
72	COSTI VALERIA					

Che tali proposte di Controdeduzione sono state esaminate dalla

- Giunta Comunale nelle sedute del 29/09/2022 e 30/09/2022;
- Prima Commissione Consiliare nelle sedute del 20/10/2022 e 25/10/2022;

Conclusioni

Le modifiche apportate al Piano, attengono sostanzialmente all'introduzione di chiarimenti ed approfondimenti legati alla rilettura da parte di tecnici interni ed esterni della normativa e sono evidenziate.

Risultano confermati i criteri con cui è stato predisposto il perimetro del territorio urbanizzato (che non ha richiesto significative modifiche), così come la Strategia del Piano che è stata oggetto di modesti affinamenti che non comportano stante il carattere ideogrammatico della stessa).

In generale è emersa una coerenza dell'impianto normativo che ha necessitato solamente di aggiustamenti e chiarimenti. Pertanto sono stati perlopiù corretti errori materiali (richiami a commi, articoli ecc) si sono introdotti, a seguito dell'accoglimento di osservazioni di privati, alcuni ambiti ad attuazione diretta ("schede norma"), per fornire, in alcuni casi, un'attuazione alternativa e semplificata rispetto alla presentazione di Accordi Operativi, garantendo comunque il perseguimento della Strategia.

A seguito poi di valutazioni della verifica dei progetti presentati di nuova costruzione è stato deciso l'innalzamento dell'indice edificatorio per i lotti residenziali liberi dal 0,22 a 0,26 mq/mq.

Sono state infine introdotte alcune specificazioni relative all'obbligo di presentazione del PRA in zona agricola e delle limitazioni relative alle nuove costruzioni in zona agricola per le nuove aziende che dovessero insediarsi nel territorio comunale.

