



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) – DICHIARAZIONE DI SINTESI SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017 E S.M.I.	Nr. Progr.	<b>86</b>
	Data	<b>05/12/2023</b>
	Seduta NR.	<b>11</b>

*Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA in data 05/12/2023*

*Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella solita sala delle adunanze, oggi 05/12/2023 alle ore 20:30 in adunanza PUBBLICA di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente T.U.E.L. e dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.*

Fatto l'appello nominale all'apertura della seduta risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
FALZONE GIAMPIERO	S	PALTRINIERI FEDERICO	S	TINTI RICCARDO	N
CAPPELLETTI SIMONE	S	LANEVE MARINO	N	VERONESI LEO	S
FARSETTI SARA	N	LUMIA SIMONE	N	GUERMANDI MARCO	S
GHERARDI LUCA	S	TAROZZI LUANA	S		
MATTIOLI OVIGLIO MARIA CL <small>A</small>	S	FRANCESCHELLI TOMMASO	S		
BORDENGA CLELIA	S	VALERIO ANTONIO	S		
CAFFARRI MARIA LINDA	S	DONATO LORENZO	S		
<i>Totale Presenti: 13</i>		<i>Totale Presenti in Colleg.: 0</i>		<i>Totali Assenti: 4</i>	

Assenti Giustificati i signori:

*LANEVE MARINO; LUMIA SIMONE; TINTI RICCARDO*

Assenti Non Giustificati i signori:

*FARSETTI SARA*

*Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa BEATRICE BONACCURSO.*

*In qualità di PRESIDENTE, Sig. SIMONE CAPPELLETTI assume la presidenza e constatata la legalità della adunanza, invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.*

*Sono designati a scrutatori i Consiglieri:*

*DONATO LORENZO, VALERIO ANTONIO, GUERMANDI MARCO.*

*L'ordine del giorno, diramato ai Sigg.ri consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato.*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

### **OGGETTO:**

**PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) – DICHIARAZIONE DI SINTESI SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017 E S.M.I.**

Il Presidente Cappelletti, ad inizio seduta, accerta l'identità e la legittimazione dei partecipanti ai fini della validità della seduta.

Passa poi alla trattazione del punto 1 all'ODG e cede la parola al Sindaco per l'illustrazione.

Il Sindaco comunica che questo punto è stato oggetto di ampia illustrazione in sede di 2<sup>a</sup> Commissione anche da parte dei tecnici incaricati. La necessità di rinviare la trattazione di questo punto alla seduta odierna è riconducibile ad una richiesta di permesso di costruire inviata da parte di un attuatore 48 ore prima della seduta in cui era prevista la trattazione. Tale permesso modificava l'istruttoria tecnica fatta dall'Ufficio di Piano che classificava l'area come non urbanizzata. Vista la normativa è emersa la necessità di procedere con una nuova istruttoria tecnica. Le risultanze della nuova istruttoria hanno modificato quindi la precedente proposta.

La normativa prevede una serie di passaggi obbligatori per il PUG, in particolare l'assunzione, l'adozione e l'approvazione. L'assunzione è stata deliberata dalla Giunta il 02/08/2023, seguita da 60 giorni di pubblicazione sul BurER per l'eventuale raccolta di osservazioni. Il Consiglio nella seduta attuale delibera l'adozione, che verrà trasmessa al CUM (Comitato Tecnico Metropolitan), organismo tecnico composto da Città Metropolitana, Regione Emilia Romagna ed enti interessati che si esprimerà in merito con eventuali osservazioni. Il piano poi tornerà in Consiglio per l'approvazione.

Il presente PUG è stato elaborato da un insieme di tecnici qualificati che hanno raccolto i cinque assetti strategici indicati dell'Amministrazione verificandoli dal punto di vista tecnico. Dà poi lettura e approfondimento dei punti strategici e le successive linee di sviluppo. Specifica che il PUG e il PCACC (piano di adattamento ai cambiamenti climatici) sono due strumenti che vanno di pari passo. Uno degli approfondimenti tecnici è stata la rilevazione a mezzo drone sul territorio rurale per mappare situazioni potenzialmente sconosciute agli uffici.

Sulla base delle rilevazioni e degli assetti strategici la ditta incaricata ha sviluppato una prima diagnosi che ha rilevato le criticità ed i punti di forza del territorio. Permangono e si applicano i principi obbligatori e cardine della Legge Regionale.

A seguito dell'assunzione sono pervenute n. 46 osservazioni che sono state istruite dal punto di vista tecnico dall'ufficio di piano competente, di queste 11 sono state accolte, 19 solo parzialmente, 15 non sono state accolte. Di queste ultime, una è stata sostituita da parte dell'osservante stesso.

Aperto il dibattito chiedono di intervenire nel seguente ordine:

- il Consigliere Veronesi, Capogruppo del "Movimento 5 Stelle" ritiene che il rinvio di questo punto dalla seduta di Consiglio precedente a seguito della presentazione di un question time da parte dell'opposizione dimostri uno scarso approfondimento sul tema. E questo è dimostrato dal fatto che la proposta è stata modificata.

In merito alla proposta, la mappatura tramite droni, per quanto innovativa, ha dimostrato delle lacune. Sono infatti pervenute delle osservazioni da parte di cittadini che hanno

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

dimostrato che il rilievo con i droni è andato a loro svantaggio. Queste tecnologie dovrebbero essere integrate con sistemi di controllo, come, ad esempio, la presenza di un tecnico. Dà poi lettura di una casistica specifica. Lo ritiene quindi uno strumento poco accurato se non accompagnato da un tecnico;

- il Consigliere Donato, Capogruppo di “Uniti per Calderara” vuole prima di tutto fare una riflessione su quali siano state le motivazioni e le modalità che hanno portato alla trattazione di questo punto in una seduta di Consiglio straordinario. I Consiglieri svolgono la loro attività non per interesse economico ma per essere a disposizione della propria comunità e territorio. Per questo meritano rispetto, che non hanno ricevuto. E' vero che l'osservazione è pervenuta il 28/11/2023, ma era subito evidente che le considerazioni portate in Consiglio avrebbero necessitato di ulteriori approfondimenti. C'era quindi il tempo per convocare una seduta di Ufficio di Presidenza, organo preposto a stabilire le sedute del Consiglio e gli ODG. Invece ai Consiglieri è stato comunicato direttamente durante la seduta dal Sindaco che ha ritirato il punto e convocato un'altra seduta, svilendo il ruolo del Presidente;

- il Presidente ci tiene a rassicurare il Consigliere Donato, non c'è stato alcuno svilimento del suo ruolo, il Sindaco ha proposto al Consiglio intero di ritirare il punto dopodiché si è proceduto a convocare una nuova seduta;

- il Sindaco in risposta al Consigliere Donato lo invita a verificare dalle registrazioni perché i fatti non si sono svolti come da lui descritti. Il question time presentato dal Gruppo “Uniti per Calderara” risultava errato sia da un punto di vista tecnico che politico, dato che parlava di “scelte di pianificazione della Giunta” che sono invece competenze del Consiglio. In considerazione della novità delle ultime ore, dopo aver dato incarico ai tecnici di istruire la pratica, proprio per rispetto al Consiglio, ha proposto di ritirare il punto. Il soggetto non ha presentato un'osservazione il 28/11/2023, ma un permesso di costruire. Questo ha cambiato lo scenario ed era necessario comunicarlo in Consiglio alla presenza di tutti, invece l'Ufficio di Presidenza è un organo ristretto. Il Sindaco sottolinea che ha proposto al Presidente il ritiro del punto e la convocazione di una nuova seduta nel rispetto del Regolamento sul Funzionamento del Consiglio Comunale.

In merito a quanto osservato dal Consigliere Veronesi, come in ogni cosa ci sono pro e contro. Le osservazioni di questo genere sono state tutte accolte e servono per colmare eventuali difformità e migliorare i rilievi. Sono però rilevanti tutti i lati positivi dell'utilizzo di queste tecnologie, che sono state in grado di rilevare realtà che altrimenti sarebbero rimaste sconosciute;

- il Consigliere Franceschelli, Capogruppo di “Siamo Futuro” ritiene sarebbe più opportuno focalizzarsi sul merito dell'argomento trattato, data la sua rilevanza. Il Gruppo ha sempre ritenuto l'ambiente uno dei punti più centrali dell'azione politica e amministrativa del mandato. Un approccio alla tutela dell'ambiente che sappia bilanciare ed integrare tutte le diverse esigenze. Questo piano prevede una Calderara in crescita nell'ambito dei valori di tutela e valorizzazione dell'ambiente, come anche evidenziati nel PCACC.

In risposta al Consigliere Donato, visti i soli 2 giorni di distanza tra la presentazione del permesso di costruire e la seduta, il Sindaco, dopo aver spiegato le motivazioni, ha proposto a tutto il Consiglio il ritiro. Il Consigliere Franceschelli non avrebbe sicuramente apprezzato una seduta di Ufficio di Presidenza pochi minuti prima della seduta;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

- il Consigliere Donato ritiene che la forma sia anche sostanza. A questo punto non trova lo scopo delle sedute di Ufficio di Presidenza. Nel merito della proposta, è contento che il Consigliere Franceschelli abbia fatto riferimento alle scelte politiche alla base del PUG, perché fino all'intervento del Sindaco sembrava un mero dispositivo tecnico. Vorrebbe sapere a questo punto quali sono le linee politiche sulle quali si basa.

E' soddisfatto che siano previste delle opportunità di investimento e crescita. Non basta però prospettare a livello tecnico le migliori decisioni, vanno accompagnate da atti che aumentino la fiducia degli investitori. Dubita che il permesso di costruire pervenuto il 28/11/2023 sia stata la prima richiesta di interlocuzione da parte della ditta.

Non ritiene che gli investimenti previsti in tema ambientale siano così rilevanti. Dichiarò infine voto contrario da parte del proprio Gruppo;

- il Consigliere Veronesi, in risposta all'intervento del Sindaco, dichiara che il dubbio permane per tutte le persone che, per vari motivi, non hanno avuto modo di presentare osservazioni. Per questo ritiene che il drone non fosse il mezzo idoneo.

Concorda con la posizione del Consigliere Donato per quanto riguarda la convocazione di una seduta di Ufficio di Presidenza prima di esporre al Consiglio la scelta fatta in merito al ritiro del punto e la convocazione di una nuova seduta;

- il Presidente chiede come avrebbe potuto convocare un Ufficio di Presidenza quando vengono comunicate le assenze pochi minuti prima della seduta. In merito al rinvio e alla convocazione di una nuova seduta ha agito con le facoltà a lui riservate dal Regolamento;

- il Sindaco ritiene che si stia facendo polemica fine a se stessa. Le indicazioni politiche alla base del PUG sono i 5 punti indicati ed illustrati nel proprio precedente intervento sulla base dai quali si è concretizzata l'azione tecnica. Ribadisce la competenza del Consiglio in materia di pianificazione urbanistica. In merito all'intervento del Consigliere Veronesi, i droni sono intervenuti esclusivamente in ambito rurale e culturale;

Terminato il dibattito, il Presidente chiede di esprimere le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Veronesi dichiara l'astensione del proprio Gruppo;

Il Consigliere Franceschelli dichiara voto favorevole del proprio Gruppo;

Il Consigliere Donato dichiara voto contrario del proprio Gruppo.

Si rimanda alla registrazione della seduta consiliare.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 con la quale è stata abrogata la previgente L.R. 20/2000, così dettando nuove regole per la pianificazione urbanistica e sono stati introdotti nuovi strumenti di pianificazione comunale in sostituzione di PSC, RUE e POC;
- la L.R. 24/2017 all'art. 3, comma 1, ha introdotto l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

- previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo (quattro anni dall'entrata in vigore della legge) e per la sua conclusione (nei due anni successivi), procedendo alla elaborazione del Piano Urbanistico Generale (a seguire PUG);
- l'art. 1 della sopracitata L.R. indica i seguenti obiettivi che l'Ente deve rispettare in occasione dell'adeguamento della pianificazione comunale:
    - a) *“il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;*
    - b) *la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla L.R. n. 24/2011;*
    - c) *la tutela e la valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano e alla conservazione della biodiversità;*
    - d) *la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;*
    - e) *la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;*
    - f) *la promozione delle condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;*
    - g) *la promozione di maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;”*
  - con atto PG/2018/0179478 del 14 marzo 2018, la Regione Emilia-Romagna ha fornito le prime indicazioni applicative sulla L.R. 24/2017;
  - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 22/12/2020 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione per il periodo 2021/2023, nel quale, alla Missione 008, Programma P001 “Urbanistica e assetto territoriale” è stato previsto l'obiettivo relativo alla formazione del P.U.G, del R.E e del Piano di adattamento al cambiamento climatico;

Dato atto che ad oggi il Comune di Calderara di Reno è dotato della pianificazione urbanistica generale redatta a norma della previgente L.R. 20/2000 e costituita da:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 7/04/2011 e successive varianti, da ultimo approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 19/07/2016;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 48 del 7/04/2011 e successive varianti, da ultimo approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 14 del 06/04/2019;

Dato atto che il Comune di Calderara di Reno, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017, ha avviato l'iter procedimentale ai fini dell'approvazione del PUG, effettuando i

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

seguenti adempimenti propedeutici:

- con determinazione dirigenziale n. 462 del 03/08/2021, esecutiva, è stato affidato il servizio di “Studio e redazione del Regolamento Edilizio (R.E), del Piano Urbanistico Generale (P.U.G) e del Piano di Adattamento al cambiamento climatico del Comune di Calderara di Reno” - CUP F62C20002440004 - alla ditta Oikos Ricerche S.r.l. (P. IVA 03708800374), con sede legale in Via Galliera n. 12, 40121 Bologna (BO) ed è stato assunto il relativo impegno di spesa;
- con scrittura privata autenticata Rep. n. 4464 del 07/10/2021 è stato sottoscritto il contratto con la Società di cui al punto precedente;
- con determinazione dirigenziale n. 493 del 02/10/2020, esecutiva, è stato affidato l’incarico professionale di studio/ricerca “socio/economica” propedeutica alla redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) a NOMISMA S.p.A. (C.F. e P.IVA 02243430374) e, in data 15/10/2020, è stato sottoscritto il relativo disciplinare, giusto rep. n. 1606 delle scritture private;
- con determinazione dirigenziale n. 609 del 11/10/2021, esecutiva, è stato affidato l’incarico di consulenza e supporto legale nell’ambito del procedimento di approvazione della nuova strumentazione urbanistica, all’Avv. Giuseppe Vischetti e, in data 28/10/2021, è stato sottoscritto il relativo disciplinare, giusto rep. n. 4469 delle scritture private autenticate;
- con determinazione dirigenziale n. 408 del 20/06/2022, esecutiva, è stato affidato alla Aerodron S.r.l. (P.I. 02665480345), il servizio per lo svolgimento:
  - a) del censimento fotografico dell’edificato sparso o discontinuo del territorio del Comune di Calderara di Reno, mediante l’utilizzo di Sistemi Aeromobili a pilotaggio remoto per la redazione del PUG;
  - b) del dataset informatizzato di dati fotografici e geospaziali vettoriali da rilevare mediante droni e finalizzato allo sviluppo di misure per l’adattamento e il contrasto ai cambiamenti climatici;
- con scrittura privata autenticata giusto rep. 4509 del 27/10/2022 è stato sottoscritto il contratto per il servizio di cui al punto precedente;
- con determinazione dirigenziale n. 354 del 30/05/2023, esecutiva, è stato affidato l’incarico di:
  - a) archeologia al fine di elaborare la Carta sulla Potenzialità Archeologica e la Carta del Rischio Archeologico all’Agenzia Territoriale per la sostenibilità Ambientale, Agro-Alimentare ed Energetica “Agenter” (P.Iva 00662051200/C.F. 03790620375) con sede legale in via Marzocchi n, 17, 40017 San Giovanni in Persiceto (BO) nello specifico alla Dott.ssa Silvia Marvelli;
  - b) geologia per sviluppare un approfondimento di carattere morfo idraulico sulla base del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) al fine di far emergere porzioni di territorio caratterizzate da criticità più puntuali e/o complesse rispetto agli scenari di pericolosità già definiti dalla pianificazione di settore anche attraverso l’aggiornamento delle analisi sulla microzonazione sismica (MS) e della Condizione Limite per l’Emergenza (CLE) al Geol. Samuel Sangiorgi (P.Iva 01985161205) con studio in Via Valsellustra n. 32, 40060 Dozza (BO);

Preso atto che:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 80 del 14/10/2021, è stato istituito l’Ufficio di Piano (UdP) e ne è stata approvata la sua composizione;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 2 del 13/01/2022, è stata aggiornata la

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

composizione dell'Ufficio di Piano (UdP);

Dato atto che nel primo semestre anno 2022 si sono svolti incontri di approfondimento mediante tavoli tematici dedicati tra il personale dell'Ente coinvolto a vario titolo ed il consulente incaricato, per l'esame congiunto delle tematiche connesse al governo del territorio, e per l'acquisizione e condivisione delle informazioni utili alla redazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico al fine di avere conoscenza diffusa del territorio comunale in tutte le sue funzioni e di far rilevare elementi di criticità ed opportunità;

Dato atto inoltre che:

- con nota Prot 13190 e 13191 del 4/05/2023 è stata avviata la consultazione preliminare ai sensi dell'art. 44 della L.R. 24/2017 svoltasi in modalità mista nelle sedute del 22/05/2023, 12/06/2023 e 20/06/2023 al fine di presentare gli obiettivi strategici e le scelte generali di assetto del territorio che si intendono perseguire con l'elaborazione del PUG ed illustrare le prime considerazioni sulle possibili alternative e sugli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che ne possono derivare;
- con nota Prot. 19056 del 22/06/2023 è stata comunicata ai soggetti coinvolti la conclusione dei lavori della consultazione preliminare ed è stato richiesto di fornire il proprio contributo conoscitivo;

Appurato che con nota Prot. 21813 del 14/07/2023 è stato acquisito il contributo conoscitivo della Città Metropolitana di Bologna – Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile – Servizio Pianificazione Urbanistica, mediante atto del Sindaco Metropolitano n. 165 del 11/07/2023;

Richiamata la deliberazione n. 85 del 24/07/2023 con la quale la Giunta Comunale ha assunto la proposta di Piano ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 e dell'art. 45 della Legge Regionale n. 24/2017 e ha dato mandato di avviare gli adempimenti conseguenti;

Dato atto che:

- come rubricato dall'art. 45 “Fase di formazione del piano” della L.R. n. 24/2017 che definisce e regola le fasi di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), in data 02/08/2023 è stato pubblicato l'Avviso di avvenuto deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 220, periodico Parte Seconda;
- contestualmente, una copia completa in formato digitale della proposta di Piano è stata depositata, per la libera consultazione nel sito web del Comune di Calderara di Reno nell'Area “Amministrazione Trasparente” all'interno della sezione “Pianificazione e governo del territorio – Atti di governo del Territorio” e nella pagina web – Urbanistica del sito istituzionale del Comune di Calderara di Reno, liberamente consultabile e visionabile per 60 (sessanta) giorni consecutivi, quindi sino al 01/10/2023;
- con nota prot. 24189 del 02/08/2023, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'avvenuto deposito e ha trasmesso copia completa della proposta di piano ai soggetti competenti in materia ambientale e agli altri enti e organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare, affinché potessero presentare le proprie considerazioni e proposte, entro la data su indicata e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

- l'Amministrazione comunale, come disciplinato dal comma 8 dell'art. 45 della L.R. 24/2017, durante il periodo di deposito in data 21/09/2023, ha organizzato una presentazione pubblica del Piano, con tempi, modalità e forme comunicative non tecniche che hanno consentito la partecipazione e comprensione anche ai non addetti ai lavori;

Dato atto inoltre che, tardivamente rispetto ai termini della consultazione preliminare, sono pervenuti i seguenti contributi:

- in data 26/07/2023 al prot. 23037, dal Rappresentante Unico Regionale (RUR) – Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Emilia Romagna;
- in data 26/07/2023 al prot. 23091, dal Consorzio di Bonifica Renana;
- in data 4/08/2023 al prot. 24477, dal Gruppo Hera – InRete Distribuzione Energia;
- in data 9/08/2023, acquisito per le vie brevi, dalla Regione Emilia Romagna – Area Qualità dell'Aria e Agenti Fisici;

Ritenuto opportuno, in quanto utili all'elaborazione dei contenuti conoscitivi e della Strategia, accogliere i contributi di cui sopra nell'ambito della formazione della proposta di PUG da adottare;

Dato atto inoltre che, al fine di fornire una completa informazione sul progetto ed acquisire elementi di conoscenza e di giudizio consentendo una più ampia condivisione dei temi costitutivi del nuovo Piano propedeutica all'espressione del parere formale del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) nei termini indicati all'art. 46 della L.R. 24/2017, si è reso opportuno attuare un processo partecipativo sia con la Regione Emilia Romagna che con la Città Metropolitana attraverso incontri promossi dall'Amministrazione comunale;

Rilevato che:

- al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile, a norma dell'art.18 della L.R. 24/2017, l'elaborazione e l'approvazione del Piano è accompagnata dalla procedura di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), con il compito di prendere in considerazione gli effetti significativi delle scelte di piano sull'ambiente e sul territorio;
- che nell'apposito documento di ValSAT si dà conto sia del processo di definizione di tali scelte, sia della metodologia di misurazione degli effetti che da esse sono prodotte. A partire dalla lettura critica del Quadro Conoscitivo e dall'individuazione delle principali emergenze, il processo di ValSAT ha condotto alla definizione delle strategie del PUG, che tengono conto dell'impianto urbano attuale, con particolare riferimento alla gestione dei rischi, al contenimento delle emissioni climalteranti, al benessere e alla salute dei cittadini;

Valutato che:

- entro il termine perentorio del periodo di deposito, conclusosi il 01/10/2023, sono pervenute n. 46 osservazioni di cui n. 45 osservazioni da parte di soggetti privati e n. 1 osservazione da parte dell'Ufficio di Piano;
- non risultano pervenute osservazioni fuori termine per le quali sarebbe stato vietato accettarle ed esaminarle, in base all'art. 45 comma 5 della L.R. 24/2017;
- al fine di assicurare la massima trasparenza e correttezza nelle operazioni di

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

valutazione delle osservazioni, le stesse sono state incluse in un documento unico costituito da una scheda di sintesi iniziale e dalle singole schede per ogni osservazione pervenuta suddivisa in:

- richiedente;
- richiesta;
- localizzazione;
- classificazione urbanistica;
- istruttoria;
- esito;
- all'esito delle controdeduzioni, risultano n. 10 osservazioni accoglibili, n. 19 parzialmente accoglibili, n. 15 non accoglibili, n. 1 sostituita (dalla n. 19 alla n. 28);

Considerato che:

- come rubricato dal comma 9 dell'art. 45 della L.R. 24/2017: *“...alla scadenza del termine di deposito, l'organo di governo dell'amministrazione procedente esamina le osservazioni presentate e gli esiti delle eventuali ulteriori attività di consultazione attuate ..... predispone la proposta di decisione delle osservazioni e la sottopone all'organo consiliare insieme alla conseguente proposta di piano da adottare”*;
- l'art. 46, comma 1 della L.R. 24/2017 recita: *“L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano, esamina e decide le osservazioni presentate e tenendo conto degli esiti delle altre forme di consultazione eventualmente attuate. La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate.”*;
- alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione comunale, attraverso l'Ufficio di Piano ha predisposto il “01\_Documento di controdeduzioni\_privati” alle osservazioni pervenute dai soggetti privati ed il “02\_Documento di controdeduzioni\_UdP” alle osservazioni pervenute dall'Ufficio di Piano, allegato e parti integranti e sostanziali del presente atto, nonché la Proposta di Piano da adottare, costituita dagli elaborati puntualmente richiamati nell'elaborato “Elenco elaborati\_PUG” (All. 4), conservati in atti e costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Appurato che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.R. 24/2017, a decorrere dalla data di adozione da parte dell'organo consiliare, si applicano le misure di salvaguardia, per effetto delle quali l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del Piano adottato, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che presentino previsioni in contrasto con quanto disposto dal Piano adottato;

Dato atto che, in via transitoria secondo il principio del legittimo affidamento al privato, in base all'art. 1.6 della Disciplina – “D.1 Norme” – “Misure di salvaguardia .....”:

- I PUA e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati entro il 1-01-2022, da approvare e convenzionare entro il 1-01-2024 potranno essere attuati secondo le disposizioni dello strumento urbanistico attuativo vigente.

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

- Sono fatti salvi i titoli abilitativi, il cui procedimento sia stato avviato prima della data di adozione del PUG, in coerenza con le disposizioni dell'art. 19 comma 3 della LR.15/2013 in tema di proroghe dei titoli.

Visto il contenuto del PUG da adottare, costituito dagli elaborati conservati in atti ed indicati nell'elenco allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (*All. 4*);

Preso atto del Permesso di costruire di cui all'istanza pervenuta in data 28/11/2023 al prot. n. 35043, relativo all'attuazione di un'area oggetto dell'osservazione al PUG acquisita al prot. n. 29125 in data 29/09/2023;

Verificato che:

- l'osservazione di cui sopra è riferita al tema del territorio urbanizzato;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 2 lett. b) della L.R. 24/2017 *“Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende: ... (omissis) ... le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative”*;

Dato atto quindi che:

- per effetto dell'acquisizione formale dell'istanza di Permesso di costruire di cui sopra, l'area interessata dall'osservazione citata può essere inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato del PUG;
- per il Permesso di costruire in argomento, nel rispetto dell'art. 1.6 della Disciplina del PUG come sopra richiamato, non si applicano le misure di salvaguardia;

Richiamata la Deliberazione della Giunta comunale n 136 del 30/11/2023 con la quale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 comma 9 L.R. 24/2017, l'organo di governo ha approvato la proposta di decisione sulle osservazioni pervenute sottoponendola in subordine all'organo consiliare assieme alla proposta di Piano da adottare;

Ritenuto che sussistano i presupposti di conformità al dato normativo e di coerenza con gli obiettivi individuati per procedere all'adozione del Piano urbanistico generale (PUG), l'Amministrazione intende dunque procedere con la sua adozione;

Dato atto che l'adozione del PUG e la conseguente applicazione delle norme di salvaguardia, comportano riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente in ragione dell'incidenza sul contenuto dei futuri strumenti attuativi dell'atto di pianificazione, incidenza della quale dovranno tenere conto gli strumenti di programmazione economico-finanziaria vigenti nel triennio 2024-2026;

Dato atto che il Responsabile del presente Procedimento e coordinatore dell'Ufficio di Piano come costituito, è il Geom. Sandra Campagna;

Visti:

- il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2023/2025 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 22/12/2022, esecutiva ai sensi di legge;
- il Bilancio di previsione per il triennio 2023/2025 approvato con Deliberazione del

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

Consiglio Comunale n. 92 del 22/12/2022, esecutiva ai sensi di legge;

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 03/01/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023/2025 e sono state assegnate le risorse finanziarie, umane e strumentali al Segretario Generale, ai Responsabili dei settori ed ai Responsabili dell'Unione Terre d'Acqua individuati, per i servizi conferiti;

Visti inoltre:

- lo Statuto comunale;
- il D.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017;
- i decreti sindacali con i quali sono state assegnate le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 T.U.E.L., resi rispettivamente dal Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio e dalla Responsabile del Settore Finanziario;

Richiamata la seduta di commissione consiliare del 23/11/2023

Con 10 voti favorevoli, 2 astenuti (i Consiglieri Veronesi e Guermandi del Gruppo "Movimento 5 Stelle") e 1 contrario (il Consigliere Donato del Gruppo "Uniti per Calderara") resi per alzata di mano, accertati dagli scrutatori, proclamati dal Presidente, su 13 consiglieri presenti

## **DELIBERA**

- 1) di approvare il "01\_Documento di controdeduzioni\_privati" alle osservazioni pervenute dai soggetti privati ed il "02\_Documento di controdeduzioni\_UdP" alle osservazioni pervenute dall'Ufficio di Piano, costituenti parti integranti e sostanziali del presente atto (*All. 2 e 3*);
- 2) di adottare ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1, della Legge regionale n. 24/2017 la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi, puntualmente riportati nell'elaborato "Elenco elaborati\_PUG" (*All. 4*), conservati in atti e costituenti parti integranti e sostanziali;
- 3) di dare atto:
  - che la deliberazione è accompagnata da una "Prima elaborazione della dichiarazione di sintesi" che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel Piano, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto (*All. 1*);
  - che gli elaborati del Quadro Conoscitivo, assunti con deliberazione della Giunta Comunale n. 85/2023, modificati in fase di adozione e conservati in atti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
  - che le modifiche e le integrazioni agli elaborati del Piano Urbanistico Generale (PUG) effettuate sulla base delle risultanze dell'attività di controdeduzione alle

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023

osservazioni e pareri, nonché di consultazione, indicate in premessa, non modificano in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di Piano assunta e i criteri generali che la connotano;

- 4) di dare atto che, a seguito della delibera di adozione del Piano, entrano in vigore le misure di salvaguardia come previste e disciplinate dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come specificato nell'art. 1.6 “Misure di salvaguardia e continuità dell’efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti”, presente nell’elaborato “D.1 - Norme”, conservato in atti e costituente parte integrante della presente proposta di deliberazione;
- 5) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio, di trasmettere il Piano adottato assieme alle osservazioni e controdeduzioni, proposte e contributi presentati nel corso delle fasi di consultazione preliminare e alla dichiarazione di sintesi, al Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) per l’espressione del proprio parere motivato sul Piano stesso nei termini previsti dall’art. 46 comma 2 della L.R. 24/2017;
- 6) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio e al Garante della comunicazione e della partecipazione, di provvedere, ciascuno per quanto di competenza, a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 in merito alla prosecuzione del procedimento di pubblicazione, partecipazione e conclusiva approvazione del Piano;
- 7) di dare atto infine che la proposta di Piano adottata, completa di tutti gli elaborati costitutivi, verrà pubblicata nella Sezione “Amministrazione Trasparente” all’interno della sezione “Pianificazione e governo del territorio – Atti di governo del Territorio”, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs n. 33/2013.
- 8) di dichiarare, con esplicita e separata votazione, portante il medesimo esito e tenutasi con le stesse modalità, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134 – quarto comma – del D.lgs 267/2000.

*Allegati:*

- 1) *Dichiarazione di Sintesi*
- 2) *Documento Controdeduzioni Privati*
- 3) *Documento controdeduzioni UdP*
- 4) *Elenco elaborati PUG*
- 5) *Pareri.*

*La seduta di Consiglio termina alle ore 21:41 circa.*

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 86 DEL 05/12/2023**

**Letto, approvato e sottoscritto.**

IL PRESIDENTE  
SIMONE CAPPELLETTI

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA BEATRICE BONACCURSO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).



***DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***

Numero Proposta **84** del **20/10/2023**

Numero Delibera **86** del **05/12/2023**

Settore/Servizio: **SETTORE URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO / SERVIZIO PIANIFICAZIONE/SUE**

---

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) – DICHIARAZIONE DI SINTESI SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017 E S.M.I.**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000*

---

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 01/12/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
CAMPAGNA SANDRA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

---

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 01/12/2023

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO  
FERRARO CARMEN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

---

**DICHIARAZIONE DI SINTESI**

(ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.)

*Premessa*

Il presente documento costituisce la “*Dichiarazione di sintesi*” previsto dall'art. 17 comma 1 lettera b) del D.Lgs 152/2006, come momento centrale della informazione sulla decisione presa dall'Autorità competente - in questo caso la Città Metropolitana di Bologna - a seguito della valutazione del documento di ValSAT, redatto ai sensi dell'art. 18 della LR24/17 del nuovo Piano Urbanistico Generale – PUG Assunto con delibera della Giunta Comunale **n. 85 del 24/07/2023**.

La “Dichiarazione di sintesi” ha il compito di:

- illustrare in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e di come si è tenuto conto della ValSAT e degli esiti delle consultazioni;
- esplicitare le ragioni per le quali è stato scelto il piano Assunto, alla luce delle alternative possibili.

***L'integrazione della valutazione ambientale nel processo di pianificazione e gli esiti delle consultazioni***

Di seguito si riepilogano le fasi del procedimento della PUG:

- in seguito all'entrata in vigore della nuova legge, il Comune di Calderara di Reno ha avviato le attività propedeutiche all'elaborazione del nuovo strumento urbanistico;
- in adempimento degli artt. 55 e 56 della sopracitata legge, è stato costituito con D.G. 80 del 14-10-2021 l'Ufficio di Piano e successivamente aggiornata la sua composizione con deliberazione della Giunta comunale n. 2 del 13/01/2022;
- ai sensi dell'art. 44 L.R. n. 24/2017, è stata svolta la **Consultazione preliminare** per la formazione del PUG di Calderara di Reno, in cui sono stati convocati tutti i soggetti competenti in materia ambientale, urbanistica, di tutela del paesaggio e di ogni parere nulla osta o atto di assenso richiesto dalla legge per l'approvazione del piano, con comunicazione del 4/05/2023 (prot.13190 e 13191);
- La **Consultazione preliminare si è svolta in tre sedute** (22/05/2023, 12/06/2023 e 20/06/2023) al fine di presentare gli obiettivi strategici e le scelte generali di assetto del territorio che si intendono perseguire con l'elaborazione del PUG ed illustrare le prime considerazioni sulle possibili alternative e sugli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che ne possono derivare;
- con nota Prot. 21813 del 14/07/2023 è stato acquisito il contributo conoscitivo della Città Metropolitana di Bologna – Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile – Servizio Pianificazione Urbanistica, mediante atto del Sindaco Metropolitano n. 165 del 11/07/2023;
- al fine di un confronto costruttivo sull'impostazione del piano in corso di formazione, il Comune di Calderara di Reno ha svolto incontri specifici con la Città Metropolitana di Bologna e Regione;
- al fine di completare il quadro conoscitivo diagnostico, tra le altre attività svolte, sono stati richiesti e prodotti alcuni contributi specialistici, in particolare in merito ad un aggiornamento della Microzonazione Sismica, l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza e, come richiesto dal PTM è stato redatto uno specifico Studio idraulico. È stata prodotta la Carta della Potenzialità Archeologica del territorio comunale; al medesimo scopo è stato effettuato il censimento fotografico dell'edificato sparso o discontinuo del territorio del Comune di Calderara di Reno, mediante l'utilizzo di Sistemi Aeromobili ed è stato effettuato uno studio ad hoc sul tema “Contrasto al cambiamento climatico” volto a riportare una fotografia climatica estesa a tutto il territorio comunale.
- il “quadro conoscitivo diagnostico” del PUG è stato definito progressivamente costruito attraverso questi contributi conoscitivi e valutativi dei vari soggetti e mediante i contributi dei vari enti e agenzia che hanno partecipato alla fase di consultazione preliminare.
- la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. n. 85 del 24/07/2023, a norma dell'art. 45 comma 2 della l.r. 24/2017, ha **Assunto** la proposta di PUG completa di tutti gli elaborati costitutivi; con la medesima

deliberazione la Giunta Comunale ha stabilito che l'assunzione della proposta di Piano non comporta l'entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della l.r. 24/2017;

- in data 02/08/2023 stato pubblicato sul BURERT (n. 220) l'avviso di deposito del PUG assunto e il Comune ha provveduto al deposito di una copia completa della proposta di Piano assunta e alla sua pubblicazione per 60 giorni consecutivi, a decorrere dal 02/08/2023 e fino al 01/10/2023, sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente nella sezione "Pianificazione e governo, e nella pagina web del sito istituzionale - Urbanistica
- sono pervenute 45 osservazioni da parte di privati;
- L'Ufficio di Piano ha predisposto il Documento di Osservazioni d'Ufficio volto a perfezionare i contenuti del Piano assunto;
- :E' stata svolta l'assemblea per la presentazione pubblica del Piano assunto in data 21/09/2023

#### ***Ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili***

Il PUG è stato redatto ai sensi della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e dei relativi Atti di indirizzo e coordinamento tecnico e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio.

Gli obiettivi generali del PUG del Comune di Calderara di Reno sono presentati nel Documento illustrativo della Strategia e declinati in 5 ASSI STRATEGICI, 15 macro-obiettivi, 45 obiettivi specifici, 94 azioni.

- A. RIGENERAZIONE URBANA, RESILIENZA E ACCESSIBILITÀ
- B. CITTÀ PUBBLICA, WELFARE E PARTECIPAZIONE
- C. PRODUZIONE, INNOVAZIONE E ATTRATTIVITÀ
- D. SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE E SICUREZZA AMBIENTALE
- E. VALORIZZAZIONE E FRUIZIONE DEL TERRITORIO

Essi si possono sintetizzare nella promozione della qualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale al fine del contenimento del consumo di suolo, nel consolidamento e miglioramento qualitativo del sistema delle dotazioni territoriali, nel miglioramento del sistema dell'accessibilità del territorio, nel sostegno al rafforzamento del sistema economico-produttivo e nella tutela e valorizzazione delle risorse del territorio (paesaggio, storia e identità culturale delle comunità, risorse non rinnovabili, rete delle dotazioni territoriali), e con riduzione al minimo dell'urbanizzazione di nuovo territorio, nella creazione di opportunità di miglioramento dell'assetto sociale ed economico.

Finalità primaria delle politiche e delle azioni promosse dal PUG è il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale, attraverso la promozione di qualità prestazionali che connotino un ambiente includente. A tal fine il PUG è orientato a migliorare le qualità prestazionali dell'ambiente relative a: salubrità, sicurezza, comfort, accessibilità, usabilità, multiprestazionalità, multiflessibilità, riconoscibilità; comunicatività; piacevolezza.

#### **Dichiarazione di recepimento.**

Si dichiara che si è provveduto all'adeguamento degli elaborati del PUG Assunto coerentemente con i documenti:

- DOCUMENTO DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
- OSSERVAZIONI D'UFFICIO

COMUNE DI CALDERARA DI RENO  
Città Metropolitana di Bologna

## PUG – Piano Urbanistico Generale

Assunto con delibera del Giunta Comunale n. 85 del 24/07/2023

# **DOCUMENTO DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

N. Oss.	N. Prot. generale	PROPONENTE	Data prot.	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE
<b>OSSERVAZIONI SOGGETTI PRIVATI</b>				
1	28312	[REDACTED]	21/09/2023	NON ACCOGLIBILE
2	28752	[REDACTED]	27/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
3	28753	[REDACTED]	27/09/2023	NON ACCOGLIBILE
4	28754	[REDACTED]	27/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
5	28791	[REDACTED]	27/09/2023	ACCOGLIBILE
6	28855	[REDACTED]	27/09/2023	ACCOGLIBILE
7	28866	[REDACTED]	28/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
8	28881	[REDACTED]	28/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
9	28903	[REDACTED]	28/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
10	28915	[REDACTED]	28/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
11	28916	[REDACTED]	28/09/2023	ACCOGLIBILE
12	28917	[REDACTED]	28/09/2023	NON ACCOGLIBILE
13	28918	[REDACTED]	28/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
14	28928	[REDACTED]	28/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
15	28931	[REDACTED]	28/09/2023	NON ACCOGLIBILE
16	28942	[REDACTED]	28/09/2023	ACCOGLIBILE
17	28964	[REDACTED]	28/09/2023	ACCOGLIBILE
18	28965	[REDACTED]	28/09/2023	ACCOGLIBILE
19	28967	[REDACTED]	28/09/2023	SOSTITUITA DALLA N.28
20	28969	[REDACTED]	28/09/2023	ACCOGLIBILE
21	28970	[REDACTED]	28/09/2023	ACCOGLIBILE
22	29025	[REDACTED]	29/09/2023	ACCOGLIBILE
23	29027	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
24	29052	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
25	29054	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
26	29056	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
27	29057	[REDACTED]	29/09/2023	NON ACCOGLIBILE
28	29070	[REDACTED]	29/09/2023	ACCOGLIBILE
29	29080	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
30	29094	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
31	29116	[REDACTED]	29/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE

32	29119	[REDACTED]	29/09/2023	NON ACCOGLIBILE
33	29125	[REDACTED]	29/09/2023	NON ACCOGLIBILE
34	29137	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
35	29138	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
36	29139	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
37	29140	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
38	29142	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
39	29144	[REDACTED]	30/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
40	29146	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
41	29148	[REDACTED]	30/09/2023	NON ACCOGLIBILE
42	29151	[REDACTED]	30/09/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
43	29175	[REDACTED]	02/10/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
44	29176	[REDACTED]	02/10/2023	PARZ_ACCOGLIBILE
45	29506	[REDACTED]	02/10/2023	NON ACCOGLIBILE

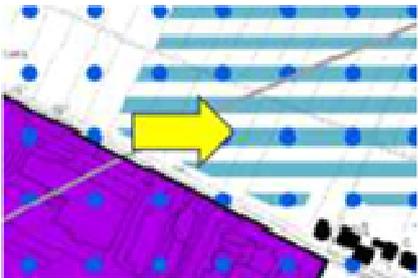
OSSERVAZIONE SOGGETTI PRIVATI

OSSERVAZIONE N. 1

<p><i>RICHIEDENTE</i></p>		<p>N. PROTOCOLLO: 28312</p>
	<p>Data di presentazione: 27/09/2023</p>	
<p><u>RICHIESTA</u></p>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA / NORMATIVA</p> <p><b>Con la presente osservazione al piano urbanistico generale (PUG) si richiede, al fine di agevolare l'eliminazione dell'attuale situazione di abbandono,</b></p> <p>di poter "spostare" le possibilità edificatorie del gruppo di fabbricati di Via Pradazzo 10 in prossimità del fabbricato di Via Pradazzo 20 mantenendo la disposizione attuale dei fabbricati del civico 10 nel rispetto dell'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari, (come richiesto al comma 6 dell'articolo 6.9bis) ed inglobando nel nuovo borghetto l'esistente fabbricato al civico 20.</p> 	
<p><i>LOCALIZZAZIONE</i></p>		
<p><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></p>	<p>Edifici di interesse storico ES (schede 49 e 56)</p>	
<p><u>ISTRUTTORIA</u></p>	<p>Viene richiesto il trasferimento dei volumi esistenti di un insediamento di interesse storico – culturale (civico n.10) in adiacenza ad un altro insediamento anch'esso di carattere storico (civico n.20) e il mantenimento delle possibilità di</p>	

	<p>cambio d'uso verso usi residenziali come previsto all'art. 6.9bis per gli edifici di origine storica in territorio rurale.</p> <p>Premesso che la tutela e valorizzazione del patrimonio di interesse storico-culturale è obiettivo della LR24/2017, del PTM e del PUG che NON AMMETTE la possibilità di trasferire in altra area volumi derivanti dalla demolizione di edifici di valore storico, in quanto andrebbe perduto il valore del bene che invece si intende salvaguardare, l'osservazione non può essere accolta.</p>
<u>ESITO</u>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 2**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 28752
	Data di presentazione: 21/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	 <p>estratto File VA.2a - Punti di debolezza e criticità</p>	
	 <p>si è riscontrata l'attribuzione al nostro podere (vedasi <i>supra</i> freccia gialla) quale area depressa, contermini o in prossimità al territorio urbanizzato .</p> <p>Nulla di tutto ciò.</p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>L'individuazione di alcune aree del territorio potenzialmente idonee, per le loro caratteristiche altimetriche e localizzative, alla laminazione delle acque, deriva da un'analisi molto accurata, finalizzata a indagare il tema del rischio idraulico, cercando, laddove possibile, di individuare delle azioni e politiche volte a ridurre l'esposizione di tale rischio.</p> <p>L'area in oggetto, erroneamente indicata come "depressa", presenta caratteristiche localizzative e morfologiche (in termini di vicinanza al sistema idrografico minore e al territorio urbanizzato...) tali per cui, in alcuni casi eccezionali, possa divenire un bacino di laminazione in grado di raccogliere anche le acque provenienti da altri settore del territorio.</p>	

	<p>Si precisa tuttavia che, trattandosi di un'area potenzialmente idonea a tale scopo, è indicata nella carta delle opportunità (Valsat) e nello schema di assetto strategico (Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale), come richiesto dalla LR24/2017, in modo ideogrammatico senza che ciò comporti modifiche al regime dei suoli; eventuali future progettazioni potranno valutare anche questa opzione, in sede di presentazione di AO.</p> <p>Si provvede tuttavia a stralciare dalla carta delle criticità l'indicazione di tali aree, trattandosi evidentemente di un'opportunità del territorio e non una criticità.</p>
<u>ESITO</u>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 3**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 28753
	Data di presentazione: 21/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	 <p>La freccia gialla indica il tratto nel quale, da documentazione in possesso, sarebbe intenzione di completare la ciclabile in Via Bazzane fronte civico 16. La [REDACTED] indica la previsione di sovrappasso ciclabile Tavernelle/Capoluogo.</p>	
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>	[REDACTED]	
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	Premesso che non risulta chiara la richiesta dell'osservante, si segnala che la previsione del percorso ciclabile in oggetto (previsione presente anche negli elaborati del PUMS) risulta essere già in attuazione relativamente all'intervento convenzionato in data 15/09/2017 (rep. 8979 raccolta 4150), di cui al procedimento concluso in variante allo strumento urbanistico PSC/RUE.	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

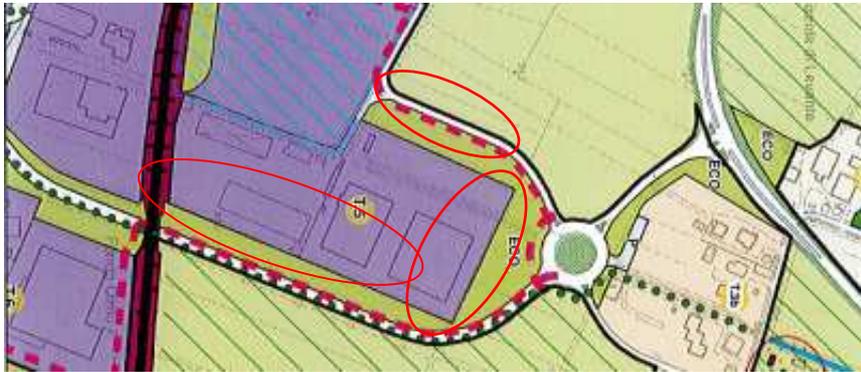
**OSSERVAZIONE N. 4**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>	 N. PROTOCOLLO: 28754
	Data di presentazione: 21/09/2023
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA / NORMATIVA</p>  <p></p> <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b> deteniamo immobile stalla/fienile i cui riferimenti catastali sono sopra riportati relativamente al quale risulta possibile tra l'altro il cambio di destinazione d'uso. A pag. 37 pdf del File D3 – scheda 30 (estratto qui allegato) codificato 147.617 ES. 2.1 l'immobile da noi detenuto risulta essere classato di rilievo storico potendo effettuare interventi di Manutenzione Ordinaria MO, straordinaria MS e Restauro e Risanamento Conservativo RRC prevedendo la possibilità di cambio di destinazione d'uso sotto svariate forme. Ci permettiamo di far notare che più che di rilievo storico l'immobile risulta vetusto come da foto più sotto riportate.</p>
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>	
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Edifici di interesse storico ES
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	<p>E' da premettere che, ai sensi del vigente PTM, solo il patrimonio di origine storica che presenta determinate caratteristiche tipologiche può essere riconvertito verso usi di carattere residenziale; pertanto per edifici non storici non può essere ammesso il CD verso tale uso.</p> <p>Nel caso in oggetto l'edificio può essere recuperato mediante interventi di RE conservativa; per tali motivi si accoglie parzialmente l'osservazione e si provvede a modificare la categoria di tutela da ES 2.1 a ES 2.2.</p>
<b><i>ESITO</i></b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 5**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 28791
	Data di presentazione: 21/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	 <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b>          l'area individuata nelle mappe allegate, retrostante lo stabilimento dove è insediata la Ditta di autotrasporti Pedretti, è situata nell'ambito produttivo sovracomunale di Tavernelle. Da tempo l'azienda ha richiesto all'Amministrazione di poter utilizzare il terreno individuato come piazzale per il ricovero di alcuni rimorchi attualmente "parcheeggiati" nella strada pubblica. Per tale richiesta era stata richiesta la procedura prevista dall'art. 53 della LR 24/2017 in quanto nel PSC – RUE vigente l'area in oggetto è esterna all'ambito produttivo perimetrato. L'area individuata si trova a confine con la ditta Bonfiglioli.</p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene accoglibile e si provvede a riportare per l'area in oggetto, l'indicazione dello schema di assetto della Strategia "principale opportunità di ridisegno dei margini per la valorizzazione del sistema economico e della attrattività".	
<b>ESITO</b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

OSSERVAZIONE N. 6

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>		N. PROTOCOLLO: 28855
	Data di presentazione: 21/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p>Cambio destinazione da zona "ECO – Dotazioni ecologiche" a zona T.5</p> <p>Attualmente nella cartografia del PUG l'area in proprietà identificata con i mappali dinanzi citati, sono stati classificati in zona "ECO – Dotazioni ecologiche"</p> <p>Dette aree sono parte integrante del complesso immobiliare con destinazione produttiva già identificate nel PUG in zona "T.5"</p> <p>La destinazione in ECO deve essere modificata in zona T.5 come quella adiacente in quanto attualmente tutta l'area è già classificata dal vigente RUE in AP1 ed è in corso il Rilascio di un P.d.C. sull'intera AREA per l'edificazione di fabbricati produttivi (vedi P.G. N. 21220 del 10/07/2023)</p>	
		
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>		
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	ECO – Dotazioni ecologiche"	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene accoglibile e si provvede pertanto a riclassificare l'area indicata come tessuto T5.	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 7**

<b>RICHIEDENTE</b>	 N. PROTOCOLLO: 28866
	Data di presentazione: 28/09/2023
<b>RICHIESTA</b>	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><b>IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE AL PUG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO PUBBLICO ESISTENTE SITO A CALDERARA DI RENO (BO) IN VIA PRATI N° 24/A ED IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL </li><li>▪ ADIACENTE TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL </li></ul>  <p>Reinserimento dell'uso "E5 distribuzione carburanti per uso autotrazione" ed estensione al lotto in adiacenza all'impianto di distribuzione carburanti esistente</p>
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>Premesso che l'installazione e l'esercizio degli impianti di distribuzione carburanti pubblici e privati ad uso autotrazione è regolamentato dal Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32, dalla Delibera di Consiglio Regionale 8 maggio 2002, n.355, come modificata con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 208/2009, l'uso "E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione" rientra tra gli usi ammessi in territorio rurale dalla disciplina del PUG.</p> <p>Relativamente all'ampliamento richiesto, si segnala il procedimento "speciale" disciplinato dall'art.53, lett.b, LR24/2014 che consente all'attività economica già insediata di potersi ampliare.</p> <p>Al fine di disciplinare in modo adeguato la materia, si introduce il nuovo articolo 5.42, si seguito riportato:</p>

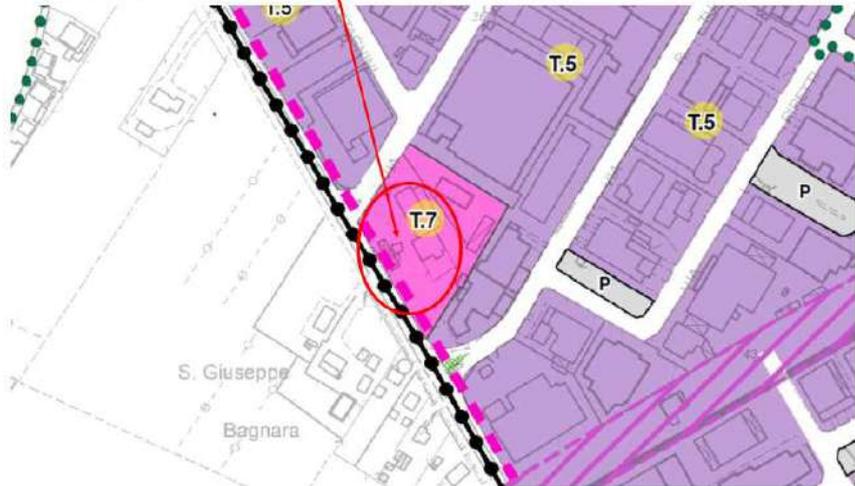
#### **Art. 5.42 Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. *Per gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (uso E5) si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto E.4 "Impianti di distribuzione del carburante" che richiama la DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 8 maggio 2002, n. 355 come modificata dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 208/2009 (Norme regionali di indirizzo programmatico per la realizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti.*
2. *Modalità di attuazione*  
*La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione.*
3. *Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:*
  - *nei tessuti produttivi e commerciali T5, T6 e T7;*
  - *nel territorio rurale, limitatamente alle aree agricole della pianura alluvionale definite al seguente Titolo 6, esclusivamente in fregio alle strade statali, regionali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.*
4. *L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:*
  - *zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,*
  - *sistema forestale e boschivo,*
  - *aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004,*
  - *altre tipologie di vincoli e tutele che precludono o condizionano in maniera significativa l'intervento.*

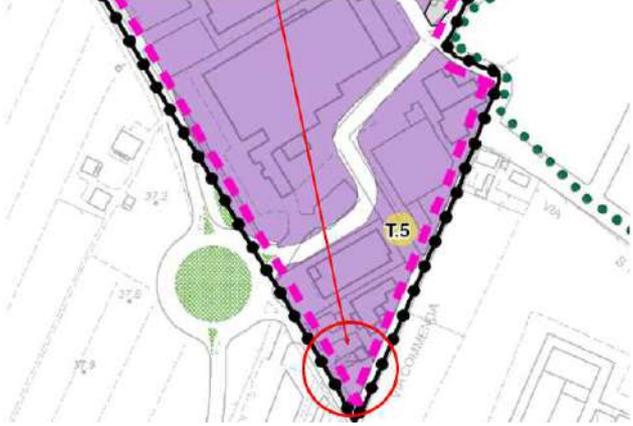
*La localizzazione dei nuovi impianti deve, comunque, essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale e*
5. *Parametri edilizi*
  - *UF max = 0,10 mq/mq. Comprende anche i 200 mq per usi complementari, di cui al comma 6 successivo (con esclusione delle pensiline);*
  - *H max = 4,00 m. escluse le pensiline;*
  - *(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min. = 4.500 mq.*
  - *(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min. = 20% della SF;*
  - *distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m.20;</li> <li>• nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;</li> </ul> <p>- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;</p> <p>- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.</p> <p>6. <i>Usi insediabili</i></p> <p><i>In aggiunta all'uso E5, negli impianti sono ammessi, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande (uso E2), attività di commercio di vicinato (uso E1) cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).</i></p> <p><i>Per tali usi è ammessa una SU max pari a mq. 200.</i></p> <p>7. <i>Prescrizioni specifiche</i></p> <p><i>Prescrizioni specifiche in riferimento al nuovo codice della strada ed eventuali opere di mitigazione ambientale (raccolta delle acque di prima pioggia ...) sono definite nel Regolamento Edilizio.</i></p> <p>8. <i>Impianti preesistenti</i></p> <p><i>Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati gli interventi di MO, MS e RE, nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.</i></p> <p>9. <i>Smantellamento e rimozione</i></p> <p><i>Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;</i></li> <li>b. <i>la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;</i></li> <li>c. <i>il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.</i></li> </ul>
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

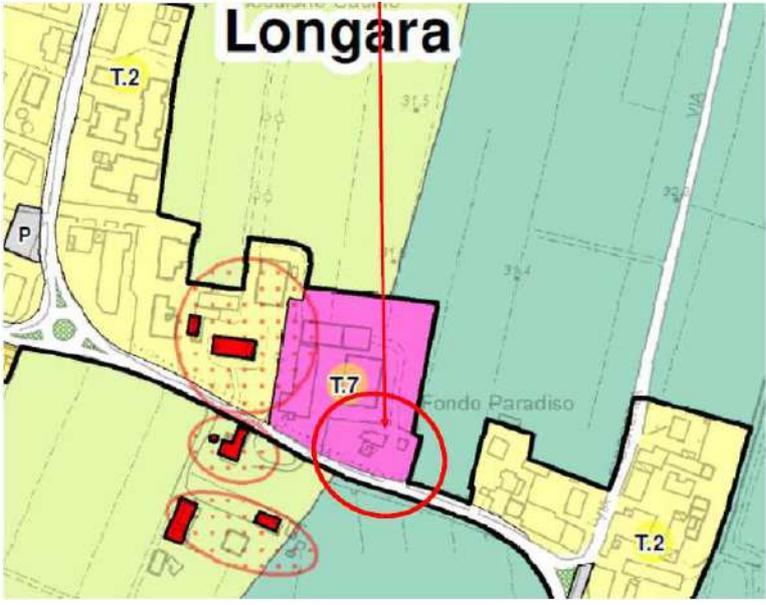
**OSSERVAZIONE N. 8**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 28881
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><b>IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE AL PUG:</b></p> <p>• IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO PUBBLICO ESISTENTE SITO A CALDERARA DI RENO (BO) LOCALITA' BARGELLINO IN VIA PERSICETANA N° 6/C-D ED IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL [REDACTED]</p>  <p><b>INSERIMENTO DELL'USO "E5 DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE" ALL'INTERNO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ED INOLTRE SI RICHIEDE INSERIMENTO DEI PARAMETRI EDILIZI - URBANISTICI</b></p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	T.7 - Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>Relativamente al primo punto si segnala che l'uso <i>E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione</i> rientra tra gli usi ammessi nel tessuto T7 nella disciplina del PUG.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda richiesta in merito alla necessità di ripristinare i parametri del RUE vigente, si segnala che, in parziale accoglimento all'osservazione n. 7, è stata introdotta una specifica normativa che disciplina gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuovo impianto (art.5.42).</p>	
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	

OSSERVAZIONE N. 9

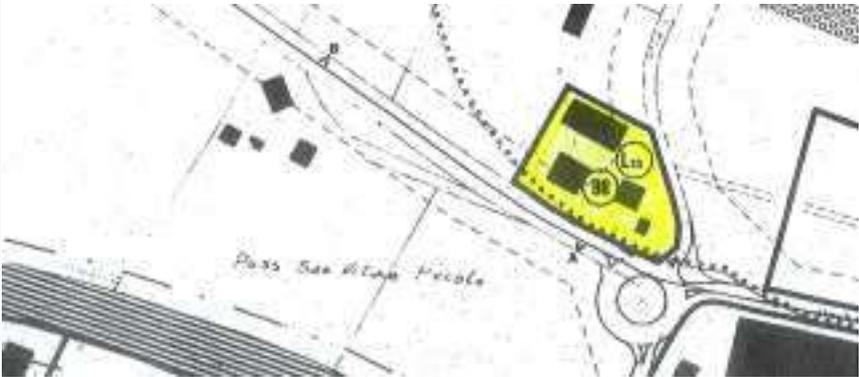
<p><b>RICHIEDENTE</b></p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>N. PROTOCOLLO: 28903</p>
	<p>Data di presentazione: 28/09/2023</p>	
<p><b><u>RICHIESTA</u></b></p>	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><b>IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE AL PUG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO PUBBLICO ESISTENTE SITO A CALDERARA DI RENO (BO) IN VIA PERSICETANA VECCHIA N° 2/A ED IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL [REDACTED]</li> </ul>  <p><b>INSERIMENTO DELL'USO "E5 DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE" ALL'INTERNO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ED INOLTRE SI RICHIEDE INSERIMENTO DEI PARAMETRI EDILIZI – URBANISTICI</b></p>	
	<p>A tal proposito e considerato che il RE è ancora in fase di definizione con la presente si richiede l'inserimento dei seguenti parametri edilizi – urbanistici per l'attività impianto di distribuzione carburanti (uso E5) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'indice di utilizzazione 0,20 mq/mq si applica anche agli impianti esistenti (ad esclusione delle pensiline a copertura zona erogazione);</li> <li>- Le pensiline a protezione delle zone di rifornimento carburanti, sono escluse dal conteggio delle superfici (né Su e né Sa) in quanto obbligatorie ai sensi del Delibera del Consiglio Regionale n°355/2002 e successiva Delibera di Assemblea Legislativa Regionale n°208 del 05/02/2009 punto 2.1 – comma 1 lettera f).</li> </ul>	
<p><b>LOCALIZZAZIONE</b></p>	<p>[REDACTED]</p>	
<p><b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>T.5 - Tessuti insediativi sedi di attività economiche produttive</p>	
<p><b><u>ISTRUTTORIA</u></b></p>	<p>Relativamente al primo punto si segnala che l'uso <i>E5.Distribuzione carburanti per uso autotrazione</i> rientra tra gli usi ammessi nel tessuti T5 nella disciplina del PUG.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda richiesta in merito alla necessità di ripristinare i parametri del RUE vigente, si segnala che, in parziale accoglimento all'osservazione n. 7, è stata introdotta una specifica normativa che disciplina gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuovo impianto (art.5.42).</p>	
<p><b><u>ESITO</u></b></p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b></p>	

**OSSERVAZIONE N. 10**

<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 28915
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	MODIFICA NORMATIVA	
	 <p><b>INSERIMENTO DELL'USO "E5 DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE" ALL'INTERNO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'ED INOLTRE SI RICHIEDE INSERIMENTO DEI PARAMETRI EDILIZI – URBANISTICI</b></p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	T.7 - Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali Infrastrutture per la mobilità	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>Relativamente al primo punto si provvede a integrare l'uso E5. Distribuzione carburanti per uso autotrazione tra gli usi ammessi all'art. 5.41 <i>Infrastrutture per la mobilità</i>.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda richiesta in merito alla necessità di ripristinare i parametri del RUE vigente, si segnala che, in parziale accoglimento all'osservazione n. 7, è stata introdotta una specifica normativa che disciplina gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuovo impianto (art. 5.42).</p>	
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	



**OSSERVAZIONE N. 12**

<b>RICHIEDENTE</b>		<b>N. PROTOCOLLO: 28917</b>
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
		
	<p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b></p> <p>Attualmente nella cartografia del PUG l'area in proprietà è stata identificata in AREE AGRICOLE PRIORITARIE per la salvaguardia, valorizzazione e integrazione del sistema delle infrastrutture verdi e blu.</p> <p>Sull'area sono presenti numerosi fabbricati in parte residenziali, magazzini ed uno di valore storico.</p> <p>L'area con i relativi fabbricati è sempre stata interessata da attività produttive che ne hanno caratterizzato la destinazione d'uso, in particolare prima del RUE vigente tutta l'area in oggetto della presente osservazione nel precedente PRG era classificata in una zona speciale "L 13 zona per il deposito e commercializzazione di materiali edili"</p> <p>Pertanto con la presente si chiede che l'area in proprietà con i sovrastanti fabbricati venga riclassificata in zona "T" consona alla destinazione commerciale – produttiva che ha sempre avuto.</p> <p>Modifica che potrebbe permettere in futuro una riqualificazione dell'area con i nuovi criteri suggeriti e previsti nella proposta del nuovo PUG.</p>	
		

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	<i>Territorio rurale</i> Aree prioritarie per la salvaguardia, valorizzazione e integrazione del sistema delle infrastrutture verdi e blu
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto l'area non presenta le caratteristiche richieste all'art. 32, LR 24/2017 per poter essere classificata come territorio urbanizzato.  Si precisa che anche nel vigente strumento urbanistico, tale area non risulta inclusa nel TU.  Si segnala tuttavia che per le attività economiche insediate, eventuali ampliamenti e sviluppi delle attività stesse potranno essere ammessi, nei limiti stabiliti dal vigente PTM, mediante procedimento unico ex art. 53, lett. b), LR 24/2017 in coerenza con la Valsat e la Strategia del PUG.
<b><u>ESITO</u></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>RICHIEDENTE</b>		PROTOCOLLO: 28918
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA NORMATIVA	
	 <p>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:  <b>INSERIMENTO DELL'USO "E5 DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE" ALL'INTERNO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DEL LIMITROFO LOTTO  ED INOLTRE SI RICHIEDE INSERIMENTO DEI PARAMETRI EDILIZI – URBANISTICI</b></p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	T.7 Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	<p>Relativamente al primo punto si segnala che l'uso <i>E5.Distribuzione carburanti per uso autotrazione</i> rientra tra gli usi ammessi nel tessuti T7.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda richiesta in merito alla necessità di ripristinare i parametri del RUE vigente, si segnala che, in parziale accoglimento all'osservazione n. 7, è stata introdotta una specifica normativa che disciplina gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuovo impianto (art. 5.42).</p>	
<b><u>ESITO</u></b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 14**

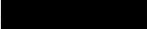
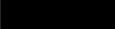
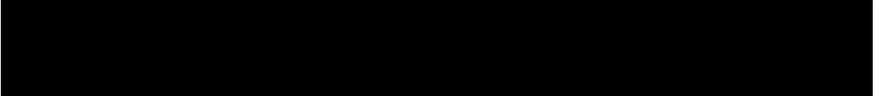
<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 28928
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><b>IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE AL PUG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO PUBBLICO ESISTENTE SITO A CALDERARA DI RENO (BO) IN VIA GIUSEPPE GARIBALDI N° 12 ED IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL [REDACTED]</li> </ul>  <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b>  <b>INSERIMENTO DELL'USO "E5 DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE" ALL'INTERNO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ED INOLTRE SI RICHIEDE INSERIMENTO DEI PARAMETRI EDILIZI - URBANISTICI</b></p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	T.7 - Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>Relativamente al primo punto si segnala che l'uso <i>E5.Distribuzione carburanti per uso autotrazione</i> rientra tra gli usi ammessi nel tessuti T7.</p> <p>Per quanto riguarda la seconda richiesta in merito alla necessità di ripristinare i parametri del RUE vigente, si segnala che, in parziale accoglimento all'osservazione n. 7, è stata introdotta una specifica normativa che disciplina gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuovo impianto (art. 5.42).</p>	
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 15**

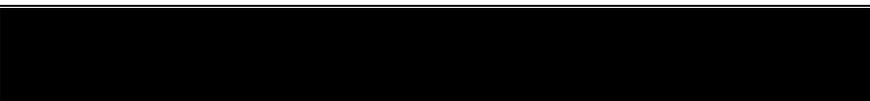
<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 28931
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p><b>EVENTUALE DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA MODIFICA NORMATIVA E/O CARTOGRAFICA PROPOSTA:</b></p> <p>La ditta Pasello trattamenti termici SRL, chiede che questo terreno localizzato ai [REDACTED] del Comune di Calderara di Reno, visto e considerato la marginalità del lotto rispetto alle scelte urbanistiche e territoriali per la crescita del Polo funzionale dell'aeroporto, Visto inoltre che l'attuale posizione del perimetro del Polo funzionale insiste su terreno di proprietà urbanizzato ed in continuità con l'ambito produttivo/industriale esistente; considerata la presenza di limiti fisici esistenti ad Est e a sud del lotto in oggetto, costituiti dalla Roggia (sistema idrico minore) e dalla via della Torretta;</p> <p>Propone che venga rivista la perimetrazione del Polo funzionale dell'Aeroporto - Ambito aeroportuale nord allineando tale perimetrazione alla Roggia esistente ed alla Via Torretta escludendo da tale ambito il terreno ai mappali [REDACTED] e che tale ambito venga inserito all'interno degli AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO (Art.31 NTA PSC) e venga di conseguenza rivista la fascia arborea di inserimento paesaggistico riposizionandola lungo il sedime della Roggia.</p> 	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	<p>L'osservazione non può essere accolta in quanto la LR 24/2017 VIETA, in sede di PUG, di perimetrare le previsioni di nuova urbanizzazione.</p> <p>A ciò si aggiunge che non spetta al PUG la modifica della perimetrazione dell'ambito aeroportuale.</p> <p>Si segnala tuttavia che gli eventuali ampliamenti e sviluppi delle attività esistenti potranno essere ammessi mediante il procedimento unico di cui all'art. 53</p>	

	LR24/2017, in coerenza con la Valsat e la Strategia del PUG, per il quale il Comune è obbligato a coinvolgere in sede di CdS tutti gli Enti e soggetti terzi ciascuno per le rispettive competenze (compresa l'Autorità Aeroportuale – ENAC e la società di gestione Aeroporto di Bologna).
<u>ESITO</u>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 16**

<p><b>RICHIEDENTE</b></p>		<p>N. PROTOCOLLO: 28942</p>
	<p>Data di presentazione: 28/09/2023</p>	
<p><b>RICHIESTA</b></p>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p>  <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b>  Attualmente nella cartografia del PUG l'area in proprietà  è stata classificata in "AREE Agricole della pianura alluvionale" detta area è stata oggetto nel 2019 di variante urbanistica ai sensi dell'ART. 53 COMMA 1 LETT. B L.R. 24 del 2017 per la realizzazione di un parcheggio custodito e piazzali al servizio dei fabbricati produttivi limitrofi. L'area identificata con il  deve quindi essere modificata in zona T.5 come quella limitrofa di cui fa parte il complesso produttivo ed il rimanente parcheggio che invece è stato regolarmente identificato nella zona T5.  Il parcheggio ed i piazzali di manovra sono stati realizzati con Permesso di costruire con PUT. 12774 del 16.08.2019 e successive varianti ed in corso di completamento.</p>	
<p><b>LOCALIZZAZIONE</b></p>		
<p><b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>Aree agricole della pianura alluvionale</p>	
<p><b>ISTRUTTORIA</b></p>	<p>In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene accoglibile e si provvedere pertanto a riclassificare l'area indicata come tessuto T5.</p>	
<p><b>ESITO</b></p>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p>	

**OSSERVAZIONE N. 17**

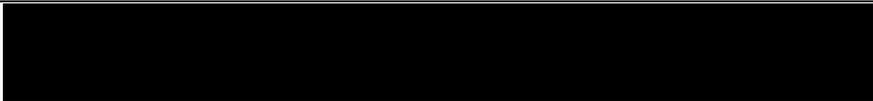
<b><u>RICHIEDENTE</u></b>		N. PROTOCOLLO: 28964
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA QUADRO CONOSCITIVO	
	<b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b> nella scheda che identifica l'edificio con id aggregato104 id edificio 832, è riportato che non vi sono elementi di pregio in facciata, errore comprensibile per rilievo fatto con drone che vede dall'alto ma non può rilevare il medaglione in terracotta coevo alla casa raffigurante san Luigi Gonzaga a cui è dedicato il podere, effigie che è comune a tutti i fabbricati facenti parte dell'ex tenuta Donini ove ogni podere era dedicato ad un santo. Inoltre nell'aggregato 104 edificio 830 si segnalano i capitelli presenti nelle colonne della casella	
<b><u>LOCALIZZAZIONE</u></b>		
<b><u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u></b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	Si ringrazia per la segnalazione e si provvede a integrare la scheda 104 con quanto indicato nel testo dell'osservazione.	
<b><u>ESITO</u></b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>		N. PROTOCOLLO: 28965
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p>MODIFICA QUADRO CONOSCITIVO</p> <p><b><u>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</u></b>  <u>nella scheda che identifica l'edificio con id aggregato145 id edificio 783, denominato Villa Donini è riportato, secondo l'ordine di esposizione nella scheda che lo stato di conservazione è mediocre, non esponendo i criteri per cui si esprime un giudizio così critico che come proprietario e abitante mi sembra decisamente errato, visti i continui interventi che ogni anno con gli sforzi unicamente di mia moglie ed il sottoscritto riusciamo a fare, tutti interventi con autorizzazione della competente Soprintendenza che a consuntivo rileva le eventuali incongruità fatto mai accaduto, e non avendo assolutamente visitato gli interni affrescati e tantomeno lo stato degli impianti tecnologici sempre aggiornati, per riscontrare quanto qui scritto, è sufficiente consultare una delle pubblicazioni commissionate anche dal Comune di Calderara di Reno alcuni anni or sono o una delle circa 20 pubblicazioni che parlano della Villa e dei personaggi che vi hanno vissuto, in primis Luigi Filippo Tibertelli in arte Filippo de Pisis noto pittore della prima dello scorso secolo o Alessandro Guardassoni che qui ha lasciato la sua opera.</u></p>	
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>		
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	<p>Si premette che la scheda riferita all'insediamento in oggetto riconosce il valore di pregio storico – architettoniche presente del fabbricato in oggetto.</p> <p>In considerazione della documentazione presentata, si provvede a modificare il giudizio sullo stato di conservazione da “mediocre” a “buono”</p>	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 19 - SOSTITUITA DALLA N.28**

<i><u>RICHIEDENTE</u></i>	██████████
	Data di presentazione: 28/09/2023 N. Protocollo: 28967
<i><u>RICHIESTA</u></i>	Priva di modulo di domanda e allegati.
<i><u>LOCALIZZAZIONE</u></i>	
<i><u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u></i>	
<i><u>ISTRUTTORIA</u></i>	
<i><u>ESITO</u></i>	

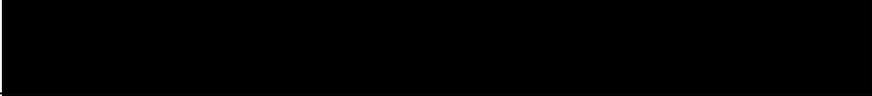
**OSSERVAZIONE N. 20**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>		N. PROTOCOLLO: 28969
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p>MODIFICA QUADRO CONOSCITIVO</p> <p><b><u>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</u></b>  <u>l'edificio in questione impropriamente definito serra anziché propagatore o serra alla francese è classificato con stato di manutenzione mediocre, stupito faccio presente che è stato, con relativa autorizzazione della competente Soprintendenza completamente restaurato nel 1992, e che lo stato di conservazione è ottimo come testimoniano anche le pubblicazioni su cui è apparso e le fotografie allegate e le numerose visite che ha avuto ( FAI, garden Club Bologna e Ferrara, Rotary Bologna est, Avis Pro Loco Calderara etc.) si tratta di un fabbricato in matton intonacati all'esterno con copertura a vetri su telaio di ferro a chiodi ribattuti a caldo con bancali e tavolo centrale restaurati con gli elementi originali è tuttora in uso per il ricovero delle piante in inverno. Preciso inoltre che toponimo è Villa Donini e non Donnini come riportato nelle CTR a cui è stata fatta segnalazione all'istituto cartografico regionale per la rettifica senza alcun risultato.</u></p>	
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>		
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	<p>Si premette che la scheda riferita all'insediamento in oggetto riconosce il valore di pregio storico – architettonico presente del fabbricato in oggetto.</p> <p>In considerazione della documentazione presentata, si provvede a modificare il giudizio sullo stato di conservazione da “mediocre” a “buono”.</p>	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

OSSERVAZIONE N. 21

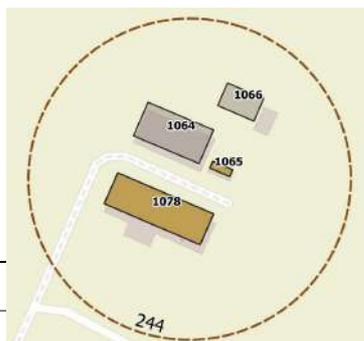
<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 28970
	Data di presentazione: 28/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p>MODIFICA QUADRO CONOSCITIVO</p> <p><b><u>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</u></b>  <u>l'osservazione è inerente alla schedatura del patrimonio edilizio in territorio rurale I sezione aggregato riferita al compendio immobiliare villa Donini. Nella scheda al punto D si classifica come neutro da un punto di vista paesaggistico tutto il complesso quando proprio nei precedenti strumenti urbanistici veniva indicato come da salvaguardare il cono visivo da via Guardatello proprio per la valenza paesaggistica dello stesso</u>  <u>Al punto F non si rileva la presenza di alberi monumentali, nonostante il parco, progettato dall'architetto torinese Ernesto Balbo Bertone conte di Sambuy, sia sottoposto ai vincoli della L 1089/39 e successive modifiche, forse perché il Comune di Calderara di Reno non ha mai applicato la legge 10 del 2013 che obbliga i comuni a censire le piante monumentali e comunicare i risultati alla Regione, legge che ho sollecitato di applicare ma che non ho mai avuto risposta alla mia richiesta presentata al protocollo, in quanto che nel parco in oggetto vi sono 9 alberi pluricentenari di grandi dimensioni come rilevabili da una semplice visuale dalle strade che lo circondano che rilevano una skyline delle chiome oltre i 25 m dal p.d.c. e ove alcuni hanno <math>\varnothing &gt; 2</math> m.</u>  <u>Sono inoltre presenti 2 rovine romantiche alcune statue e e vasche per pesci rossi e ninfee.</u>  <u>In questo caso come anche negli altri oggetto di altre osservazioni presentate dallo scrivente sembra che sia fatto più affidamento ad uno strumento tecnico (drone), ottimo per snellire i tempi ma non profondo nella realtà, che alla verifica e conoscenza dei luoghi e che le descrizioni di tutto il compendio sembrano fuorvianti dalla realtà</u></p>	
<b><u>LOCALIZZAZIONE</u></b>		
<b><u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u></b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	Si ringrazia per la segnalazione e per il contributo conoscitivo alle peculiarità dei luoghi e si provvedete pertanto a rettificare la scheda n. 145 come richiesto.	
<b><u>ESITO</u></b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 22**

<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 29025
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA	
	<p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b></p> <p>Il lotto e l'edificio identificati nell'estratto di mappa catastale risultano erroneamente campiti nelle tavole di PUG. Come evincibile negli estratti allegati, nella Tav.D.2 Disciplina degli interventi diretti l'immobile è stato identificato quale attrezzature e spazi collettivi -S- Istruzione mentre nella tav.QC.7 Perimetrazione TU e stato di attuazione PSC vigente, viene richiamato l'immobile a fianco. Ciò premesso chiedo che dette cartografie vengano correttamente identificate in conformità con il resto del comparto "mimosa" (in fase di attuazione) e che le medesime correzioni vengano riportate anche in eventuali ulteriori documenti che compongono il PUG.</p>	
		
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Area per spazi ed attrezzature collettive	
<b>ISTRUTTORIA</b>	In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene accoglibile e si provvedere pertanto a riclassificare l'area indicata come tessuto T1.	
<b>ESITO</b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	



<p><b>RICHIEDENTE</b></p>		<p>N. PROTOCOLLO: 29027</p>
	<p>Data di presentazione: 29/09/2023</p>	
<p><b>RICHIESTA</b></p>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA</p>	
	<p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b>                  Nella schedatura del patrimonio edilizio in territorio rurale - All.2 alla corte viene dato il Toponimo di Centro Cinofilo Italiano mentre è da sempre conosciuta come <u>Fondo Madonna</u>: A riprova della sua denominazione alleghiamo foto storica dell'edificio (l'immobile con insediato il Centro Cinofilo Italiano è quello a fianco sul lato ovest).</p>	
	<p>Come già condiviso con l'amministrazione comunale, la volontà della proprietà è quella di recuperare questa corte ad "<u>Albergo per Anziani</u>" quindi ad un uso prettamente ricettivo/alberghiero;</p> <p>Dall'analisi della scheda edifici 244 e dei vari precedenti edilizi, il "Fondo Madonna" oltre all'estensione terniera, si compone di 3 edifici ed un forno/pro-servizi: L'edificio principale (1078) risulta classificato ES 2.2, ossia di interesse culturale-testimoniale, così come anche il pro-servizi (1065), mentre gli altri 2 di origine agricola differiscono per destinazione in quanto il più grande (1064) a seguito del condono 1077/C del 18.10.99 ha una destinazione terziaria/pubblico esercizio mentre il più piccolo (1066) risulta destinato a deposito/autorimessa agricola;</p> <p>Esaminando quanto previsto dagli interventi diretti per gli edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole, art. 6.9.bis e 6.10, risulterebbe fattibile ed attuabile l'insediamento del nuovo uso alberghiero mediante il recupero dei fabbricati esistenti ad esclusione del 1066;</p> <p>Converrete che una destinazione alberghiera e/o comunque un recupero di una corte con destinazione d'uso non più agricola necessità di una serie di interventi e modifiche sugli edifici esistenti finalizzate al reperimento dei requisiti funzionali e normativi che l'uso di progetto imporrebbe;</p> <p>Ciò premesso, non ci risulta chiaro il concetto richiamato nell'art.6.10 comma 4 lettera c riferito alla demolizione con ricostruzione a parità di volumetria esistente legittimata, in adiacenza all'edificio principale;</p> <p>Riteniamo che detta possibilità derivi dall'applicazione dell'art.36 comma 5 lettera c della L.R.24/2017 ma, nello specifico, osserviamo che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fermo restando il limite di recupero della pari volumetria dell'edificio legittimo esistente non è chiaro se la superficie che ne deriva debba obbligatoriamente essere ricondotta a quella esistente per quantità e tipologia oppure se sia indifferente che la superficie di progetto rispetti detti parametri (quantità e funzione) facilitando e favorendo il recupero summenzionato; E' plausibile pensare che avendo la norma indicato quale unico parametro la parità di volumetria, avvalli la possibilità di utilizzare le superfici che ne conseguono nel modo più consono alla soluzione di progetto;</li> </ol>	



	<p>Nel caso specifico, la demolizione dell'edificio "autorimessa agricola" servirebbe alla creazione di un collegamento funzionale fra i 2 edifici principali, ritenendola condizione essenziale per il recupero della corte verso l'uso alberghiero; A parità di volume ci sembrerebbe assurdo dover discriminare se detto collegamento si configuri in superficie utile o accessoria o se la sua funzione del nuovo elemento architettonico debba essere definita corridoio piuttosto che portico;</p> <p>2. Chiediamo se il principio di riutilizzo di un legittimo edificio mediante demolizione e ricostruzione sia obbligatoriamente riconducibile solo ai fabbricati ubicati nella corte interessata dal progetto oppure sia plausibile utilizzare altri edifici esistenti sul territorio agricolo in disponibilità del committente;</p> <p>Questo concetto permetterebbe di trasferire parte della volumetria esistente nel Fondo San Bruno ( vedi osservazione al PUG) al progetto di recupero del Fondo Madonna senza obbligatoriamente dover demolire parte di quanto già esistente; Inoltre questa lettura potrebbe favorire la demolizione di quegli edifici incongrui o comunque inutilizzati a favore del recupero di quelle realtà maggiormente valorizzabili.</p> <p>3. Inoltre non troviamo un chiaro riscontro sulla possibilità di usufruire degli spazi circostanti alla corte agricola per il soddisfacimento dei requisiti progettuali che detti recuperi e trasformazioni alcune volte necessitano; Sempre nel caso specifico, nella volontà di mantenere una lettura della corte agricola si è ipotizzato di adibire ad area parcheggio una parte di terreno agricolo circostante (vedi tavola sistemazione esterna di progetto) e di valutare un eventuale modifica della viabilità di accesso alla struttura; Le attuali norme del PUG ed il futuro R.E. prevederanno limitazioni in tal senso ?</p> <p>In conclusione, le disamine riportate sono principalmente finalizzate ad accertare la possibilità di poter realizzare detti recuperi con interventi diretti in quanto l'elemento "temporalità" alcune volte risulta essere determinante nella sostenibilità dell'opera.</p>
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Edificio di interesse storico ES
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>In considerazione della documentazione presentata, si precisa quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In merito alla <u>prima richiesta</u> si precisa che non è possibile convertire la SA in SU, nel rispetto del vigente PTM. Al fine di chiarire tale disposizione, si provvede a modificarla nel modo seguente: <p style="color: red;"><i>E ammesso esclusivamente l'utilizzo della volumetria esistente, anche attraverso demolizione e ricostruzione, per funzioni accessorie alla funzione dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</i></p> </li> <li>- La seconda richiesta, riferita alla possibilità di trasferimento di DE provenienti da altre parti del territorio nell'area in oggetto, non si ritiene accoglibile, se non attraverso la presentazione di un AO, ai sensi dell'art.38, LR24/2017.</li> <li>- In merito alla terza richiesta si precisa che l'individuazione delle aree di pertinenza riportate negli elaborati grafici (tavole D2, D3) ha carattere indicativo e non vincolante; la specificazione in ordine ai requisiti progettuali delle aree pertinenti di insediamenti di interesse storico sono disciplinate dai commi 3 e 7 dell'art. 6.9bis e saranno precisati nel</li> </ul>

	<p>redigendo Reg.Ed.</p> <p>(a seguire si riporta l'estratto dell'ultimo punto dell'art.6.9bis, commi 3 e 7)</p> <p><i>3. [...] Entro le aree di pertinenza (la cui individuazione ha carattere indicativo e non vincolante) degli edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico sono vietate le modifiche dei caratteri funzionali e percettivi, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici. Per gli edifici non storici inclusi nell'area di pertinenza del complesso edilizio classificato , da ristrutturare o demolire, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione edilizia - anche con possibilità di spostamento del sedime entro la stessa area - definito in base alle Norme del PUG può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>7. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili...), sulla base di un rilievo del verde e dei manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili.</i></p> <p>In merito alla richiesta di modifica della dicitura "centro cinofilo italiano", si ritiene accoglibile e si provvedere pertanto a modificare la scheda relativa al Rilievo sul patrimonio edilizio diffuso in territorio rurale, eliminando il toponimo "centro cinofilo italiano".</p>
<u>ESITO</u>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 24**

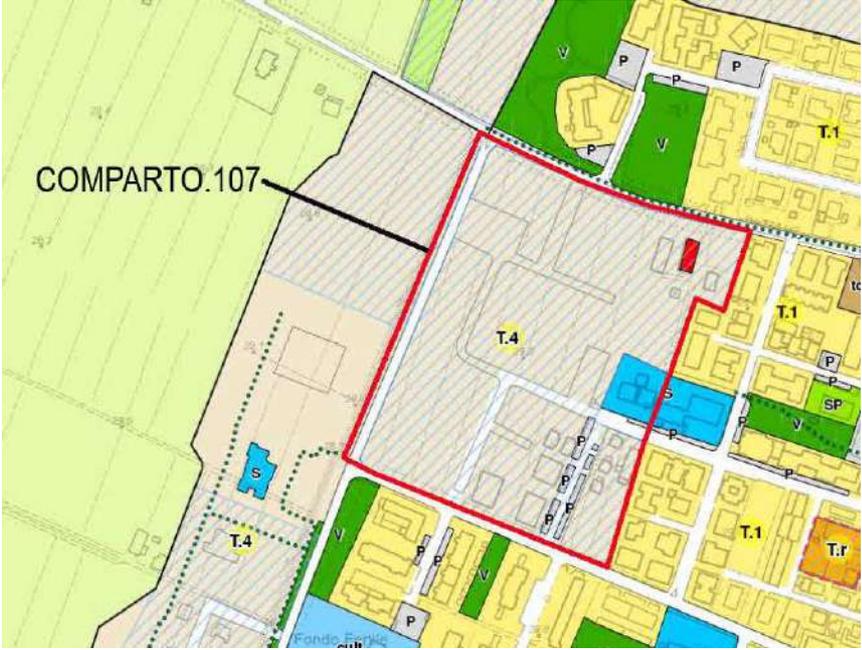
<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29052
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p><b>MODIFICA CARTOGRAFICA</b></p> <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b></p> <p>La Parrocchia Santa Maria è proprietaria del terreno individuato al catasto fabbricati al [REDACTED] che comprende anche i fabbricati delle opere parrocchiali e che figura nelle tavole della disciplina D2, D2b, D2c, D2d.</p> <p>Nelle tavole sopra indicate il terreno di proprietà, afferente ai fabbricati della Parrocchia, viene individuato erroneamente quale "attrezzatura sportiva" anziché quale "ch - Luoghi di culto e attività correlate", quale è.</p> <p>Il terreno individuato al [REDACTED] di proprietà della Parrocchia Santa Maria di Calderara deve essere cartografato con retino rosa "ch - Luoghi di culto" e non con il retino verde "attrezzature sportive".</p> <p>Inoltre si sottolinea che oggi il RUE vigente individua le aree di proprietà della Parrocchia quali "attrezzature di servizio" esistenti (DOT_S). L'art.64 del RUE vigente, definisce i parametri urbanistici ed edilizi applicabili nelle aree destinate ad "attrezzature di servizio". In particolare definisce un <math>U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> e l'attuazione delle aree mediante intervento diretto.</p> <p>Dalla lettura dell'elaborato del PUG "D1-Norme", all'art.5.31 comma 10 si legge che i parametri urbanistico-edilizi sono "Da definire in sede di progettazione dell'opera pubblica, di PUA di iniziativa pubblica o di Accordo Operativo".</p> <p>Per quanto comprensibile dalla lettura del nuovo strumento urbanistico, quindi, qualunque intervento, anche minimale, anche solo un piccolo deposito, dovrà essere attuato mettendo in atto una procedura lunga, impegnativa e sicuramente senza tempi certi sulla sua conclusione.</p> <p>Il complesso parrocchiale è un servizio per la Comunità intera: è frequentato durante tutte le ore della giornata, oltre che per la principale funzione di culto e catechesi, anche per numerosissime attività quali i servizi di doposcuola, il campo solare, intrattenimento degli anziani, attività giovanili, oratoriali e associative, aiuto alle famiglie disagiate tramite i servizi della Caritas.</p> <p>Si ritiene che il mantenimento di quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti, in termini di tipo di intervento e di possibilità di incremento dell'edificio, possa consentire, come è già avvenuto anche recentemente, la programmazione di interventi diretti a soddisfare esigenze che possano sopravvivere in seno alla Comunità parrocchiale, a supporto anche della vita cittadina.</p> 	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	

<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Area per attrezzature sportive - SP
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>La riclassificazione dell'area in oggetto come "area per dotazioni pubbliche – luoghi di culto" si ritiene accoglibile e si provvede pertanto a modificare la tavola della Disciplina come indicato nel testo dell'osservazione.</p> <p>Relativamente alla re-introduzione dei parametri e indici previsti per dette aree, l'osservazione non si ritiene accoglibile in quanto una scelta precisa del nuovo strumento urbanistico è quella di non utilizzare indici urbanistici; tuttavia si segnala che l'intervento di RE (ammesso per il patrimonio edilizio esistente assieme alla MO, MS, RRC) nelle aree su cui sui insistono Edifici di culto e complementari, comprende anche l'AM del 20% del volume esistente; quantità sufficiente a realizzare manufatti accessori.</p>
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

RICHIEDENTE	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29054
Data di presentazione: 29/09/2023		
RICHIESTA	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p>6. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione non siano state completate/ottemperate, il comparto perde la capacità edificatoria assegnatagli e il completamento dell'attuazione può essere definito attraverso Permesso di Costruire convenzionato.</p> <p>7. Per le aree oggetto di accordi operativi tempestivamente presentati ma non approvati entro il 31.12.2023, in relazione ai quali l'Amministrazione abbia già verificato la conformità della proposta al PSC all'epoca vigente e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, nonché la valutazione dell'interesse pubblico alla sua realizzazione, è ammesso il completamento della procedura volta alla sottoscrizione dell'accordo in itinere ovvero la presentazione di accordi operativi aventi le medesime destinazioni, parametri, dotazioni, N.T.A. e in generale i contenuti di quelli precedenti (anziché i parametri di cui all'art. 5.17 e le dotazioni di seguito indicate nelle apposite norme di PUG), essendone riconosciuto il beneficio pubblico.</p> <p>8. In relazione alle medesime aree cui al comma 7 che precede, qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 19-bis, L.R. 15/2013 ("Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata") è ammesso il completamento dell'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato secondo le destinazioni, parametri, dotazioni, N.T.A. e in generale i contenuti stabiliti nell'accordo operativo non approvato (anziché i parametri di cui all'art. 5.17 e le dotazioni di seguito indicate nelle apposite norme di PUG) essendone riconosciuto il beneficio pubblico."</p> <p><b>I° OSSERVAZIONE:</b>  <b>si chiede di modificare il testo dell'art. 5.29</b> come segue:  <del>"Art. 5.29 Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente Tessuti insediativi di edilizia pianificata T4</del>  1. I tessuti insediativi di edilizia pianificata recentemente completati o in corso di completamento secondo la pianificazione vigente, sono individuati graficamente nella tavola della Disciplina (D.2). Si tratta di parti di territorio oggetto di Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PSC previgente, o di accordi sottoscritti, o di accordi operativi tempestivamente presentati ma per i quali l'approvazione non sia intervenuta entro il 31.12.2023.</p> <p><b>II° OSSERVAZIONE:</b>  conseguentemente, si chiede di <b>modificare l'Elaborato D2 – Disciplina degli interventi diretti – Tavola Unica</b>" specificando che ai Tessuti T4 oggetto di accordi operativi non approvati entro il 31.12.2023 si applica l'art. 5.29.</p> <p>4. I Tessuti da T.1 a T.4 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.13 – 5.18, esclusi i Tessuti T.4 oggetto di accordi operativi non approvati entro il 31.12.2023, cui si applica l'art. 5.29. I tessuti da T.5 a T.7 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.19, 5.22, mentre i tessuti Tr sono disciplinati dall'art. 5.23 e seguenti.</p>	

	<p><b><u>IIIª OSSERVAZIONE:</u></b> <b>Si chiede altresì di modificare l'art. 5.12</b> come segue: <u>"Art. 5.12 Articolazione dei Tessuti consolidati</u></p> <p><b><u>IVª OSSERVAZIONE:</u></b> <b>Si chiede altresì di modificare l'"Elaborato ST.1.1 – Criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico"</b> introducendo apposito paragrafo in cui si dia atto del beneficio pubblico degli</p>

	<p>accordi operativi e/o dei permessi di costruire convenzionati presentati in relazione ad aree classificate come Tessuti T.4 oggetto di accordi operativi non approvati entro il 31.12.2023 (in relazione ai quali l'Amministrazione abbia già verificato la conformità della proposta al PSC all'epoca vigente e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, nonché la valutazione dell'interesse pubblico alla sua realizzazione) che presentino i medesimi parametri, dotazioni, N.T.A. e in generale i contenuti stabiliti nell'accordo operativo non approvato.</p> <p><b><u>VI° OSSERVAZIONE:</u></b>  <b><u>Si chiede infine di apportare le necessarie modifiche alla ValsAT e alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale,</u></b> dando atto della sostenibilità dell'intervento (anche sulla scorta della ValsAT dell'A.O. già presentato) e della sua rispondenza agli obiettivi strategici del PUG.</p> <p><b><u>VI° OSSERVAZIONE:</u></b>  in alternativa oppure a completamento rispetto alle modifiche richieste nelle precedenti osservazioni, si chiede di <b><u>introdurre nell'Elaborato D1 - Norme del PUG (apportando le opportune modifiche in tutti gli altri elaborati) una specifica scheda inerente l'Area denominata "Ex comparto 10",</u></b> contenente le medesime destinazioni, i parametri, le dotazioni, le N.T.A. e in generale i contenuti previsti nell'A.O. in itinere.</p> <p><b><u>VII° OSSERVAZIONE</u></b>  Quanto alle <b><u>modalità attuative indicate in detta scheda,</u></b> si chiede di consentire la futura definizione (ossia la sottoscrizione) dell'A.O. <i>in itinere</i> anche nel caso in cui la relativa approvazione non intervenga entro il 31.12.2023; ovvero, in subordine, la presentazione di un <b><u>permesso di costruire convenzionato, previo recepimento nella ValsAT del PUG della ValsAT dell'A.O. in itinere;</u></b> ovvero, in ulteriore subordine, la presentazione di apposito A.O.</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p><b><u>VIII° OSSERVAZIONE</u></b>  <b><u>Si chiede infine di modificare come segue l'art. 5.18 delle Norme, "Aree soggette a Permesso di Costruire convenzionato"</u></b> (e, per l'effetto, di modificare altresì gli elaborati che rechino le modalità di intervento per il territorio urbanizzato, prevedendo per l'area in questione l'attuazione mediante PDCC:</p> <p><i>"1. Al fine di incentivare interventi di rigenerazione / riqualificazione di parti del territorio urbanizzato entro i Tessuti T1, T2, T3 e T4 di dimensione ≤ 3.000 mq. Superficie, ovvero per gli interventi di nuova edificazione entro il Territorio urbanizzato i quali, a prescindere dall'estensione della superficie interessata, soddisfino le condizioni di cui all'art. 28-bis T.U.E., il Comune può rilasciare un Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., purché conforme alla Strategia del PUG ed alla Disciplina del presente articolo.</i></p>
	<p><b><u>IX° OSSERVAZIONE:</u></b>  <b><u>Si chiede altresì di modificare l'Elaborato ST.1.1 - Criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico"</u></b> introducendo apposito paragrafo in cui si dia atto del beneficio pubblico del permesso di costruire convenzionato o dell'accordo operativo presentati in attuazione della Scheda dell'"<i>ex Comparto 107</i>".</p> <p style="text-align: center;">*</p>

	<p><b>X° OSSERVAZIONE:</b></p> <p>Si chiede infine di apportare le necessarie modifiche alla Valsat e alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, dando atto della sostenibilità dell'intervento previsto nella Scheda predetta (anche sulla scorta della Valsat dell'A.O. già presentato) e della sua rispondenza agli obiettivi strategici del PUG.</p>
	
<p><b>LOCALIZZAZIONE</b></p>	<p>Capoluogo</p>
<p><b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>T.4 - Tessuti insediativi di edilizia pianificata</p>
<p><b>ISTRUTTORIA</b></p>	<p>Mediante osservazione dell'Ufficio di Piano, il documento di Valsat è stato implementato con una valutazione di sostenibilità riferita alle porzioni di territorio urbanizzato la cui attuazione, in termini di realizzazione, collaudo e cessione opere U1 demandata allo strumento urbanistico attuativo oggi scaduto, risulta quasi completamente conclusa.</p> <p>Tale approfondimento di Valsat, in riferimento al comparto in oggetto, ha permesso di stabilire l'idoneità al completamento dell'intervento mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Si specifica inoltre che l'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali e comunque alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che l'intervento sia definito da uno schema di assetto esteso all'intera area in oggetto (classificata dal PUG come tessuto T4) e sia attuato unitariamente entro termini certi, stabiliti nella convenzione;</li> <li>- che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema</li> </ul>

	<p>di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici).</p> <p>Pertanto, per l'area in oggetto (ex comparto 107), sarà possibile completare l'intervento urbanistico mediante presentazione di permesso di costruire convenzionato.</p> <p>In tale sede saranno valutati i precedenti impegni pregressi.</p> <p>(A seguire si riporta il testo dei commi modificati)</p> <p><b>Art. 5.29 <u>Comparti-Ambiti</u> di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione <u>pre-vigente</u></b></p> <p>...</p> <p>5. <i>Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione non siano state completate/ottemperate, il comparto perde la capacità edificatoria assegnatagli e il completamento dell'attuazione può essere definito attraverso Permesso di Costruire convenzionato, <u>nel rispetto dei limiti e condizioni di sostenibilità stabilite nel documento di Valsat del PUG.</u></i></p> <p>6. <i><u>Nei casi di cui al comma 5 precedente l'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, alle seguenti condizioni:</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i><u>che l'intervento sia definito da uno schema di assetto esteso all'intera area in oggetto (classificata dal PUG come tessuto T4) e sia attuato unitariamente entro termini certi, stabiliti nella convenzione</u></i></li> <li>- <i><u>che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici).</u></i></li> </ul> <p>7. <i><u>in caso di mancato perfezionamento dell'art. 15 di cui alla convenzione urbanistica relativa alla riqualificazione dell'ex comparto 148 – Area Paradisi, stipulata in data 31.01.2020, rep 3329, l'amministrazione provvederà ad individuare un'area sui cui far atterrare i DE pubblici pari a 400 mq per funzioni compatibili, oppure a valutare ulteriori ipotesi compensative rispondenti all'interesse pubblico.</u></i></p>
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 26**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29056
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p>L'area oggetto di osservazione fa parte di un completamento di attuazione mediante Accordo Operativo in corso Comparto 107. All'interno del documento "QC.1 – Relazione" al punto 6.2- Politiche dell'abitare, per quanto riguarda le previsioni ERP, viene detto che il soggetto attuare Bazzane snc, nell'ambito della convenzione urbanistica "Area Paradisi (comparto 148 e non EX comparto 148)" sottoscritta in data 31.01.2020 repertorio n.3329, dovrà realizzare, all'interno del comparto 148 "Area Paradisi" SubAmbito D, un edificio da cedere all'amministrazione pari a 600 mq di cui 120 mq di S.U di interesse pubblico e 480 mq di S.U. destinata alla residenza corrispondenti a n.6 alloggi e mq 400 corrispondenti a n.4 alloggi da realizzare nel comparto 107. In realtà nella Convenzione Area Paradisi e nell'ex Art.18 sottoscritto in data 19/07/2013 prevede la realizzazione dei mq 400 in un'area messa a disposizione dall'amministrazione comunale e non nel comparto 107. La proposta di atterraggio in un'area all'interno del comparto 107 si trova all'interno della proposta dell'Accordo Operativo presentato dal soggetto proponente con Prot.9786 del 31.03.2023 attualmente in corso di istruttoria.</p> <p>Si chiede di modificare all'interno del documento "QC.1 – Relazione":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al <b>punto 6.2</b> -Politiche dell'abitare, per quanto riguarda le previsioni ERP si specifica che i n.6 alloggi sono da realizzare all'interno del Comparto 148 Area Paradisi (SubAmbito D) come da progetto Prot.21865 del 04/09/2019 convenzionato all' Art.7 della Convenzione Area Paradisi</li> <li>- Al <b>punto 7</b> – Schema della pianificazione, si specifica che nella scheda "AREA 6 –Capoluogo Ambito AC_1*- Riqualificazione Area Paradisi-Bazzane snc", nei diritti edificatori pubblici i mq 400 dovranno essere realizzati in un'area messa a disposizione dall'amministrazione comunale, salvo approvazione Accordo Operativo Prot.9786 del 31.03.2023 attualmente in corso di istruttoria.</li> <li>- Al <b>punto 7</b> – Schema della pianificazione, si specifica che nella scheda "AREA 7 – Capoluogo Ambito AC_2 (già Comp.107)-Bazzane snc "i diritti edificatori pubblici sono da stabilire con Accordo Operativo il cui provvedimento è stato avviato (vedasi a riguardo "<u>l'allegato alle osservazioni</u>" a firma dello studio Gualandi - Minotti presentate dalla Bazzane snc all'interno delle osservazioni n.1)</li> </ul>	
	 <p>The image is a site plan or map of an urban area. It shows various colored zones: yellow for residential, green for parks or green spaces, and blue for water bodies. Two specific areas are highlighted with red boxes and labels: 'Comparto 107' on the left and 'Comparto 148 Area Paradisi' on the right. The name 'CALDERARA' is written in bold capital letters on the right side of the map. The map also shows roads, boundaries, and other urban features.</p>	

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	T.4 Tessuti insediativi di edilizia pianificata T.r Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	In considerazione della documentazione presentata e delle richieste espresse l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile e si provvede pertanto a specificare all'art.5.29, nuovo comma 7,  <u>7. in caso di mancato perfezionamento dell'art. 15 di cui alla convenzione urbanistica relativa alla riqualificazione dell'ex comparto 148 – Area Paradisi, stipulata in data 31.01.2020, rep 3329, l'amministrazione provvederà ad individuare un'area sui cui far atterrare i DE pubblici pari a 400 mq per funzioni compatibili, oppure a valutare ulteriori ipotesi compensative rispondenti all'interesse pubblico.</u>
<b><u>ESITO</u></b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 27**

<p><i>RICHIEDENTE</i></p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>N. PROTOCOLLO: 29057</p>
	<p>Data di presentazione: 29/09/2023</p>	
<p><u><i>RICHIESTA</i></u></p>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA</p> <p>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</p> <p>L'immobile oggetto di osservazione è collocato all'interno del Lotto n.1 del Comparto 107 di proprietà della società Bazzane di Zanini Achille e c. snc censito al catasto Fabbricati al [REDACTED]</p> <p>Si trova in via Bazzane n.11 all'interno del lotto n.1 esistente del suddetto Comparto 107 con una sua edificazione rappresentata nella "tavola 09 : calcolo superfici fabbricati esistenti" (approvate con D.C.C. n.30 del 22/03/2005) allegata alla Convenzione del Comparto 107 Rep. N.38330 /2014. All'interno della Disciplina, troviamo il documento "D.3-Disciplina delle strutture insediative storiche", dove la scheda n.40, definisce l'edificio oggetto di osservazione, come "ES.2.2-Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale comprese". Le Norme all'interno della Disciplina, all'Art 5.8 capoverso n.5 e all'Art 6.9 bis capoverso n.5 prevedono come interventi ammessi la MO, MS, RE conservativa.</p> <p>Si richiede in questa sede di aggiungere all'interno degli interventi ammessi, la possibilità di Demolizione (D) con fedele ricostruzione per edifici dichiarati strutturalmente inagibili a seguito di perizia giurata.</p>	
	<p>Si richiede di inserire all'interno dell'Art 5.8 capoverso n.5 e all'Art 6.9 bis capoverso n.5 la possibilità di Demolizione (D) con fedele ricostruzione per edifici dichiarati strutturalmente inagibili a seguito di perizia giurata.</p>	
		

	
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
<i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i>	Edificio di interesse storico ES nel TU
<i>ISTRUTTORIA</i>	In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione non si ritiene accoglibile; l'edificio presenta elementi di valore storico – testimoniale da tutelare.
<i>ESITO</i>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

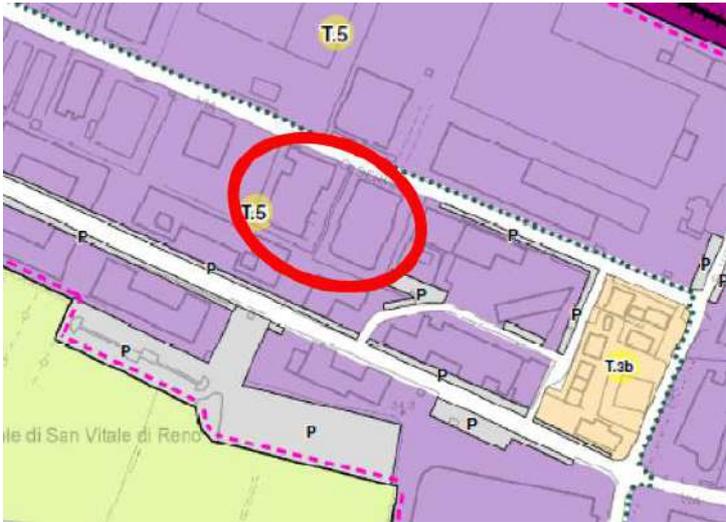
OSSERVAZIONE N. 28

<b>RICHIEDENTE</b>	██████████	N. PROTOCOLLO: 29070
<b>INDIRIZZO</b>		
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p><b><u>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</u></b></p> <p><u>Nella scheda che identifica l'edificio con id aggregato149 id edificio 782, denominato erroneamente possessione San Clemente anziché oratorio dedicato alla Beata Vergine di San Luca, tuttora aperto al culto con autorizzazione della Curia Metropolitana e classificato come Sacrosanta Lateranensis Ecclesia, chiaramente non risulta occupato come ogni oratorio sparso nel territorio ma ciò non significa che sia dismesso o non utilizzato.</u></p> <p><u>Questo aspetto rilevato deriva probabilmente dalla mancanza di conoscenza delle tradizioni locali, infatti ogni anno parte dall'Oratorio, in occasione della Pentecoste, la processione che accompagna l'immagine venerata nella chiesa parrocchiale fino alla domenica successiva e poi viene accompagnata con un'altra processione nella cappella.</u></p> <p><u>Si precisa inoltre che la chiesa è riportata in un cabreo del 1779.</u></p> <p><u>Infine si evidenzia che l'oratorio è all'interno del parco di Villa Donini e non avulso dallo stesso come sembra dall'esposizione di questa scheda</u></p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	████████████████████ ████████████████████	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	In considerazione della documentazione presentata, si provvede a integrare la scheda in oggetto con le segnalazioni proposte.	
<b><u>ESITO</u></b>	<b>ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 29**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29080
	Data di presentazione: 29/09/2023	
	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b></p> <p>La Parrocchia Santa Maria è proprietaria dei fabbricati individuabili quale Chiesa, canonica e campanile e dei terreni circostanti, individuati al NCEU al [REDACTED] che figurano nelle tavole della disciplina D2, D2b, D2c, D2d.</p> <p>Nelle tavole sopra indicate vengono individuate la Chiesa, la canonica e il campanile, quali <i>ES.1.2 - Unità edilizie di interesse storico-architettonico</i>.</p> <p>Il complesso parrocchiale si compone di diversi edifici contigui con epoca di costruzione differente (Chiesa del 1953, canonica primo impianto del 1808 poi ampliata nel 1931, campanile del 1898, ampliamento sul retro delle opere parrocchiali del 1990-94).</p> <p>Si rileva che, a seguito di verifica di interesse culturale condotta dal 2009 al 2011 da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, la Chiesa non viene riconosciuta di interesse culturale, ma vengono individuati quali beni tutelati il Campanile [REDACTED] e la Canonica, come da scheda del MiBAC allegata scaricabile dal sito del ministero della Cultura <a href="https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/">Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna</a> <a href="https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/">https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/</a></p> <p>Si chiede che l'edificio della chiesa, individuata al catasto al [REDACTED] non sia individuato quale <i>ES.1.2 - Unità edilizie di interesse storico-architettonico</i>, e per esso siano quindi possibili tutte le categorie di intervento edilizio.</p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	<p>Attrezzature e spazi collettivi "ch- Luoghi di culto"</p> <p>Edificio di interesse storico ES</p>	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>In considerazione delle documentazione presentata si sostituisce la classificazione del fabbricato in oggetto da "ES.1: le Unità edilizie di interesse storico architettonico" a ES.2.1: le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre, in cui sono ammessi interventi di MO, MS, RRC, ma è esclusa la RE.</p>	
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 30**

<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 29094
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b></p> <p><u>Premessa</u></p> <p>L'osservazione che segue ha la finalità di individuare elementi che possano costituire, per le Imprese che rappresentano, indicazioni certe e utili ai fini della programmazione di attività di sviluppo delle stesse, applicabili più in generale al comparto industriale di Calderara di Reno sito nel medesimo tessuto.</p> <p>L'insieme dei documenti di PUG implica la significativa difficoltà di tradurre in un progetto operativo, fattibile, con tempi e costi certi, le condivisibili strategie di sviluppo riportate nell'elaborato <i>ST-1 – Assetto e strategia</i>, al paragrafo 3.1 per il Sistema economico- produttivo e dell'attrattività.</p> <p>Si fornisce sin da ora ampia disponibilità alla partecipazione a confronti pubblici previsti dall'articolo 45 comma 8 della LR 24/2017 a seguito dell'analisi, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle osservazioni ricevute.</p>  <p>Inserimento di Norme specifiche (in parte demandate al Regolamento edilizio) per i tessuti produttivi</p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	T.5 - Tessuti insediativi sedi di attività economiche produttive	
<b>ISTRUTTORIA</b>	In considerazione delle documentazione presentata si propone l'integrazione all'art.5.22 come di seguito proposto.	
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	

## Art. 5.22 Parametri dei Tessuti T.5 – T.6– T.7

### 1. Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC:

- applicazione dei criteri di sostenibilità e parametri definiti dalla Valsat del PUG;
- distanze dalle strade:  $\geq 5,00$  m. e comunque nel rispetto del Codice della strada. E' ammesso, quando esistente e riconoscibile, il rispetto dell'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada;
- distanze dai confini di proprietà:  $\geq 5,00$  m. E' ammessa l'edificazione in confine, previa sottoscrizione di atto di assenso, secondo le modalità definite nel RE.
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m o nel rispetto dell'indice di visuale libera.
- (per i tessuti T5 e T6) altezza dell'edificio:  $\leq m$  12,50 /14,00 m derogabile a 25 m per vani tecnici e magazzini verticali, nel rispetto dei limiti imposti dal Piano di rischio aeroportuale
- (per i tessuti T7) altezza dell'edificio:  $\leq 20$  m nel rispetto dei limiti imposti dal Piano di rischio aeroportuale
- indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE\*: valore, comunque, non inferiore a 4.

2. Altri livelli di prestazione (minimi e tali da applicare premialità) sono definiti nel Regolamento Edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dalla Valsat.

3. Per l'intervento urbanistico in corso di attuazione e proveniente dalla Variante Urbanistica al PSC approvata con DCC n. 30/2017 sull'area dell'insediamento produttivo Bonfiglioli, si applicano i parametri indicati nella convenzione urbanistica vigente rep. N. 8979 raccolta 4150 del 15/09/2017.

### 4. Nei lotti parzialmente o totalmente edificati (interventi di RE e NC/AM):

*V = Ve attraverso intervento di RE (anche con incremento della Su)*

*Incremento del 20% del Ve attraverso RE, con conseguimento dei livelli di prestazione previsti dal Regolamento edilizio per i nuovi edifici*

*Incremento con AM (Nuova Costruzione) fino alla dimensione massima ammessa per gli interventi nei lotti liberi, alle stesse condizioni.*

*- Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE\*:* miglioramento dell'indice RIE di progetto rispetto al RIE dello stato di fatto.

5. Parametri specifici, requisiti e livelli minimi di qualità (o prestazioni) per interventi di NC, AM, RE ricostruttiva sono stabiliti dal Reg.Ed.

### Tessuti per attività economiche in corso di attuazione

~~6. Si applicano le disposizioni dell'art. 5.29. Fino alla scadenza della convenzione: parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente.~~

~~2. Dopo la scadenza della convenzione:~~

~~nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con volume di progetto  $\leq$  volume esistente; H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC;~~

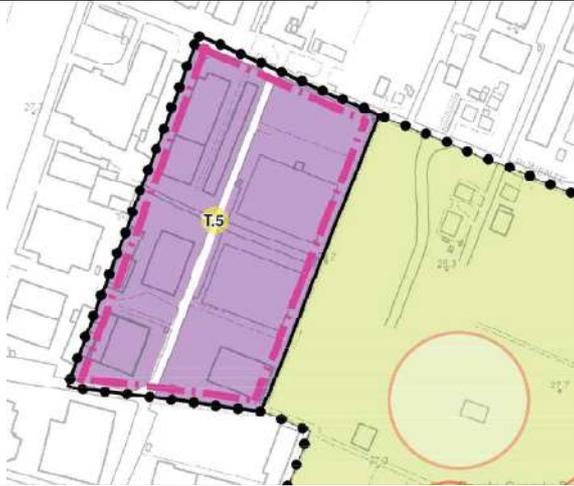
~~nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente.~~

~~Attraverso Permesso di Costruire convenzionato: parametri urbanistico edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.~~

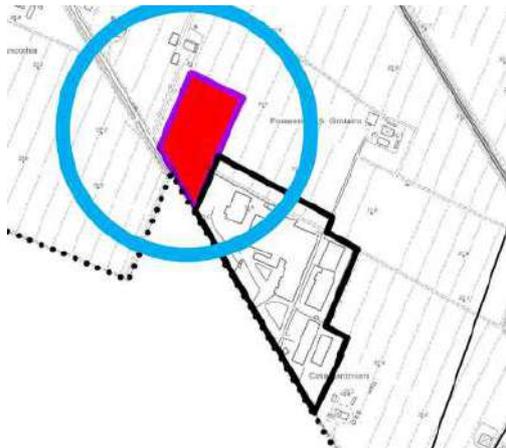
<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 29116
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	<p><b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b></p> <p>Come già condiviso con l'amministrazione comunale, la volontà della proprietà è quella di recuperare questa corte e parte dei terreni di proprietà finalizzandoli ad attività ricettive, ricreative, sportive e di spettacolo;</p> <p>Dall'analisi della scheda edifici 244 e dei vari precedenti edilizi, il "Fondo San Bruno" oltre all'estensione terriera che come evincibile dall'Estratto di Mappa ricomprende un'importante superficie che annette anche il Fondo Madonnina, si compone di 8 edifici di varia natura che andiamo ad analizzare:</p> <p>La storicità di detta corte è contraddistinta dai 2 edifici classificati ES.2.1, casa padronale (1373) e stalla fienile (1374) di interesse culturale-testimoniale e parte dell'edificio pro-servizi (1372); Gli altri 5 fabbricati (1378-1379-1376-1377-1375 e quota del 1372) nel corso degli anni, sono stati tutti legittimati con funzioni agricole di varie tipologie quali depositi, magazzini, ricovero mezzi ecc.</p> <p>Cercando di tradurre questa idea progettuale alle norme di assunzione del PUG, osserviamo quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Non essendo prevista in ambito agricolo per interventi non più funzionali all'attività la N.C, come sarebbe auspicabile recuperare le volumetrie esistenti, conformandole alle sopradescritte tipologie progettuali?</li> </ol> <p>Si ritiene che un'attenta progettazione di tutta l'area, indirizzata ad armonizzare la convivenza degli spazi e dei nuovi edifici con l'ambiente circostante, ridurrebbe sensibilmente l'impatto "ambientale" dell'agglomerato di edifici che compone l'attuale corte;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Si ribadisce il concetto che sarebbe interessante ed a nostro avviso molto funzionale permettere di estendere il recupero di legittime volumetrie di edifici esistenti, riducendone una % per quelli incongrui, ad interventi di recupero di fondi anche limitrofi che</li> </ol> <p>La presente osservazione ha come finalità la condivisione di una previsione progettuale volta a favorire e perseguire le strategie indirizzate all'implementazione della rete ciclabile, degli itinerari a supporto della connettività ecologica, della rete escursionistica supportando la mobilità ecosostenibile;</p>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		

<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Territorio rurale
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	<p>Nel territorio rurale la NC è ammessa esclusivamente per l'imprenditore agricolo alle condizioni stabilite dal PUG.</p> <p>L'intervento di RE per edifici di origine non storica è ammesso alle condizioni stabilite all'art. 6.16, c. 4 della Disciplina del PUG riguardo agli interventi diretti, che recepisce l'art. 16 del PTM al quale l'art. 36 della L.R. 24/2017 demanda la disciplina secondo il principio di competenza.</p>
<b><i>ESITO</i></b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 32**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29119
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA/NORMATIVA	
	<b>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:</b> Attualmente nelle cartografie le aree in proprietà (Mapp. SOPRA CITATI) sono classificate in zona AREE AGRICOLE DELLA PIANURA ALLUVIONALE dette aree sono parte integrante del complesso immobiliare con destinazione produttiva limitrofa già identificata nel PUG in zona T5 La destinazione attuale deve essere modificata pertanto in zona T5 come quella adiacente in quanto attualmente tutta l'area è già classificata nel vigente RUE/PSC in Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione e sull'intera area è in essere un contratto di affitto regolarmente registrato con la società BM SRL (Impresa edile conosciuta nel territorio che utilizza suddetto piazzale come deposito materiale o mezzi privo di lavorazioni).	
		
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	L'area in oggetto, classificata dal PSC/RUE come ambito produttivo di nuovo insediamento, non ha le caratteristiche stabilite dall'art. 32 della LR24/2017 per essere classificata come territorio urbanizzato. Si precisa inoltre che la classificazione dell'area così come cartografata nel vigente PSC/RUE (ambito AP_3), non può essere riproposta nel PUG poiché la programmazione urbanistica di cui all'Accordo di Programma APEA, è decaduta in forza della DCC 19/2019.	

	<p>Per quanto sopra espresso, l'osservazione non può essere accolta.</p> <p>Si segnala tuttavia che per le attività economiche insediate, eventuali ampliamenti e sviluppi delle attività stesse potranno essere ammessi mediante procedimento unico ex art. 53, lett. b), LR 24/2017, in coerenza con la Valsat e la Strategia del PUG.</p>
<u>ESITO</u>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29/09/2023
	Data di presentazione: 29125	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p>L'area oggetto della presente osservazione è urbanisticamente individuata nel PSC/ RUE vigente come zona AP-1 ed è posta in adiacenza ad un'area produttiva edificata analogamente identificata come zona AP-1 e che è da considerare pacificamente consolidata.</p> <p>Alla luce di quanto innanzi evidenziato si richiede, pertanto, la possibilità di ribadire le precedenti previsioni urbanistiche in termini di capacità edificatoria e di destinazione d'uso attualmente in essere.</p> <p>Ciò per esigenze operative e ragioni di giustizia e interesse economico/sociale.</p>	
		
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	<p>Secondo quanto disciplinato dall'art. 32, LR24/2017, nel territorio urbanizzato sono comprese le aree edificate con continuità, le aree intercluse nel territorio già urbanizzato inedificate ma dotate di OOUU, le aree per le quali siano stati rilasciati titoli abilitativi e le aree oggetto di convenzione urbanistica in corso di validità; non risulta che l'area in oggetto rientri in una di queste tipologie e pertanto non può essere classificata come territorio urbanizzato.</p>	

	Si segnala inoltre l'art.42, comma 23 del PTM, che non ammette interventi esterni al territorio urbanizzato, ad eccezione degli eventuali ampliamenti delle attività economiche già insediate.
<u>ESITO</u>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

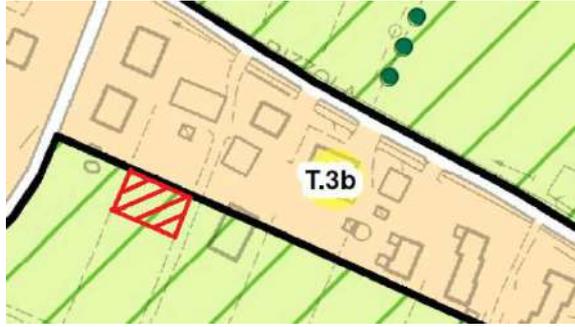
**OSSERVAZIONE N. 34**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>		<b>N. PROTOCOLLO: 29137</b>
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<b>MODIFICA CARTOGRAFICA</b>  <p>L'oggetto della presente osservazione riguarda una richiesta di cambio di destinazione urbanistica per una porzione di terreno con superficie complessiva di circa 1.500 mq  di proprietà del proponente ed adiacente l'attività di azienda agricola dello stesso: La Rizzola s.r.l.</p> <p>Da una analisi degli elaborati di piano la porzione del mappale in esame ricade all'interno delle aree agricole della pianura alluvionale e aree prioritarie per la salvaguardia, valorizzazione e integrazione del sistema delle infrastrutture verdi e blu e adiacente ad un'area ECO per dotazioni Ecologico Ambientali e ad un'area di Tessuto insediativo di edilizia pianificata (T.4) all'interno della quale sorge l'azienda agricola. Il proponente intende quindi diversificare ed ampliare l'offerta ricettiva della stessa che attualmente si compone di un ristorante e un'area all'aperto dedicata ad eventi estivi e primaverili quali aperitivi e cene in vigna ed eventi ricettivi in genere. Tali attività, avviate ormai nel 2019, hanno da subito riscosso un buon esito sia sul piano turistico ricettivo che su quello occupazionale. L'azienda si propone quindi, al fine di valorizzare maggiormente l'attività, di investire ulteriormente nella creazione di un Relais (in edificio esistente attiguo all'area in oggetto) e di una piscina scoperta. Questa costituirà sia un servizio agli avventori dell'attività turistico ricettiva esistente sia, in quanto attività aperta al pubblico, alla collettività. L'allegato "Tavola di prossimità" evidenzia infatti la mancanza di servizi paragonabili sia sul territorio comunale che nelle sue immediate vicinanze.</p> <p>La richiesta è quindi di cambiare la destinazione urbanistica della porzione di terreno su descritta in ambito che consenta la realizzazione di una piscina interrata idonea al bacino d'utenza.</p> 	
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>		
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	<p>L'area in oggetto non presenta le caratteristiche richieste all'art.32 della LR 24/2017 per essere classificata come territorio urbanizzato. Per tali motivazioni, l'osservazione non può essere accolta.</p> <p>Si segnala tuttavia che per le attività economiche insediate, eventuali ampliamenti e sviluppi delle attività stesse potranno essere ammessi nel territorio rurale, nei limiti consentiti dal PTM, mediante procedimento unico ex art. 53, lett. b), LR 24/2017, in coerenza con la Valsat e la Strategia del PUG.</p>	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

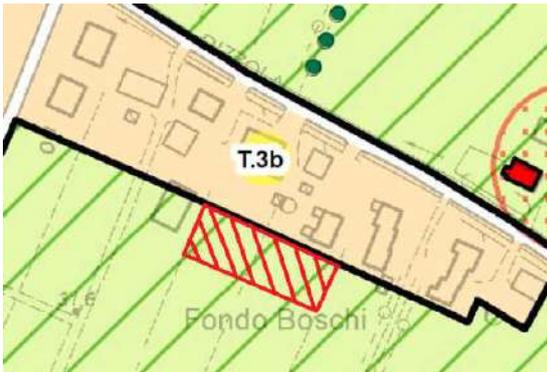
**OSSERVAZIONE N. 35**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>	 <b>N. PROTOCOLLO: 29138</b>
	Data di presentazione: 30/09/2023
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p><b>MODIFICA CARTOGRAFICA</b></p> <p>L'oggetto della presente osservazione riguarda la risoluzione dell'impegno di cui all'accordo con il privato siglato in data 09 Luglio 2013 inerente all'atterraggio dei diritti edificatori della ditta Immobiliare Omi Srl</p> <p>Premesso che la lottizzazione Comparto 82Bis (Via Mazzini) fu realizzata dalla stessa famiglia del proponente si richiede di risolvere l'accordo sottoscritto definendo l'area di atterraggio dei diritti edificatori nel  di proprietà della  nonché proprietario di maggioranza della . L'area concordata pari a 1.700mq verrebbe inserita in adiacenza al comparto su citato come mostrato dagli allegati.</p> <p>Si evidenzia che l'inserimento di una nuova edificazione in tale area, opportunamente progettata, potrebbe connettere la lottizzazione di Via Mazzini al centro abitato compatto anche tramite una connessione verde di carattere pubblico.</p> 
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>	
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Aree agricole della pianura alluvionale
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	<p>La LR 24/2017 VIETA espressamente l'individuazione di aree di nuova urbanizzazione; pertanto, l'osservazione non può essere accolta.</p> <p>Sono tuttavia fatti salvi i casi di obblighi derivanti da accordi pregressi, nei limiti del nuovo quadro normativo che impone, per le nuove urbanizzazioni e nei limiti delle prescrizioni stabilite dal PTM e PUG, la presentazione di una proposta di AO.</p>
<b><i>ESITO</i></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

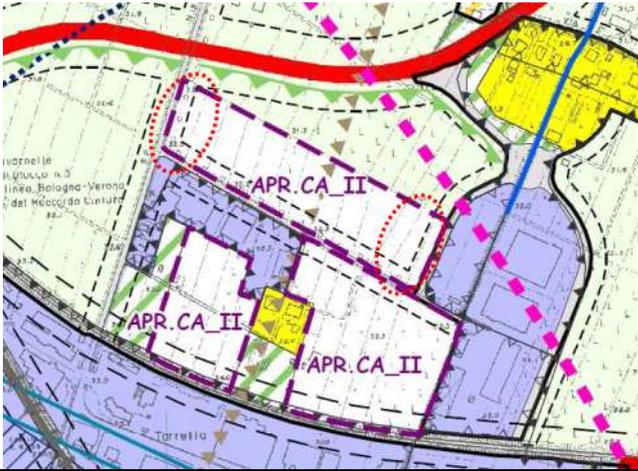
**OSSERVAZIONE N. 36**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>		<b>N. PROTOCOLLO: 29139</b>
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p><b>MODIFICA CARTOGRAFICA</b></p> <p>L'oggetto della presente osservazione riguarda la richiesta di trasformazione di destinazione urbanistica per una porzione di terreno ricadente nelle aree agricole della pianura alluvionale e aree prioritarie per la salvaguardia, valorizzazione e integrazione del sistema delle infrastrutture verdi e blu verso l'ambito adiacente T.3b insediamenti interclusi o adiacenti ad aree produttive.</p> <p>Premesso che i proponenti possiedono uno stabile ad uso residenziale edificato intorno agli anni '70 di circa 350.00mq di superficie utile sulle quali gravano pesanti spese di gestione ed energetiche. La volontà, viste le mutate esigenze personali ed economiche, sarebbe quella di suddividere, tramite demolizione e ricostruzione, l'attuale edificio in due nuovi fabbricati indipendenti che dispongano ciascuno della propria porzione a verde. Tale trasformazione portebbe a migliorare esponenzialmente la prestazione energetica dei nuovi edifici che, rispondendo a quanto stabilito dalla L.R. 24/2017 nonché dall'Art. 5.15 del PUG, risulterebbero in classe energetica NZEB e sismo-resistenti.</p>	
		
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>		
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	La LR24/2017 VIETA espressamente di individuare le aree di nuova urbanizzazione; pertanto, l'osservazione non può essere accolta.	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

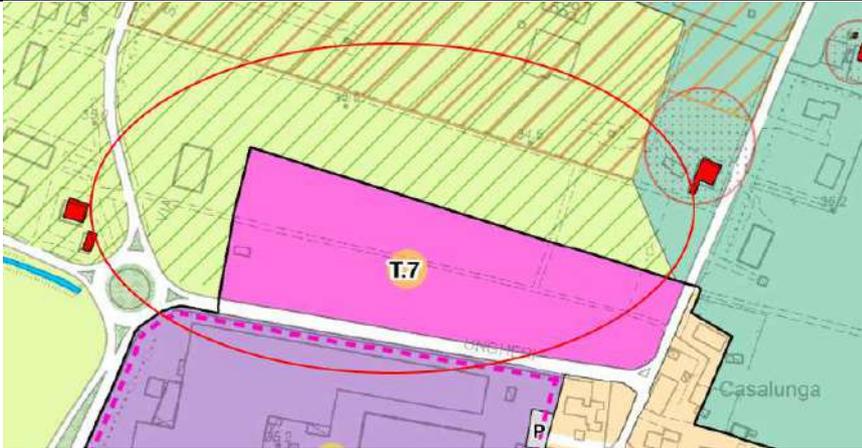
**OSSERVAZIONE N. 37**

<b><i>RICHIEDENTE</i></b>	[REDACTED]	<b>N. PROTOCOLLO: 29140</b>
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b><i>RICHIESTA</i></b>	<p><b>MODIFICA CARTOGRAFICA</b></p> <p>L'oggetto della presente osservazione riguarda la richiesta di trasformazione di destinazione urbanistica per una porzione di terreno ricadente nelle <i>aree agricole della pianura alluvionale e aree prioritarie per la salvaguardia, valorizzazione e integrazione del sistema delle infrastrutture verdi e blu verso l'ambito adiacente T.3b insediamenti interclusi o adiacenti ad aree produttive.</i></p> <p>Premesso che i proponenti possiedono due stabili di cui uno ad uso esclusivamente residenziale e l'altro in parte residenziale e in parte magazzino, edificati entrambi intorno agli anni '70 di circa 600,00mq di superficie utile complessiva sulle quali gravano pesanti spese di gestione ed energetiche. La volontà, viste le mutate esigenze personali ed economiche, sarebbe quella di suddividere, tramite demolizione e ricostruzione, gli attuali edifici in quattro nuovi fabbricati indipendenti che dispongano ciascuno della propria porzione a verde. Tale trasformazione portebbe a migliorare esponenzialmente la prestazione energetica dei nuovi edifici che, rispondendo a quanto stabilito dalla L.R. 24/2017 nonché dall'Art. 5.15 del PUG, risulterebbero in classe energetica NZEB e sismo-resistenti.</p>	
		
<b><i>LOCALIZZAZIONE</i></b>	[REDACTED]	
<b><i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i></b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><i>ISTRUTTORIA</i></b>	La LR24/2017 VIETA espressamente di individuare le aree di nuova urbanizzazione; pertanto, l'osservazione non può essere accolta.	
<b><i>ESITO</i></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 38**

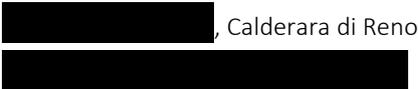
<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 29142
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	<p>Richiesta mantenimento aree sopraindicate in zonizzazione urbanizzabile negli elaborati Piano Urbanistico Generale, in quanto contermina al territorio urbanizzato in ottemperanza al Comma 6 Art. 35 L. R. n. 24/2017 e succ. modif..</p> 	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	La LR24/2017 VIETA espressamente di individuare le aree di nuova urbanizzazione; pertanto, l'osservazione non può essere accolta.	
<b><u>ESITO</u></b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 39**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29144
<b>INDIRIZZO</b>	[REDACTED], Calderara di Reno	
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p>1. Non risulta chiaro se l'uso di questa attività è ancora previsto nel tessuto T7; L'attuale RUE all'interno dell'U19 - Attività di rimessaggio veicoli definisce chiaramente fra le varie funzioni in esso contenute, l'attività di Noleggio automezzi; Di contro non ci risulta evidente l'ubicazione di questa specifica funzione nella nuova leggenda degli Usi del PUG e conseguentemente determinare se detta funzione è già prevista nel tessuto T7; Nel caso non lo fosse chiediamo di inserirla ed inoltre proporremmo di mantenere l'artigianato di servizio agli autoveicoli in senso generico (ossia ricomprendendo anche quelli a motore);</p> <p>2. Si chiede di modificare la perimetrazione dei margini urbani (...) a salvaguardia dei varchi agricoli, dall'attuale posizione al limite nord del confine di proprietà, ossia in corrispondenza del lato nord dei [REDACTED]. Riteniamo che detta modifica possa favorire lo sviluppo del progetto proposto e conseguentemente la sottoscrizione delle intese pubblico/privato che ne deriverebbero;</p> <p>3. Si sottolinea che sul [REDACTED] coesistono cartograficamente sia la campitura delle aree agricole della pianura alluvionale che quella perfluviale; Facciamo questa precisazione in quanto essendo interessato dal progetto unitario proposto e comunque della medesima proprietà del lotto con tessuto T7 non capiamo da cosa derivi detta discriminante o se tale rappresentazione possa risultare ostativa;</p> 	

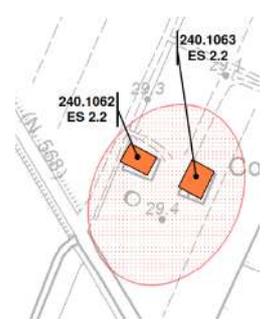


**OSSERVAZIONE N. 40**

<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 29146
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA</p> <p>Trattasi di magazzino agricolo edificato fra il 2003 ed il 2006 ( PdC n.9993/2003, Agibilità del 2007 ed atto unilaterale d'obbligo prot.21575 del 09.09.2004) a servizio dell'azienda agricole ubicata sul Fondo Colombarola; Essendo già decorsi i termini ed i vincoli previsti nell'atto unilaterale d'obbligo ed essendo cessata l'attività dell'azienda agricola insediata, e volontà della proprietà trasformare questo fabbricato a servizio della ricettività ciclo turistica;</p> <p>Ubicato in fregio al tratto di Via Roma prioritariamente destinato a percorsi ed itinerari ciclabili ed alla rete escursionistica ( EUROVELO 7) si ritiene strategicamente plausibile trasformare questo edificio non più funzionale all'attività agricola ad attività di B&amp;B Bike;</p> <p>La dimensione del fabbricato permetterebbe di ricavare oltre alle camere di accoglienza anche una zona ristoro ed un bike point per fornire assistenza (quale ad esempio piccole riparazioni, lavaggio, messa a dimora ecc.) agli utenti della struttura e cicloturisti di passaggio;</p> <p>Dall'analisi previsionale delle norme di PUG, non risulta plausibile il summenzionato cambio d'uso in quanto gli interventi di trasformazione e recupero di questa tipologia di fabbricati non lo prevedono;</p> <p>A tal fine, se l'amministrazione conviene e ritiene strategicamente valida la proposta di realizzare questa struttura, ossia un B&amp;B Bike con relativi servizi, chiediamo di inserire detta previsione negli elaborati di PUG favorendo il raggiungimento del medesimo obiettivo;</p>	
	 	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	 , Calderara di Reno	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	<p>La disciplina urbanistica relativa al patrimonio non storico in territorio rurale non compete al PUG ma bensì al PTM; il PUG per tale patrimonio deve pertanto recepire la normativa sovraordinata che evidentemente non ammette, per tali edifici, il CD verso usi turistico-ricettivi.</p> <p>Si segnala tuttavia che per le attività economiche insediate, eventuali ampliamenti e sviluppi delle attività stesse potranno essere ammessi nel</p>	

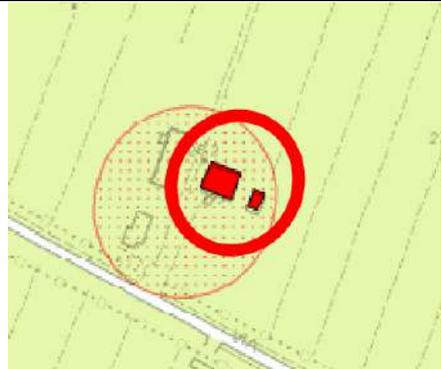
	territorio rurale, nei limiti consentiti dal PTM, mediante procedimento unico ex art. 53, lett. b), LR 24/2017, in coerenza con la Valsat e la Strategia del PUG.
<u>ESITO</u>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 41**

<b>RICHIEDENTE</b>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29148
<b>RICHIESTA</b>	<p><b>MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA</b></p> <p>L'edificio oggetto dell'osservazione si trova in una zona rurale ed è una stalla fienile classificata come edificio storico culturale di valore testimoniale, senza la presenza di elementi di pregio in facciata e con evidenti compromissioni e alterazioni ( Scheda PUG: Id aggregato 240 Edificio 1063).</p> <p>Per questa tipologia di edifici il PUG nell'articolo 6.9 bis comma 7 prevede la possibilità di un cambio di destinazione d'uso che rende attuabile il recupero ai fini abitativi.</p> <p>L'unico inconveniente che limita la trasformazione in abitazione è che l'unità edilizia ricade all'interno di un vincolo generato dalla presenza di un elettrodotto; il RUE, però, prevede che questi interventi potranno avere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, quando il fabbricato, esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto di un elettrodotto.</p> <p>Ciò comporta un intervento di demolizione e contestuale nuova costruzione, che nel caso specifico non è contemplato dalle norme di PUG che prevede solo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e RE conservativa.</p> <p>Questo implica che l'edificio non possa essere recuperato ai fini abitativi non potendo esserci una permanenza di persone all'interno di un vincolo di un elettrodotto.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	[REDACTED], Calderara di Reno [REDACTED]	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Edificio di interesse storico ES	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>L'edificio in oggetto è classificato dal PUG come "unità edilizia di interesse culturale e testimoniale integre - ES.2.1", in cui sono ammessi interventi di MO, MS e RRS. La possibilità di spostamento del sedime per edifici che presentano questo tipo di tutela (restauro) non è ammessa.</p> <p>Si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella tavola dei vincoli è indicato il tracciato dell'elettrodotto ma non è indicata la relativa fascia di rispetto che potrà, invece, essere richiesta direttamente dall'interessato, all'ente gestore;</li> <li>- nell'attuale strumentazione urbanistica la possibilità di spostamento di sedime di edifici di interesse storico non è consentita; infatti la disposizione normativa richiamata (art.29, comma 7 del RUE vigente)</li> </ul>	

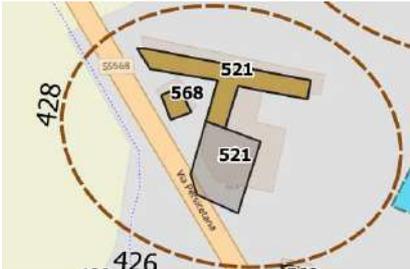
	<p>stabilisce che, per le casistiche citate nel testo della norma (quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale, ferroviario, elettrodotto, acquedotto o metanodotto; quando la sua collocazione impedisca una razionale distribuzione degli accessi; - quando la sua collocazione impedisca la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità), lo spostamento del fabbricato è esclusa “per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC”.</p> <p>Pertanto, l’osservazione non si ritiene accoglibile.</p>
<u>ESITO</u>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 42**

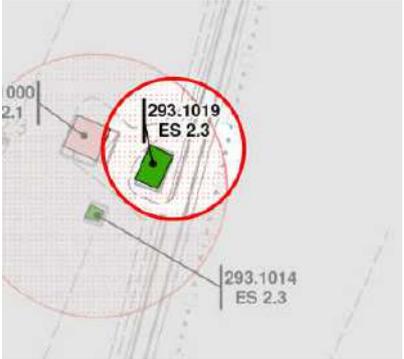
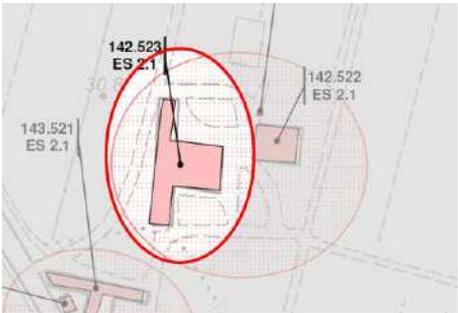
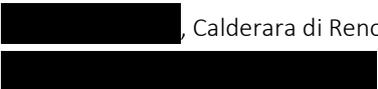
<b>RICHIEDENTE</b>	██████████	N. PROTOCOLLO: 29151
	Data di presentazione: 30/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	<p><b>MODIFICA NORMATIVA</b></p> <p>Si propone la modifica della classificazione degli edifici in oggetto da "ES.2.1" a "ES.2.2 Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale compromesse rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere considerate come parte integrante del patrimonio edilizio storico" in tutti gli elaborati grafici e descrittivi del PUG interessati.</p> <p>All'interno dell'elaborato "All.2 - Rilievo patrimonio edilizio diffuso in TR (151-200)" nella scheda 155 per l'edificio individuato con ID 1127 si chiede la modifica da "Villa, palazzo padronale, etc." in "abitazione colonica".</p> <p>Nell'elaborato D1. Norme all'Art. 6.9bis Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES al comma 7 si propone di non imporre una quota di SA pari almeno al 30% della SU all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato classificato, per non snaturare il carattere tipologico del medesimo.</p> <p>Nell'elaborato D1. Norme all'art.5.38 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – URB, al punto 4 si chiede che venga ammessa, in alternativa al collegamento con la rete gas, il solo collegamento alla rete elettrica tra le dotazioni infrastrutturali minime per l'intervento.</p> <p>Nell'elaborato D1. Norme all'articolo 6.23 delle norme Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali - ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE, si propone di modificare l'articolato, omettendo riferimenti a dimensioni massime (lunghezza e superficie), subordinando gli interventi al rispetto delle sole norme ambientali vigenti ed alla compatibilità paesaggistica.</p>	
		
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	██████████, Calderara di Reno ██████████	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	<p>In considerazione della documentazione presentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la richiesta n.1 si ritiene ACCOGLIBILE e si provvede a riclassificare i due edifici 2.2 anziché 2.1;</li> <li>- la richiesta n.2 che concernente la modifica da "villa, palazzo padronale, etc" in "abitazione colonica" si ritiene ACCOGLIBILE;</li> <li>- la richiesta n.3 relativa alla quota di SA nel caso di intervento di ES, si</li> </ul>	

	<p>ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE e si provvede a ridurre tali soglie al 25%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la richiesta n.4 in cui si chiede di inserire all'art.5.38, tra le dotazioni infrastrutturali minima per l'intervento, in alternativa al collegamento rete gas, il collegamento alla rete elettrica, si ritiene ACCOGLIBILE;</li> <li>- la richiesta n.5 in cui si chiede di eliminare qualsiasi soglia dimensionale relativamente all'art. 6.23 "attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali", si ritiene parzialmente accoglibile e si provvede a stralciare i riferimenti di cui alle lettere b) e c).</li> </ul> <p>(a seguire si riporta l'estratto del comma 1 dell'art.6.23 con la proposta di modifica)</p> <p>1. <i>Nelle aree di pertinenza di edifici utilizzati per funzioni residenziali, turistico-ricettivi o direzionali o destinati alla ospitalità rurale e Attività agrituristiche, fattorie didattiche, ospitalità rurale (F8) è ammessa la realizzazione <del>una tantum</del> di <b>attrezzature sportive e ricreative private</b> con carattere di pertinenzialità (piscine, campi da bocce e simili) prive di potenziale autonoma utilizzazione economica, da collocarsi all'interno della corte rurale, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <i>dimensioni non superiori al 20% della <u>superficie complessiva volume</u> dell'edificio di cui costituisce pertinenza;</i></li> <li>b. <i>lunghezza non superiore a m.15;</i></li> <li>c. <i>superficie massima= 70 mq.;</i></li> <li>d.</li> </ol>
<u>ESITO</u>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 43**

<b>RICHIEDENTE</b>	██████████	<b>N. PROTOCOLLO: 29175</b>
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b>RICHIESTA</b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	Assegnazione della cat. di tutela 2.1 all'interno edificio indicato con la sigla 145.521 e non solo alla parte indicata nella schedatura del patrimonio di interesse storico del PUG assunto.	
		<p><i>(a sinistra) estratto della scheda del PUG Assunto, con l'indicazione della parte di edificio (n.521) non soggetto a vincoli di tutela</i></p> <p><i>(In basso) immagine dell'edificio in oggetto</i></p>
		
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	██████████	
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</b>	Edificio di interesse storico ES	
<b>ISTRUTTORIA</b>	<p>In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, e si provvede a classificare la parte dell'edificio indicata nell'osservazione come ES 2.2.</p> <p>Si ritiene che tale classificazione (ES 2.2) sia più adeguata rispetto al livello di compromissione presente (muro esterno e copertura in eternit) e consente una maggiore flessibilità negli interventi di recupero e riuso del manufatto esistente, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni esistenti.</p>	
<b>ESITO</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	

**OSSERVAZIONE N. 44**

<b>RICHIEDENTE</b>		N. PROTOCOLLO: 29176
	Data di presentazione: 29/09/2023	
<b><u>RICHIESTA</u></b>	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Richiesta di cancellazione del vincolo</li><li>2. Richiesta di declassificazione del vincolo</li><li>3. Richiesta di ripermetrazione di unità edilizia (oss.43)</li><li>4. Richiesta di correzione di tipologia edilizia</li></ol>	
		
		
<b><u>LOCALIZZAZIONE</u></b>	ES 293.1019  , Calderara di Reno  ES 145.523  , Calderara di Reno 	
<b><u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u></b>	Edificio di interesse storico ES	
<b><u>ISTRUTTORIA</u></b>	In considerazione della documentazione presentata, la richiesta n.1 (riferita all'ES 293.1019) si ritiene ACCOGLIBILE,	

	<p>la richiesta n.2 (riferita all'<a href="#">ES 145.523</a>) in cui si chiede la riclassificazione dell'ES da 2.1 a 2.3, si ritiene NON ACCOGLIBILE, in quanto l'edificio presenta evidenti elementi di valore storico. Si ritiene tuttavia di poter riclassificare l'edificio come ES 2.2.</p> <p>In merito alla richiesta n.4, la cui documentazione non consente tuttavia la verifica del caso in oggetto, si precisa che eventuali modifiche/precisazioni al QDC ed in particolare alla schedatura del patrimonio edilizio nel territorio rurale, è possibile anche nella fase post adozione del PUG.</p>
<u>ESITO</u>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

**OSSERVAZIONE N. 45**

<i>RICHIEDENTE</i>	[REDACTED]	N. PROTOCOLLO: 29506
<i>RICHIESTA</i>	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA</p> <p>OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:  Attualmente nelle cartografie le aree in proprietà [REDACTED] è classificata in zona AREE AGRICOLE DELLA PIANURA ALLUVIONALE detta area è parte integrante del complesso immobiliare con destinazione produttiva limitrofa già identificata nel PUG in zona T5. La destinazione attuale deve essere modificata pertanto in zona T5 come quella adiacente in quanto attualmente tutta l'area è già classificata nel vigente RUE/PSC in Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione, sull'area adiacente è in essere un contratto di affitto regolarmente registrato con la società BM SRL (Impresa edile conosciuta nel territorio che utilizza suddetto piazzale come deposito materiale o mezzi privo di lavorazioni) che vorrebbe espandersi anche nell'area di nostra proprietà.</p>  <p>Riclassificazione dell'area di proprietà [REDACTED] attualmente "territorio rurale" come tessuto T5.</p>	
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	[REDACTED]	
<i>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</i>	Aree agricole della pianura alluvionale	
<i>ISTRUTTORIA</i>	<p>In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene non accoglibile, in quanto l'area non presenta le caratteristiche previste dall'art. 32, della LR24/2017 per essere classificata come territorio urbanizzato.</p> <p>Si precisa inoltre che la classificazione dell'area così come cartografata nel vigente PSC/RUE (ambito AP_3), non può essere riproposta nel PUG poiché la programmazione urbanistica di cui all'Accordo di Programma APEA, è decaduta in forza della DCC 19/2019.</p>	
<i>ESITO</i>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	



**Città di Calderara di Reno**



**Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio**

Via Garibaldi 2/G

telefono 051 6461206

comune.calderara@cert.provincia.bo.it

www.comune.calderaradireno.bo.it

C.F.00543810378–P.I.00514221209

40012 Calderara di Reno

[ufficio.tecnico@comune.calderaradireno.bo.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.calderaradireno.bo.it)

**Spett.le Ufficio di Piano**

**Oggetto: L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii. “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” – Assunzione del Piano Urbanistico Generale (PUG) – OSSERVAZIONI D’UFFICIO**

---



## MODIFICHE CARTOGRAFICHE

*INTRODUZIONE NELLE VARIE ELABORAZIONI TESTUALI DI RETTIFICHE, CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI E MODIFICHE NECESSARIE ALL'ALLINEAMENTO CON GLI ALTRI ELABORATI (RIFERIMENTI A SIGLE, ARTICOLI NORMATIVI, ECC.)*

### 1. ERRATA PERIMETRAZIONE DEL CONFINE COMUNALE

Refuso perimetrazione territorio comunale; perimetro rettificato in tutte gli elaborati cartografici, come indicato nell'immagine a seguire (bollino rosso).

(Nel PUG Assunto è indicato il perimetro del confine comunale come trasmesso dalla Regione Emilia Romagna. Tuttavia, si è riscontrato un errore che si ritiene necessario correggere)

Perimetro da modificare	Perimetro corretto
	



## 2. VINCOLI E TUTELE-VT

Si integra la tavola dei Vincoli con l'individuazione:

- delle stazioni radio base di telefonia mobile,
- degli alberi monumentali (come presenti nella tavola dei vincoli del PSC)

## 3. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO - QCD

- Si integra la tavola sullo stato di attuazione del PSC
- Si integra la schedatura del patrimonio edilizio storico, riportando anche le schede gli ES in territorio urbanizzato

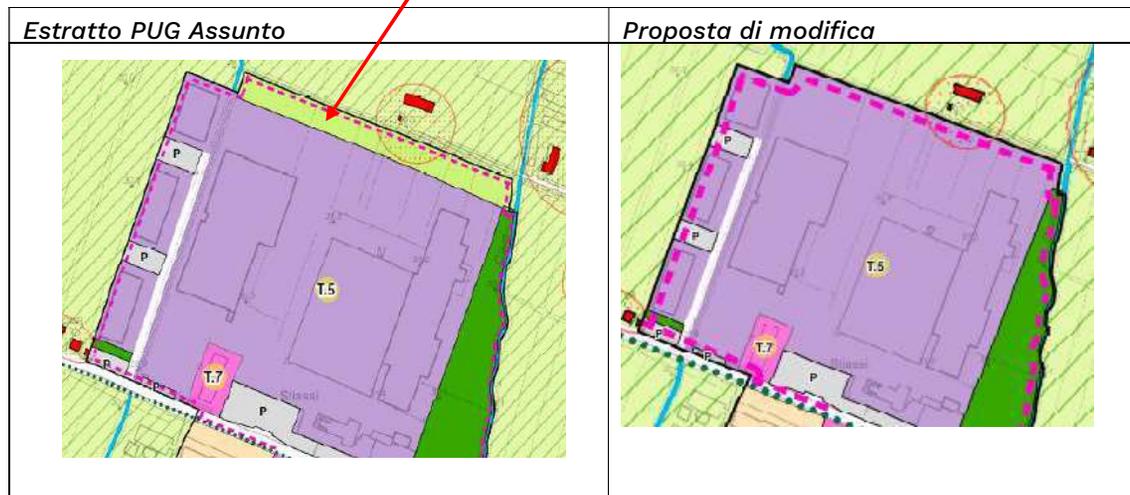


#### 4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI - TAVOLA D2

- Tavola unica – si corregge il refuso nella numerazione delle tavole
- Si individuano nella tavola D2 le “aree a marcata vocazione commerciale”, disciplinate dall’art.5.12 delle norme del PUG

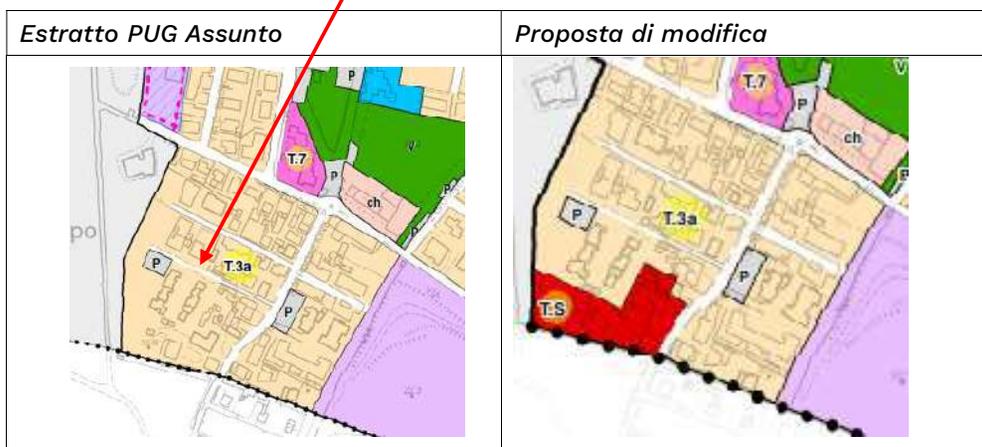
#### ERRORI DI PERIMETRAZIONE

- Si riclassificano come dotazione ecologica -ECO le aree di fascia boscata come indicato negli elaborati del masterplan aeroportuale
- Si riclassifica come T5 l’area indicata come ECO riportata nell’immagine a seguire



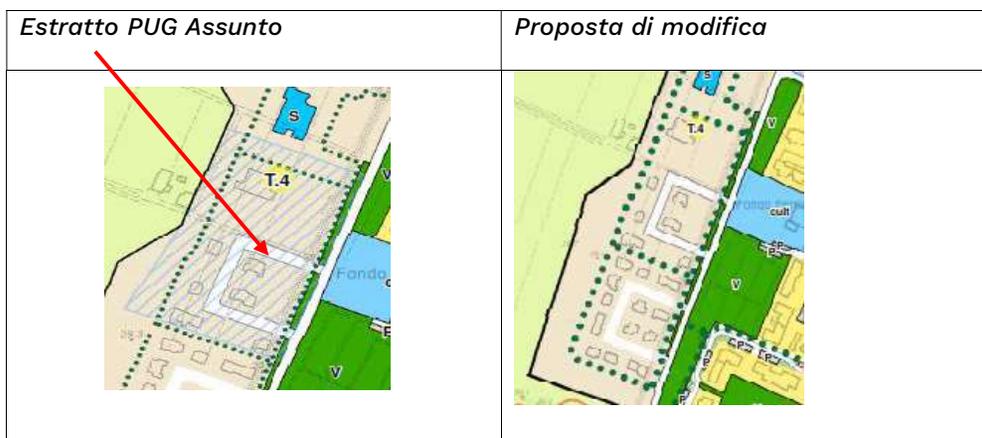


- Si allinea la perimetrazione nella tavola della Disciplina, del Tessuto TS, come indicato nello Schema di assetto strategico

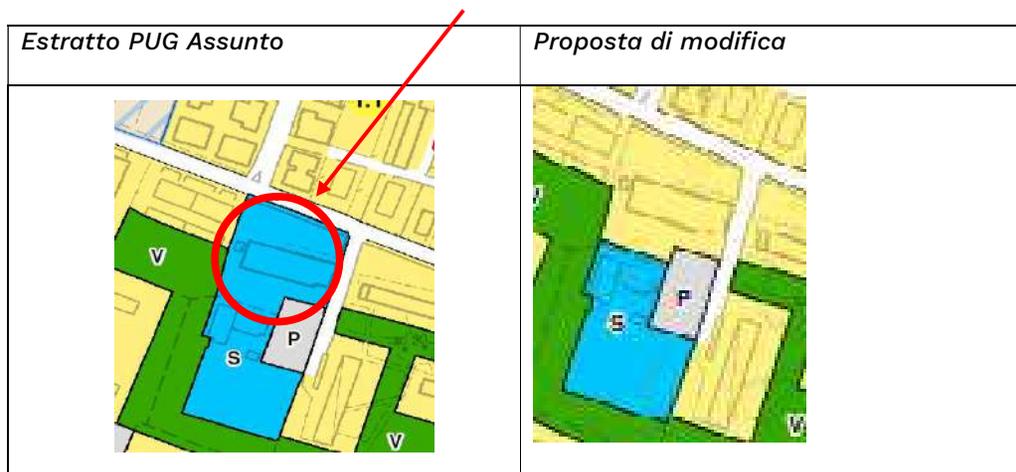




- Si stralcia la retinatura come indicato nell'immagine a seguire

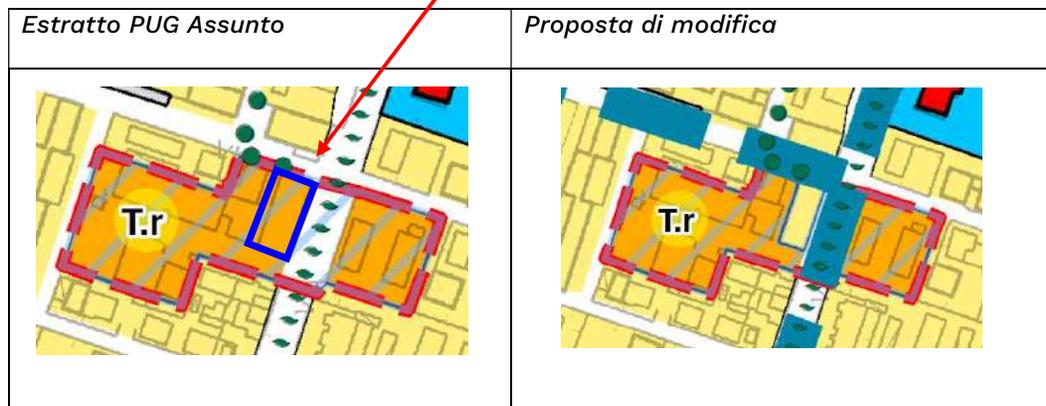


Si riclassifica l'area indicata nell'immagine a seguire come tessuto T1

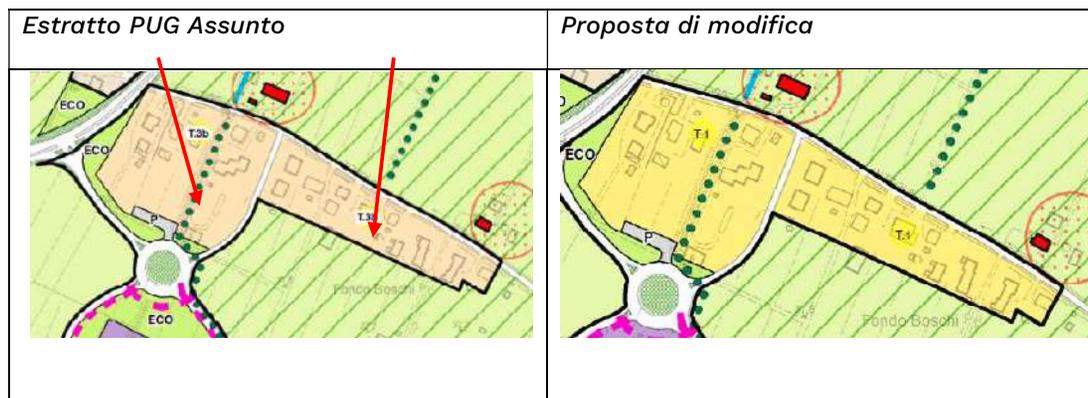




- Si riclassifica l'area indicata nell'immagine a seguire come tessuto T1 (l'area da stralciare non fa parte dell'intervento di riqualificazione dell' "Area Paradisi")

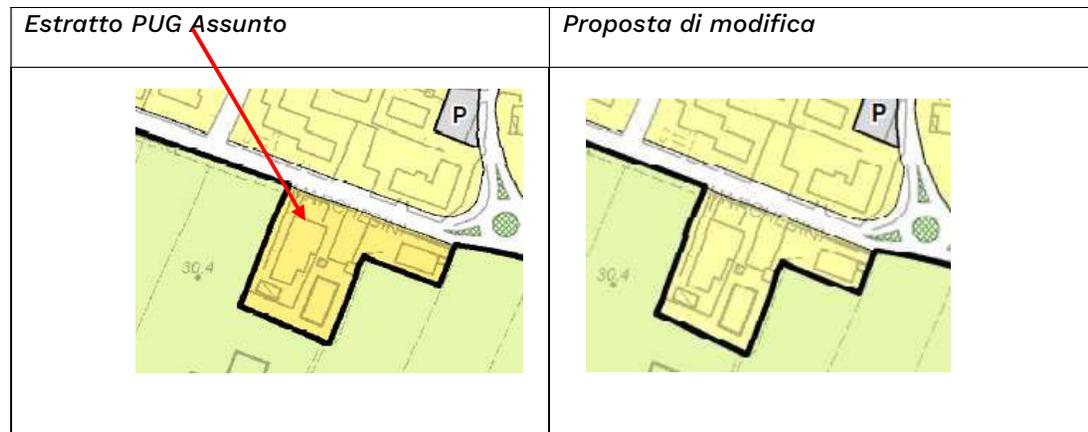


- Si riclassificano le aree indicate nell'immagine a seguire come tessuto T1

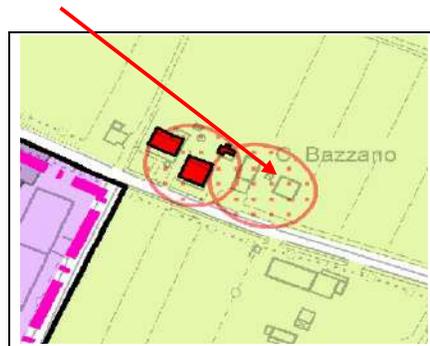




- Si riclassificano le aree indicate nell'immagine a seguire come tessuto T1



- Si stralciano le aree di pertinenza senza che vi siano evidenziati edifici tutelati, (in basso si riporta un esempio)

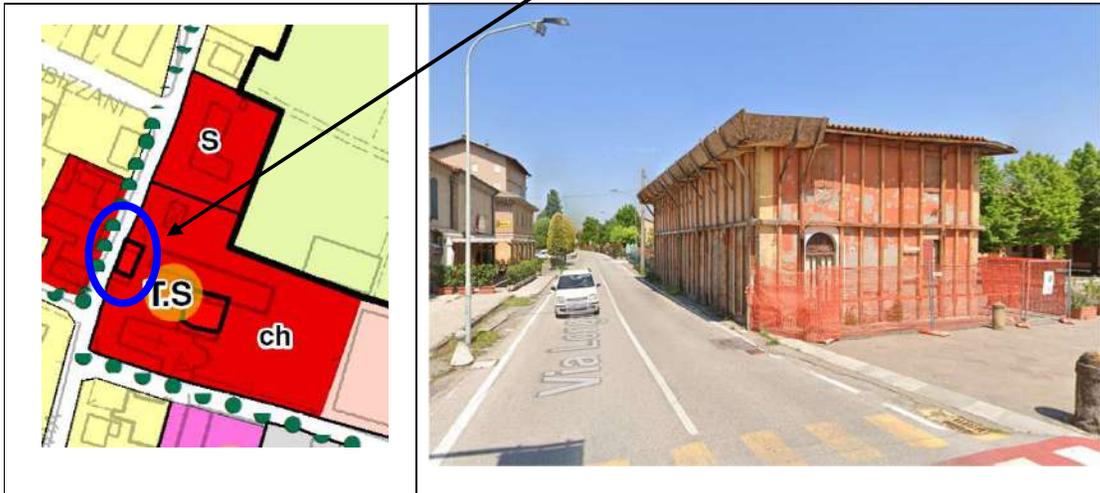


- Al fine di consentire una rapida consultazione della schedatura del “patrimonio edilizio sparso di interesse storico” si predispone una nuova tavola nel QCD di “Inquadramento generale”.



## 5. DISCIPLINA STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE - TAVOLA D.3

- Si integrano gli elaborati grafici (schede sul patrimonio storico, carta del sistema identitario, tavola dei vincoli) con l'identificazione dei "manufatti minori", come indicato nelle tavole di PSC e si inserisce il nuovo comma 4 all'art.5.9 nelle norme della Disciplina degli interventi diretti.
- In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile localizzato in via Longarola, nn.64 e 66 [REDACTED] rappresentato nelle immagini a seguire e al fine di consentire interventi di messa in sicurezza dello stesso, si provvede a declassare l'edificio da 2.1 a 2.3





**6. TAVOLA STRATEGIA “ST2\_SCHEMA ASSETTO STRATEGICO:**

- Nello schema di assetto si provvede a inserire la campitura della fascia boscata come indicato negli elaborati del Masterplan aeroportuale.



## MODIFICHE NORMATIVE

*INTRODUZIONE NELLE VARIE ELABORAZIONI TESTUALI DI RETTIFICHE, CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI E MODIFICHE NECESSARIE ALL'ALLINEAMENTO CON GLI ALTRI ELABORATI (RIFERIMENTI A SIGLE, ARTICOLI NORMATIVI, ECC.)*

### 7. D.1 – NORME - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

#### ANNOTAZIONI GENERALI

- Si riportano nel Reg.Ed. (e in via transitoria – fino alla approvazione dello stesso - nella Disciplina del PUG) le definizioni utilizzate nel PUG, non contenute nella DTU regionale:

**Analisi critica** (riferita a ES): verifica che deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche storiche (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti progettuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità).

**Pertinenza:** (art. 817 del codice civile): “Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”

**Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari:** si riferisce alla possibilità di frazionamento in ulteriori U.I.

**Defiscalizzazione degli oneri:** sgravio fiscale

**Norme morfologiche:** si riferisce alla disciplina degli ES, in termini di “forma” dell’edificio

**Ristrutturazione urbanistica della corte colonica:** interventi di riorganizzazione volumetrica dei manufatti esistenti (a parità’ di volume) all’interno del perimetro della corte stessa, così come desumibile dalla documentazione a disposizione (catasti, cartografie, fotografie, ...)

**Strutture aziendali:** azienda agricola

**Unità minima di intervento:** superficie minima di intervento

**Ulteriori definizioni**



- Si inseriscono le definizioni di RAL, PAIP, SAU e UFA, CC ...
- Si differenziano le sigle di identificazione del Regolamento Edilizio (Reg.Ed.) e Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Si elimina il termine “intervento” tutte le volte che ci si riferisce a un cambio di destinazione d’uso “CD”
- Si elimina il termine “Nucleo storico”, in quanto non presente nel territorio comunale
- **USI URBANISTICI.** nei tessuti della città costruita si inserisce la seguente disposizione (in via transitoria, fino all’approvazione del PUG):

*“Sono fatti salvi gli usi del vigente RUE”*

## ARTICOLI SPECIFICI

### Art. 1.6 comma 3

- Al fine di consentire il completamento degli interventi con titoli abilitativi il cui procedimento sia stato avviato prima dell’adozione del PUG e in conformità alle disposizioni della LR15/2013, si introduce la seguente modifica normativa:

*I PUA e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati entro il 1-01-2022 prima del 31-12-2021, da approvare e convenzionare entro il 1-01-2024 31-12-2023 potranno essere attuati secondo le disposizioni dello strumento urbanistico attuativo vigente.*

*Sono fatti salvi i titoli abilitativi, di cui al comma 1, il cui procedimento sia stato avviato rilasciati prima della data di dell’adozione del PUG, in coerenza con le disposizioni dell’art.19 comma 3 della LR.15/2013 in tema di proroghe dei titoli.*



#### Art. 1.10, nuovo comma 2

- Al fine di garantire, per interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, l'adempimento degli obblighi derivanti da atti amministrativi o titoli edilizi vigenti, si introduce la seguente disposizione normativa:

**Art. 1.10 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme e adempimenti pregressi**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione dello stesso ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione contenute nelle presenti norme.

Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso edilizio per il quale sia stato rilasciato il titolo in sanatoria come sopra denominato ~~condono~~.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono fatti salvi gli adempimenti o obblighi derivanti da atti amministrativi o titoli edilizi precedentemente rilasciati o per i quali si è avverata l'efficacia.

#### Artt. 2.5, 2.6 e 2.8

- Si rinumerano gli artt. 2.5, 2.6 ...come: art. 3.1; art. 3.2 ...

#### Art. 2.8

- Si stralcia il comma 2 relativo alle “situazioni paesaggistiche rilevanti”, in quanto non presenti nel territorio

#### Art. 3.3, comma 3

- Si introduce la disciplina relativa alla carta della potenzialità archeologica.



#### Art. 5.6

- **comma 5:** specificare nel Reg.Ed. che tale disposizione non implica sopraelevazioni ma solo lievi allineamenti di altezza
- **comma 6, punto 2:** si sposta “e/o RE” - dopo l’inciso sullo spostamento di sedime
- **comma 6, punto 3:** specificare che la possibilità di incremento del “15% della SC”, si riferisce, nel caso di ES di incremento di SU, nel rispetto del volume e sagoma esistente.

*(nel rispetto delle categorie di tutela degli edifici, sono ammessi incrementi una tantum fino ad un massimo del 15% della SUC esistente, per gli usi E2, B1, B2; tali incrementi devono inoltre essere finalizzati ad innescare processi di recupero e riqualificazione di edifici o di parti dei tessuti storici)*

- **comma 7:** si inserisce la parola “**di pertinenza**” in riferimento alla documentazione sullo stato di fatto di progetto estesa all’intera area

#### Art. 5.9, nuovo comma 4

- Si integra l’art. 5.9, con il nuovo comma 4 che disciplina i “manufatti minori”, come indicato nelle tavole di PSC

*4. Nella tavola dei Vincoli sono inoltre indicati manufatti di interesse testimoniale come “maestà e tabernacoli”, per i quali sono prescritti interventi di RRC*

#### Art. 5.8

- **comma 3:** ad inizio pagina 28: si aggiunge “etc...” all’elenco dei consolidamenti strutturali
- **comma 5:** si stralcia la seguente disposizione: ~~Tali interventi devono rispettare le disposizioni di cui al precedente comma 1, lettera (e).~~



#### Art. 5. 13, comma 2

- si sostituisce la parola “deroga” con “in assenza”, come specificato nel testo a seguire:

*sono ammessi interventi di CD verso gli usi turistico-ricettivi (B1 – B2), direzionali (D1 – D2 – D3 – D4.1) e commerciali (E1 – E2 – E3.1) al piano terra e ai piani superiori degli edifici, anche ~~deroga~~ in assenza del reperimento alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private*

- **si stralcia la frase** ~~sono ammessi con intervento diretto cambi d’uso verso usi commerciali e terziari, anche in deroga alla richiesta di dotazioni pubbliche e pertinenziali private~~, in quanto ripetizione della frase successiva.

#### Art. 5. 16

- **comma 1:** si sostituisce:
  - “potenzialità-base” con “capacità edificatoria”,
  - art. 5.18 con art.5-17,
  - “ambiti di collegamento comuni al fabbricato” con “vani di collegamento comuni al fabbricato”;
- **comma 2:** si corregge il refuso: “mini” anziché “minimi”;

#### Art.5.17, comma 2

- si modifica la % di SA: da 25% a 20%
- si introduce la specifica che l’autorimessa in locale chiuso può essere realizzata per gli usi residenziali
- si corregge il refuso relativo alla superficie permeabile: “1200 mq” anziché “1000mq”



- al fine di facilitare la lettura e l'applicazione della disciplina, si inserisce al comma 3 la seguente tabella di sintesi:

Parametri da applicare per gli interventi di NC nei Tessuti insediativi

	<u>T1</u>	<u>T2</u>	<u>T3a</u>	<u>T4</u>
<u>Lotto minimo per funzione abitativa</u>	600 mq Nel caso di RE ricostruttiva, su area insediata, è comunque ammesso l'intervento su lotti di dimensione inferiore pari a 500 mq.			
<u>Altezza massima</u>	≤ 12,05 m. (3 piani f.t.)			
<u>Numero massimo unità abitative immobiliari</u>	4 UI in lotto con 600 mq. 5 UI in lotto con 600 mq. < SF ≤ 800 mq 6 UI in lotto con 800 mq. < SF ≤ 1200 mq. con SF > 1200 mq obbligo di PdC convenzionato* (* numero di UI e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato)			
<u>Dimensione minima U.I. abitativa</u>	70 mq. di SU			
<u>Superficie permeabile minima</u>	SF ≤ 1200 mq : 40%, di cui % 30 a sup. verde			

**Art.5.20 comma 2**

- per i Tessuti T5 si inserisce l'uso: *D7.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*, presente anche nel vigente RUE



## Art.5.22

- al fine di consentire una agevole lettura della normativa si introduce la seguente disposizione, che integra la normativa presente nel PUG Assunto

(le modifiche rispetto alla versione del PUG assunto sono indicate in rosso)

### Art. 5.22 Parametri dei Tessuti T.5 – T.6– T.7

#### 1. Parametri da applicare in tutti gli interventi di NC:

- applicazione dei criteri di sostenibilità e parametri definiti dalla Valsat del PUG;
- distanze dalle strade:  $\geq 5,00$  m. e comunque nel rispetto del Codice della strada. E' ammesso, quando esistente e riconoscibile, il rispetto dell'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada;
- distanze dai confini di proprietà:  $\geq 5,00$  m. E' ammessa l'edificazione in confine, previa sottoscrizione di atto di assenso, secondo le modalità definite nel RE.
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq 10,00$  m o nel rispetto dell'indice di visuale libera.
- (per i tessuti T5 e T6) altezza dell'edificio:  $\leq m$  12,50 /14,00 m derogabile a 25 m per vani tecnici e magazzini verticali, nel rispetto dei limiti imposti dal Piano di rischio aeroportuale
- (per i tessuti T7) altezza dell'edificio:  $\leq 20$  m nel rispetto dei limiti imposti dal Piano di rischio aeroportuale
- indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE\*: valore comunque non inferiore a 4.

2. Altri livelli di prestazione (minimi e tali da applicare premialità) sono definiti nel Regolamento Edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dalla Valsat.

3. Per l'area ricompresa all'interno del procedimento di variante urbanistica art. A.14bis L.R. 20/00 approvato con DCC 30/2017, si applicano i parametri definiti nella convenzione in corso di validità rep. N. 8979 raccolta 4150 del 15/09/2017.

#### 4. **Nei lotti parzialmente o totalmente edificati (interventi di RE e NC/AM):**

V = Ve attraverso intervento di RE (anche con incremento della Su)

Incremento del 20% del Ve attraverso RE, con conseguimento dei livelli di prestazione previsti dal Regolamento edilizio per i nuovi edifici

Incremento con AM (Nuova Costruzione) fino alla dimensione massima ammessa per gli interventi nei lotti liberi, alle stesse condizioni.

- Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE\*: miglioramento dell'indice RIE di progetto rispetto al RIE dello stato di fatto.

5. Parametri specifici, requisiti e livelli minimi di qualità (o prestazioni) per interventi di NC, AM, RE ricostruttiva sono stabiliti dal Reg.Ed.



#### *Tessuti per attività economiche in corso di attuazione*

*6. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 5.29. Attraverso Permesso di Costruire convenzionato: parametri urbanistico-edilizi in coerenza con le caratteristiche del tessuto edificato limitrofo.*

*nuovo intervento in lotti liberi: parametri edilizi del PUA previgente o successivamente a demolizione del fabbricato esistente. Fino alla scadenza della convenzione: parametri e definizioni stabiliti dalla convenzione vigente.*

*2. Dopo la scadenza della convenzione:*

*nei lotti insediati: interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con volume di progetto  $\leq$  volume esistente; H di progetto  $\leq$  H esistente; con SU di progetto anche superiore alla SU esistente; in alternativa: demolizione e nuova costruzione con parametri della NC;*

## CAPO IV – LE NUOVE URBANIZZAZIONI

### Art.5.29

- correzione del refuso presente nel titolo: si sostituisce il termine “comparti” con “ambiti” e “vigente” con “pre-vigente”
- 

## CAPO V – IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA

### Art.5.30

- nuovo comma 5bis: si specifica che la possibilità di variare le quantità di verde e parcheggi a seconda delle criticità del tessuto di intervento sia applicabile solo per interventi di AO, PDC convenzionato e PUA;

*Art.5bis. Le possibilità di cui al comma precedente sono ammissibili previo AO, PUA di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato.*



**Art.5.31bis-** Si modifica il comma 2 come proposto a seguire:

- 2. Salvo diversa indicazione delle presenti norme, negli ambiti ATP sono ammessi i seguenti tipi di ~~gli~~ interventi: di MO, MS, RRC. RE. ~~sono ammessi attraverso permesso di costruire convenzionato.~~

**Art.5.32, comma 7**

- si modifica il testo come proposto a seguire:
  - 7. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti attraverso specifica Convenzione con il Comune, concorrono ugualmente alla quantità delle dotazioni territoriali pubbliche ma potranno essere assunti alla stregua dei parcheggi privati per la durata dell'accordo. ~~I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.~~

**Art.5.33, comma 6**

- comma 6 – si modifica il testo come segue:
  - 6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare, deve essere assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti, a garantire la dotazione anche per le unità risultanti dal frazionamento e sia assicurata la dotazione minima per l'unità immobiliare originaria.
- si stralcia il comma 10



**Art. 5.33, comma 9 (tabella)**

- categoria A): si integra anche con l'intervento di RE ricostruttiva (intesa come demolizione e successiva ricostruzione), oltre alla NC e si inserisce la dimensione minime dell'autorimessa: 15 mq
- categoria A): si integra la disposizione normativa con la possibilità, in caso di MS e RE, di riconversione dell'autorimessa esistente qualora abbia una superficie inferiore a 15 mq in SA e di poter compensare il vano chiuso con creazione di posto auto scoperto di pertinenza dell'unità edilizia

*In caso di MS e RE, qualora l'autorimessa esistente abbia una superficie inferiore a 15 mq è consentita la sua riconversione in SA, compensando il vano chiuso con creazione di posto auto scoperto di pertinenza dell'unità edilizia.*

- categoria E) **Precisazione normativa:**

*Le dotazioni minime sopra definite non si applicano possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali comunque denominati (tra cui le gallerie commerciali ed i raggruppamenti commerciali), entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.*

- categorie G6), G9). per tali usi si inserisce la seguente precisazione: *Per gli usi G6), G9) dovrà essere assicurato il reperimento di posti auto scoperti dimensionati in rapporto all'uso al fine evitare l'utilizzo improprio della sede stradale e/o altre aree/pertinenze pubbliche"*
- indicare nel Reg. Ed. una quantità minima di parcheggi pertinenziali da dover obbligatoriamente realizzare con materiali che garantiscano la permeabilità dimostrata da certificazione/attestazione del fornitore
- si stralciano i commi 10 e 11.



#### Art.5.35

- **comma 3.** Si introduce la seguente precisazione:

3. Negli interventi edilizi diretti di NC, aumento della SU calpestabile e per gli interventi di MS, RRC e RE che comportano ciascuno un~~o~~ aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento, non compresi in PUA di iniziativa pubblica e AO, le quantità minime, ogni 100 mq. di SU, sono fissate come segue:

- **comma 6.** Si introduce la seguente precisazione:

6. In sede di AO e PUA di iniziativa pubblica viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando, di concerto con l'Amministrazione se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

#### Art.5.36

- **comma 4** si inserisce la seguente specifica:

4. Le aree U, adibite a verde pubblico, salvo diversa indicazione dell'AO o dal PUA di iniziativa pubblica, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco e le norme di impianto, stabilite dal Regolamento Edilizio (o Regolamento del Verde), nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.

- **comma 6:** si inserisce il riferimento dell'Ufficio Ambiente
- **si integra il comma 7** come segue:

Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 5.3~~1~~<sup>4</sup> devono essere individuate nel progetto al fine di ottenere i pareri di competenza degli uffici comunali preposti e/o di enti terzi coinvolti. Gli adempimenti riguardanti il collaudo o il certificato di regolare esecuzione, successivi alla ultimazione dei lavori oltre alla cessione delle aree e opere al Comune, verranno regolati da apposito accordo comunque denominato costituente parte integrante del titolo abilitativo o le prescrizioni dello stesso provvedimento. e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse ~~purché non eccessivamente distanti~~ e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.



#### Art.5.37

- comma 4: si sostituisce il termine “ambito”, con “area” (correzioni terminologiche)
- comma 5: si elimina il riferimento “GC 79 2020” in quanto errato.

#### Art.5.38

- comma 1: si aggiorna l’elenco delle “infrastrutture per l’urbanizzazione” come indicato all’art.2, comma 2 dell’Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali”
- comma 3, ultimo allinea: Si modifica il testo nel modo seguente:

*Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d’obbligo l’impegno dell’attuatore all’esecuzione ovvero all’adeguamento delle medesime contemporaneamente all’esecuzione dell’intervento edilizio, oppure deve*

*esistere l’impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato. Se l’esecuzione delle suddette opere rimane in capo all’attuatore dell’intervento edilizio, le stesse seguiranno gli adempimenti di cui alla Convenzione attuativa dell’intervento costituente parte integrante del titolo abilitativo o le prescrizioni dello stesso provvedimento.le stesse dovranno essere collaudate e cedute, prima o contestualmente alla ultimazione dei lavori dell’intervento edilizio (presentazione fine lavori e SCEA di agibilità).*

- Si stralcia il comma 4

#### Art.5.39, comma 6

- Si modifica il comma 6 come indicato a seguire:



56. Eventuali parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati con soluzioni permeabili certificate secondo ~~con~~ le modalità stabilite ~~dal~~ all'art. B.3.2.7 del Reg.Ed.

## TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

In relazione ai vari usi del territorio rurale:

- si introduce la seguente specificazione:  
*“nella le aree agricole perifluviali si applicano anche le disposizioni di cui all’ art.6.25 delle presenti norme”*
- Modifica la dimensione della SAU minima, come stabilito dal PTM: **3 HA** anziché 5HA

### Art. 6.2, comma 3

- si inserisce il riferimento alla tavola D2

### Art. 6.3, comma 4

- si modifica il testo come indicato a seguire:

“Gli interventi edilizi per l’adeguamento degli edifici utilizzati per attività collegate all’agricoltura sono sempre **ammissibili** ~~possibili~~ se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e ampliamento), nei limiti di quanto stabilito dalle presenti norme, PTM, e REG.ED.”



#### Art. 6.4, comma 1

- si sostituisce la parola “edifici di **origine** storica” con “edifici di **interesse** storico”

#### Art. 6.9bis

- **comma 3**: si stralcia il riferimento “ES1”
- **comma 4**: si inserisce l'intervento di RRC
- **comma 7**: si modifica la percentuale di SA da 30% a 20%
- **comma 7**: si trasferiscono le prescrizioni specifiche nel Red. Ed.
- **comma 6**: si stralcia l'ultima parte del testo della tabella, come di seguito indicato:

*In caso di discordanza tra la tipologia dell'edificio definita dalla scheda e quella reale, — sarà possibile sottoporre all'esame dell'ufficio urbanistica specifica relazione tecnica, corredata di analisi critica e documentazione storico fotografica, atta a ridefinire la tipologia stessa senza che ciò comporti modificazioni al PUG.*

#### Art. 6.10

- Si apportano le medesime modifiche apportate ai commi 3, 4, 6, 7 dell'art. 6.9bis
- **commi 5 e 7**: si trasferiscono le prescrizioni specifiche nel Red. Ed.
- **comma 12**: si elimina l'obbligo di convenzione esplicitato all'ultima riga del comma;
- si introduce il nuovo **comma** (11) che chiarisce le modalità di spostamento del fabbricato localizzato in aree di vincoli e/o rispetto



11. Lo spostamento del fabbricato di cui al comma precedente può avvenire all'interno del proprio lotto di pertinenza o ~~appena~~ **immediatamente al di fuori dall'area di vincolo o rispetto.**

#### Art. 6.11

- si eliminano dal testo i riferimenti alle “SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITÀ FUNZIONALE” e le “SITUAZIONI DI IMPATTO AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICO”, in quanto non presenti nel territorio comunale.

#### Art. 6.13

- si rimuove dal titolo il termine “interventi” e la frase “anche attraverso ampliamento e RE”
- **comma 3:** si inserisce il riferimento del PTM: art.16, comma 15
- **comma 4:** si sostituisce la quota di SA minima e massima: 20% e 60% anziché 30% e 70%

#### Art. 6.14

- parametri edilizi: si inserisce l'altezza max anche per “le aree agricole della pianura alluvionale”: **9,50 m** (coerentemente con l'attuale normativa di RUE)
- parametri edilizi: si sostituisce il termine “abitazioni” con il termine “edifici”;
- modalità di intervento: si sostituisce “art.6.5” con “art.6.6”



- prescrizioni specifiche: si trasferiscono le prescrizioni specifiche nel Red. Ed. (L'intervento di nuova costruzione può prevedere la costruzione di manufatti edilizi e/o l'installazione di manufatti leggeri, come tunnel agricoli, fissati al terreno e non comportanti opere di fondazione ed effetti duraturi di trasformazione del suolo. Ai fini dell'applicazione dell'Uf, la SU di tali manufatti leggeri viene computata al 50%.)

#### Art. 6.15, 6.16 - 6.18

- parametri edilizi: si inserisce “selvaggina e conigli: 40mq/HA”
- parametri edilizi: si inserisce l'altezza max anche per “le aree agricole della pianura alluvionale”: 9,50 m (coerentemente con l'attuale normativa di RUE)
- parametri edilizi: si sostituisce il termine “abitazioni” con il termine “edifici”;
- modalità di intervento: si sostituisce “art.6.5” con “art.6.6”
- prescrizioni specifiche: si elimina l'ultima riga della tabella, in quanto privo di contenuto



#### Art. 6.19, comma 3

- si modificano i valori relativi a:

manufatti precari e amovibili in legno con SU massima = mq. ~~50-100~~

strutture precarie e amovibili per la vendita al dettaglio dei prodotti di aziende florovivaistiche entro il limite di ~~5~~100 mq

- Nello stesso articolo, si richiama il comma 7 dell'art. 28, LR24/2017 e il soggetto che può effettuare l'intervento.

#### Art. 6.23, comma 1

- si stralcia il termine “una tantum”;
- si sostituisce il parametro: da “volume” a “superficie complessiva”

#### Art. 6.24

- comma 1: si sostituisce il termine “sedime” con “lotto”.

#### Art. 6.25

- Si inseriscono le seguenti precisazioni:



Art. 6.25 Specificazioni per gli interventi ammessi nelle aree agricole perifluviali ([artt.21 e 22, PTM](#))

	Aree agricole perifluviali	Interventi ammissibili negli edifici esistenti
a	<p>Aree ad alta probabilità di inondazione (con rischio elevato e molto elevato connesso a un tempo di ritorno pari o inferiore a 50 anni)</p> <p><a href="#">(art. 21, comma 4 PTM)</a> <a href="#">(art. 22, comma 3 PTM)</a></p>	<p>Ammessi dalla pianificazione di bacino vigente: <del>MO, MS</del></p>
b	<p>Aree esterne a quelle del punto a) precedente</p> <p><a href="#">(art. 21, comma 5 PTM)</a> <a href="#">(art. 22, comma 4 PTM)</a></p>	<p>interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera a,) della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, senza aumenti di SU o mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare un incremento del carico antropico e urbanistico e con modalità che riducano la vulnerabilità dell'edificio, previa valutazione delle esondazioni con tempo di ritorno di 200 anni, del potenziale interessamento da allagamento e della pericolosità nelle fasce laterali agli argini per sormonto o rottura arginale nel caso dei corsi d'acqua delimitati da arginature continue</p>
c	<p>Aree esterne a quello del punto a) precedente, non ricadenti in aree di ricarica di tipo D</p> <p><a href="#">(art. 21, comma 6 PTM)</a> <a href="#">(art. 22, comma 5 PTM)</a></p>	<p><a href="#">(edifici produttivi esistenti)</a> interventi di manutenzione o interventi, con esclusivo riferimento alla relativa area di pertinenza, funzionali a determinarne un riassetto organico ai fini della messa in sicurezza dal rischio idraulico e della eliminazione delle interferenze dell'attività produttiva con le risorse ambientali, quali il potenziale inquinamento delle acque superficiali, i prelievi da falda non compatibili con il bilancio idrico, l'aumento dell'area impermeabilizzata o l'alterazione degli assetti morfologici incidenti sull'assetto idraulico.</p> <p>Il PUG promuove la delocalizzazione dell'attività, laddove sia qualificabile come centro di pericolo ai sensi del PTA.</p>



		In caso di cessazione o delocalizzazione dell'attività, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente interventi di demolizione senza ricostruzione e successivo ripristino dell'area stessa, con eventuale applicazione delle disposizioni di cui all'art. 36, comma 5, lettera e), della legge regionale Emilia- Romagna n. 24/2017.
--	--	--

Aree agricole perifluviali	Interventi di nuova costruzione
<p><u><a href="#">Aree interne alle fasce perifluviali non rientranti nelle aree esondabili per piene con tempo di ritorno di 200 anni, nelle fasce di inedificabilità in prossimità delle scarpate dei terrazzi nonché nelle aree di ricarica D (art. 21, comma 7 PTM)</a></u></p>	a) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio et similia; b) fabbricati produttivi agricoli inseriti in centri aziendali esistenti e non altrimenti localizzabili, nel rispetto dei parametri previsti per le aree agricole di pianura.
<p>Aree esterne alla fascia interessabile da esondazioni con tempo di ritorno di 200 anni (fermo restando che, laddove la linea di esondazione non sia cartograficamente individuata, la si deve considerare coincidente con la fascia perifluviale) <u><a href="#">(art. 22, comma 6 PTM)</a></u></p>	



## 8. VALSAT

- Si integra il documento di Valsat con lo Studio di Incidenza rispetto all'Area SIC IT4050018 "GOLENA SAN VITALE E GOLENA DEL LIPPO"
- Si introduce un paragrafo specificando, per i tessuti con convenzione scaduta e con opere parzialmente realizzate, la cui attuazione era demandata a strumento attuativo oggi scaduto, i limiti e le condizioni di sostenibilità per il completamento dell'intervento attraverso il permesso di costruire convenzionato.

## 9. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

- Si aggiorna il capitolo relativo allo stato di attuazione del PUG inserendo i riferimenti all'intervento nell'area del comparto 107
- Si integra la relazione di QCD l'elenco dei procedimenti in corso ai sensi dell'art. 4, LR24/17
- Si integrano gli elaborati del QCD con i contributi conoscitivi del Consorzio di Bonifica, CM e Regione.

Cordiali saluti.

**Il Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio  
Geom. Sandra Campagna**



COMUNE DI CALDERARA DI RENO  
Città Metropolitana di Bologna



## **Elenco elaborati**

---

**COMUNE DI CALDERARA DI RENO**  
**Sindaco**

Giampiero Falzone

**Segretario Generale**

Beatrice Bonaccorso

**UFFICIO DI PIANO**

**Responsabile ufficio di Piano** Sandra Campagna  
*Responsabile Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio*

**Servizio Pianificazione SUE** Angela Lo Re  
Erica Carboni  
Serena Cavalieri  
Barbara Giulietti

**Garante comunicazione e partecipazione** Roberta Ventura

*Settore Infrastrutture per il Territorio* Laura Manoni  
Federica Ateneo

*Settore Finanziario* Carmen Ferraro

*Settore Benessere e Servizi alla Persona* Elisabetta Urbani

*Settore Polizia Locale* Sandra Neri

*Servizio di Staff agli Organi di Governo* Irene Govoni

*Esperto esterno con competenze specialistiche in ambito giuridico* Giuseppe Vischetti

**Gruppo di lavoro e consulenti esterni**

Esperto in materia urbanistica-pianificazione territoriale  
Roberto Farina  
Coordinatore Generale

*Disciplina, Quadro Conoscitivo Diagnostico, Cartografia*  
*con* Diego Pellattiero  
Rebecca Pavarini  
Antonio Conticello  
Maria Gabriella D'Orsi



*Strategia, paesaggio e patrimonio storico-culturale, rigenerazione urbana*  
Filippo Boschi  
*con*



Anna Trazzi  
Giovanni Bazzani  
Marina Malossi

**Assunzione**  
Delibera di G.C.  
n. 85 del 24/07/2023

**Adozione**  
Delibera di C.C.  
n. del

**Approvazione**  
Delibera di C.C.  
n. del

***Elenco Elaborati***

## QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO – QC

### QC.1 - Relazione di quadro conoscitivo

#### *Tavole e allegati alla Relazione di QC*

- QC.2 Relazioni territoriali
- QC.3 Mappa della pericolosità idraulica - PGRA
- QC.4 Carta del sistema identitario
- QC.5 Tavole di analisi dei tessuti urbani
- QC.6 Città Pubblica e Accessibilità
- QC.7 Perimetrazione del territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018 e stato di attuazione del PSC vigente
- QC.8 Inquadramento del patrimonio edilizio diffuso in territorio rurale
- All.1 Schede di analisi degli insediamenti storici urbani
- All.2 Rilievo sul patrimonio edilizio diffuso in territorio rurale
- All.3 Schede del patrimonio edilizio storico in territorio urbanizzato

#### ***RS – Studi specialistici***

- RS.1 Dal PROFILO territoriale ad una VISIONE condivisa delle traiettorie di sviluppo sostenibile della Città di Calderara di Reno (NOMISMA)
- RS.2 Rilevamento da UAV – Contrasto al Albedo
- RS.3 Analisi MZS livello e CLE
- RS.4 Analisi morfo-idraulica
- RS.5-Analisi archeologica

## STRATEGIA-ST – DISCIPLINA - D

### ST – Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

ST.1 Documento illustrativo

ST.1.2 Criteri e metodi per la valutazione del beneficio pubblico

#### *Tavola della Strategia*

ST.2 Schema di assetto strategico del territorio – Scala 1:15.000

### D– Disciplina del PUG

D.1 Norme

#### *Tavole della Disciplina*

D.2 Disciplina degli interventi diretti – Tavola Unica – Scala 1:10.000

D.2a Disciplina degli interventi diretti – Scala 1:5.000

D.2b Disciplina degli interventi diretti – Scala 1:5.000

D.2c Disciplina degli interventi diretti – Scala 1:5.000

D.2d Disciplina degli interventi diretti – Scala 1:5.000

D.3 Disciplina delle strutture insediative storiche –Album A3

### VT – Vincoli e Tutele

VT.1 Scheda dei Vincoli

#### *Tavole dei Vincoli*

VT.2.1a Sicurezza territoriale e vulnerabilità ambientale – Scala 1:5.000

VT.2.1b Sicurezza territoriale e vulnerabilità ambientale – Scala 1:5.000

VT.2.2a Tutele ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e rispetti – Scala 1:5.000

VT.2.2b Tutele ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e rispetti – Scala 1:5.000

## **VA - VALSAT**

### **Documento di VALSAT**

#### VA.1 – Rapporto ambientale

- VA.1a Dall'analisi di resilienza e vulnerabilità alla definizione della Strategia
- VA.1b Le Linee di Coerenza del PUG
- VA.1c Il monitoraggio

### ***Elaborati allegati alla VALSAT***

#### *Elaborati cartografici:*

#### VA.2 – Sintesi diagnostica

VA.2a – Punti di debolezza e criticità

VA.2b – Punti di forza e opportunità

#### VA.3 – Sintesi non tecnica