



All.03

PROPOSTA DI DECISIONE SULLE OSSERVAZIONI

Assessore all'Urbanistica
Alessandro Donati

Il Sindaco
Valentina Palli

Il Segretario Generale
Paolo Cantagalli

Gruppo di lavoro

Ufficio di Piano



Roberto Farina (Progettista responsabile)
Diego Pellattiero (Co-progettista)

Antonio Conticello
Maria Gabriella D'Orsi
Enrico Ioppolo

Incarichi specialistici
Università degli studi di Bologna - DISTAL
Giovanni Dinelli, Mattia Alpi (territorio rurale, servizi ecosistemici)

Studio Samuel Sangiorgi – Geologia Applicata
Samuel Sangiorgi (studi di MZS di 1° e 2° livello e CLE)

Società cooperativa AR/S ARCHEOSISTEMI
Barbara Sassi (studio della potenzialità archeologica)

Marina Doni (Responsabile)

Simone De Giglio
Stefania Bambi
Fabrizio Fabbri
Alberto Pompignoli

Stefano Marin
(tirocinio formativo universitario)

2024

ASSUNZIONE
Delibera G.C. n° .195
del 29/12/2022

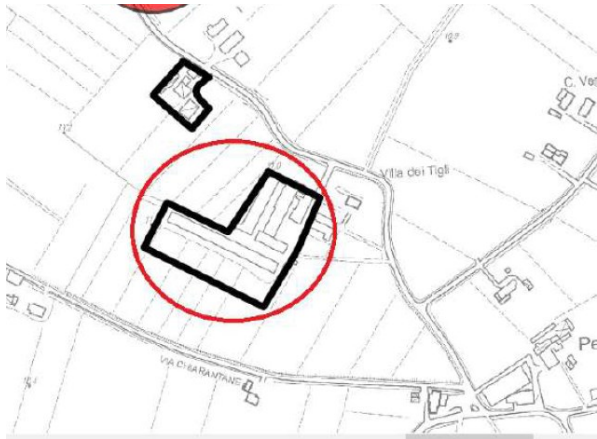
ADOZIONE
Delibera G.C. n°..
del .././....

APPROVAZIONE
Delibera G.C. n°..
del .././....

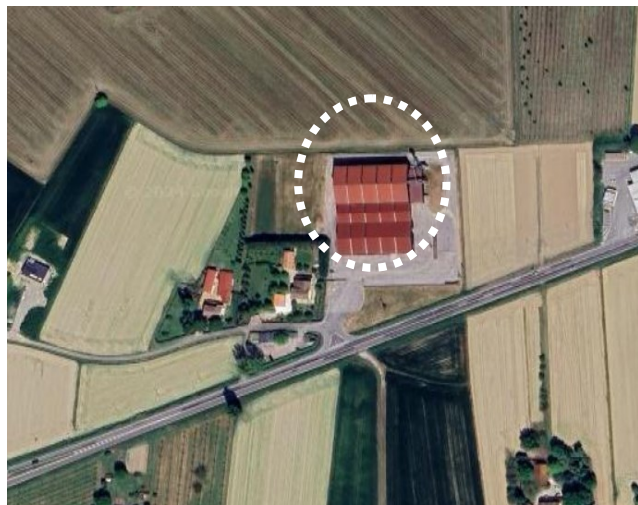
ESISTO DELL'ISTRUTTORIA SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

N. Oss.	N. Prot. generale	Data prot.	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE
1	5905	19/04/2023	Parzialmente accoglibile
2A	6730	05/05/2023	Parzialmente accoglibile
2B	6730	05/05/2023	Parzialmente accoglibile
2C	6730	05/05/2023	Non accoglibile
3	7187	15/05/2023	Parzialmente accoglibile
4	7255	16/05/2023	Accoglibile
5	7274	16/05/2023	Parzialmente accoglibile
6	7275	16/05/2023	Parzialmente accoglibile
7	7281	16/05/2023	Parzialmente accoglibile
8	7305	16/05/2023	Accoglibile
9	7307	16/05/2023	Accoglibile
10	7372	18/05/2023	Non accoglibile
11	7377	18/05/2023	Parzialmente accoglibile
12	7458	23/05/2023	Parzialmente accoglibile
13	7460	23/05/2023	Parzialmente accoglibile
14	7462	23/05/2023	Accoglibile
15	7483	23/05/2023	Parzialmente accoglibile
16	7642	25/05/2023	Non accoglibile
17	5710	17/04/2023	Parzialmente accoglibile
18	6304	02/05/2023	Non accoglibile
19	6432	02/05/2023	Non accoglibile
20	7011	11/05/2023	Parzialmente accoglibile
21	7030	11/05/2023	Non accoglibile
22	7192	15/05/2023	Accoglibile
23	7193	15/05/2023	Accoglibile
24	7197	15/05/2023	Accoglibile
25	7298	16/05/2023	Parzialmente accoglibile
26	7300	16/05/2023	Accoglibile
27	7306	16/05/2023	Non accoglibile
28	7358	17/05/2023	Accoglibile
29	7359	17/05/2023	Parzialmente accoglibile
30	7369	18/05/2023	Parzialmente accoglibile
31	7370	18/05/2023	Parzialmente accoglibile
32	7371	18/05/2023	Non accoglibile
33	7373	18/05/2023	Non accoglibile
34	7374	18/05/2023	Accoglibile condizionata
35	7457	16/05/2023	Parzialmente accoglibile
36	13877	18/09/2023	Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 1

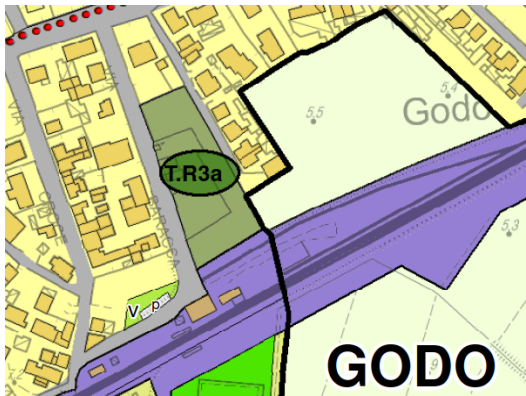
	Data di presentazione: 19/04/2023; N. Protocollo: 5905	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA (TAV. QC.11) <i>Eliminazione della perimetrazione dell'allevamento zootecnico, indicata nella tav. di QC.11.</i> <i>Motivazione: allevamento non più esistente (attività cessata nel 2005)</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Chiesuola n.54 e 56 (fraz. Pezzolo) F. 33, M. 249, 250, 265	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	Premesso che l'individuazione degli allevamenti graficizzati negli elaborati del QCD riportano la situazione rilevata da <u>AUSL al 2022</u> , si segnala che il richiedente non è legittimato a richiedere l'eliminazione dell'individuazione in oggetto, in quanto i mappali 249 e 265 (dove insiste l'edificio principale), risultano di proprietà di altri soggetti. Per quanto riguarda la porzione di sua proprietà (mapp. 250) si ritiene accoglibile.	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 2A

	Data di presentazione: 08/05/2023; N. Protocollo: 6730	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA	
	<p>Si chiede di modificare-integrare l'art.6.1 comma 1 Articolazione del territorio rurale-Aree produttive agricole, con il seguente disposto:</p> <p><i>“per favorire il mantenimento e la evoluzione del tessuto economico dell'intero Comune, è sempre consentito agli insediamenti puntuali, produttivi o di servizio, esistenti alla data di adozione del PUG, qualificati come aree produttive agricole:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Con intervento edilizio diretto: opere fino alla ristrutturazione con inserimento di funzioni pertinenti, ivi compreso l'ampliamento esterno, fino al 30 % della superficie coperta esistente, per esigenze funzionali all'attività;</i> - <i>Con PdC convenzionato: inserimento di ulteriori usi compatibili con l'attività esistente e ampliamento della superficie coperta fino al 50 % di quella esistente.”</i> 	
LOCALIZZAZIONE	<p>Vicolo Germana 2/a, Godo</p> <p>F. 6 M. 269,271,278</p>	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio Rurale	
ISTRUTTORIA	<p>Si segnala che gli interventi diretti (convenzionati o meno) di NC che l'IAP può attuare devono comunque essere preceduti dal Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), quale strumento finalizzato alla dimostrazione dell'esigenza di interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi per le aziende agricole.</p> <p>Premesso quanto sopra, negli edifici esistenti non soggetti a tutela sono ammesse dal PUG tutte le funzioni che rientrano nella categoria funzionale RURALE tra le quali la F4: <i>Attività aziendali e interaziendali di conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici.</i></p> <p>Sono ammessi altresì gli interventi di qualificazione sul patrimonio edilizio</p>	

	<p>esistente che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (fino ad un max del 20% del volume esistente, nei limiti della definizione di RE) al conseguimento di determinati standard prestazioni, in termini di efficientamento energetico, adeguamento o miglioramento sismico etc.</p> <p>In riferimento all'area oggetto dell'osservazione, si segnala che, per attività economiche già esistenti, la LR 24/2017 ha introdotto il procedimento unico ex art.53, lett.b che consente alla proprietà di poter ampliare e sviluppare la propria attività, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, senza che ciò comporti l'utilizzo della quota di 3% che l'Amministrazione ha a disposizione per le nuove urbanizzazioni.</p> <p>Pertanto l'AM fino al 30% delle superfici esistenti, non è ammissibile se non attraverso PRA (per IAP) o tramite procedimento unico ex art. 53 LR24/2017 lett.b per tutte le altre attività economiche.</p> <p>Si ricorda inoltre che sulla stessa area è vigente una convenzione con scadenza 12/10/2025 (fatte salve eventuali proroghe).</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

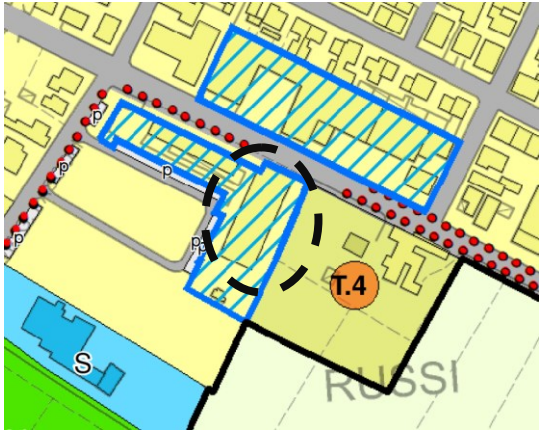
OSSERVAZIONE N. 2B

	Data di presentazione: 08/05/2023; N. Protocollo: 6730	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA	
	<p>Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi sopra evidenziati in modo realistico e di avere un quadro flessibile di possibilità, con il controllo della pubblica amministrazione, si chiede di sostituire i commi 5 e 6 dell'art. 5.27 (Attuazione degli interventi Tr e TR) delle norme del PUG con i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Nuovo comma 5:</i> <i>“In assenza di Accordo Operativo o PdC convenzionato, per assicurare il corretto mantenimento dell’attività esistente, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa”</i> - <i>Nuovo comma 6:</i> <i>“Nelle.....aree di rigenerazionea Godo (...Consorzio Agrario) in alternativa all’Accordo Operativo il Comune consente l’attuazione di interventi di rigenerazione attraverso il rilascio di PdC convenzionati nel rispetto di:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Progetto di fattibilità esteso all’intero ambito e attuato anche a stralci che conservi sostanzialmente la trama del tessuto urbano esistente, con parametri ambientali da definire nella convenzione in relazione allo stato di fatto;</i> • <i>Progetto della aree scoperte che consenta di realizzare una piccola centralità urbana (piazzetta/verde) accessibile dalle aree pubbliche;</i> • <i>Intervento fino alla RE che non comporti aumento della volumetria esistente per le funzioni di cui all’art.5.14.</i> 	
LOCALIZZAZIONE	Viale Baracca 7-13, Godo F. 14 M. 167	
	Tessuto TR3a	
ISTRUTTORIA	L’area in oggetto rientra in una specifica strategia di valorizzazione e rigenerazione del centro urbano di Godo e pertanto si ritiene che interventi che prevedano l’insediamento di nuove attività, ampliamenti dei volumi esistenti	

	<p>etc, richiedano necessariamente strumenti operativi che consentano all'Amministrazione di governare in modo efficace la trasformazione urbanistica. Pertanto si ritiene che tali interventi, in relazione anche al livello di complessità dell'intervento stesso, debbano essere attuati previo accordo operativo o eventualmente, tramite permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Nell'area in oggetto l'intervento di RE conservativa non si ritiene accoglibile, in quanto l'obiettivo dell'Amministrazione è la rigenerazione complessiva dell'area e non la ristrutturazione parziale di alcuni locali.</p> <p>Per quanto riguarda invece l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato, si ritiene che questo strumento possa essere sicuramente utilizzato se conforme alla strategia del PUG, alternativo all'AO, in relazione alla complessità dell'intervento proposto.</p> <p>In merito a quest'ultimo aspetto si segnala che nel PUG assunto è già ammessa, a determinate condizioni, tale possibilità.</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 2C

	Data di presentazione: 08/05/2023; N. Protocollo: 6730
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA
	<p>Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi sopra evidenziati nel modo più efficace e speditivo e di avere un quadro flessibile di possibilità con il controllo della pubblica amministrazione, si chiede di modificare-integrare i seguenti articoli dell'elaborato DI.A delle norme del Pug:</p> <p>Aggiungere un punto all'art. 5.15 Interventi ammessi nei tessuti insediativi T1</p> <p><i>“Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che non comportano aumento della volumetria esistente regolarmente costruita, per le funzioni di cui all'art. 5.14, fermo restando le dotazioni di servizi, è consentito:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Con intervento edilizio diretto: opere fino alla ristrutturazione conservativa</i> - <i>Con PdC convenzionato: opere di ristrutturazione ricostruttiva, nuova costruzione”</i> <p>All'art. 5.18 Parametri dei tessuti T.1 si chiede di cassare il comma 2 per tenere conto dei volumi esistenti, che costituiscono, di fatto, un carico urbanistico esistente legittimo e per favorire in maniera creativa, in questa casistica, la formazione di nuovi tessuti urbani (anche compatti) attraverso l'eliminazione di dettagli progettuali quali il lotto minimo, il numero massimo di unità immobiliari, con introduzione del verde pensile o verticale nel calcolo percentuale della superficie permeabile di progetto.”</p> <p>Art. 5.18 comma 2 proposto (per il caso di lotti già edificati e ubicati all'interno della città esistente):</p> <p><i>“Nei lotti insediati, in caso di intervento di ristrutturazione ricostruttiva, nuova costruzione, con PdC convenzionato: volume di progetto inferiore al volume esistente (con possibile applicazione di premialità), superficie utile di progetto anche superiore a quella esistente, nel rispetto di altezza massima 3 piani e parametri ambientali da definire nell'ambito della convenzione in relazione allo stato dei luoghi”</i></p>
LOCALIZZAZIONE	Via provinciale Molinaccio n.16, Russi F. 20 M. 2178

	Tessuto T1	
ISTRUTTORIA	<p>L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto i parametri stabiliti dal PUG, in termini di dimensione del lotto minimo, n. max di unità immobiliari etc, rappresentano l'insieme delle regole finalizzate a governare gli interventi diretti.</p> <p>Si segnala che eventuali accorpamenti di volumi, nonché modifiche agli assetti esistenti, possono essere effettuati, previo PdC convenzionato (per interventi non particolarmente complessi e comunque su aree di dimensioni max pari a 5.000 mq; art.5.23bis) e per situazioni più complesse, senza limiti quantitativi già definiti, mediante AO, coerentemente con la Strategia del PUG di Russi.</p>	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	

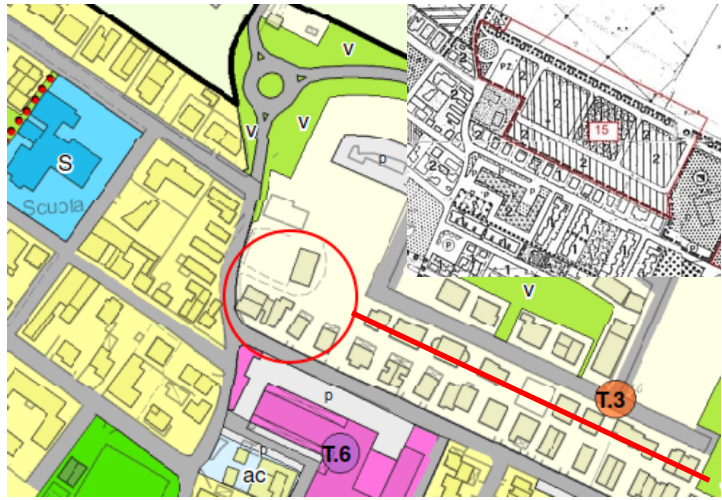
OSSERVAZIONE N. 3

	Data di presentazione: 15/05/2023; N. Protocollo: 7187
RICHIESTA	<p>MODIFICA CARTOGRAFICA (TAV. D1)</p> <p>OSSERVAZIONE 1</p> <p>Si chiede di rivedere nella Tav. DI A1 (Disciplina degli interventi) il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 32 L.R. 24/2017 e s.m.i., e di ricomprendere nei Tessuti Insediativi T1, anche le particelle 6- 761 - 642 - 249 - 355 -781 - porzione 647 et 674, Fg. 14, che risultano escluse.</p> <p>Motivazione</p> <ul style="list-style-type: none">• In analogia a quanto correttamente previsto per la contermine area della particella 131.• Per continuità con le previsioni di PRG'95 dove le aree non erano classificate agricole, ma dotate di capacità edificatoria, in quanto "Zona B. a prevalente destinazione residenziale, già edificate e/o di completamento": Le particelle: 6 - 761 - 642 - 355 - porzione 647, erano zonizzate B5 di integrazione urbana e ricadevano all'interno di un Comparto attuabile con PU, mentre le particelle: 249 - 674 e restante 647, erano zonizzate B1.3 attuabili mediante intervento diretto, in quanto poste a servizio di edifici esistenti. <p>Si chiede conseguentemente di rivedere la classificazione prevista nel PUG: da Territorio Rurale - Aree produttive agricole (art 6.1, 6.3), in Città Contemporanea Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista, da qualificare – (Art. 5.14-5.18)</p> <ul style="list-style-type: none">• L'Amm.ne Comunale, ai sensi della L.R. 24/2017 avrebbe dovuto approvare il PU presentato dalla Soc. Smeraldo il 03/03/2011 - PG 2271/2011 in quanto da RFI vi era la messa a disposizione dell'area ferroviaria dismessa individuata dalla particella 781 <p>OSSERVAZIONE 2</p> <p>Errato inserimento della particella 355 nella viabilità di via Piave. Tale area va inserita nel Territorio Urbanizzato - Tessuti Insediativi T1 come quelle adiacenti</p> <p>OSSERVAZIONE 3</p> <p>Per la località di Godo, si chiede di confermare, nell'ambito della strategia del PUG, la collocazione delle centralità urbane (PZ) già individuate dal PRG'95.</p>
LOCALIZZAZIONE	Godo F. 14 M. 6 - 761 – 249 - 642 – 355 – 647 – 674 - 781


<p>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</p>	 <p>estratto PRG vigente</p>
	 <p>Estratto Disciplina</p>
<p>ISTRUTTORIA</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'area zonizzata B5 dal PRG'95 non presenta le caratteristiche stabilite dall'art.32, LR24/2017, per essere inclusa nel territorio urbanizzato: pertanto la richiesta si ritiene non accoglibile. Si provvede ad allineare il perimetro del territorio urbanizzato ai limiti delle aree B.1.3 identificate dal PRG'95. La comunicazione di RFI del 20/10/2020 non è mai stata prodotta agli atti del Comune di Russi per la conclusione del procedimento urbanistico se non attraverso la presentazione dell'osservazione in oggetto. Si specifica che l'area potrà essere urbanizzata attraverso AO da predisporre ai sensi dell'art.38, LR24/2017, coerentemente con la Strategia del PUG. 2. L'area risulta già inclusa nel territorio urbanizzato. Pertanto, l'osservazione di ritiene implicitamente accolta. Si provvede inoltre a rettificare il tratto finale di via Piave, erroneamente indicato come viabilità pubblica. 3. La Strategia individua, in termini ideogrammatici, la necessità di realizzare una nuova centralità urbana, in questa parte di territorio, in considerazione della presenza della Stazione ferroviaria, quale nodo di riferimento su cui riorganizzare il sistema della mobilità sostenibile.

	<p>Si precisa inoltre che, nell'ambito di redazione del nuovo PUG, l'Amministrazione, in relazione ai propri obiettivi di mandato, a quanto emerso dal quadro conoscitivo e dalle valutazioni rispetto al vigente strumento urbanistico, può legittimamente, individuare delle previsioni differenti rispetto alle scelte effettuate in sede di PRG '95, tanto più in occasione di un nuovo quadro normativo che ha radicalmente cambiato il sistema della pianificazione urbanistica.</p> <p>Le due aree individuate con la sigla "pz" nel PRG vigente sono oggi due aree a parcheggio pubblico, come indicato nella tavola della Disciplina degli Interventi Diretti.</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 4

	Data di presentazione: 16/05/2023 N. Protocollo: 7255	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (TAV. DI.A2, DI.A NORME)	
	<p><i>Art. 5.18: T3 – Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata.</i></p> <p><i>Richiesta di esclusione degli immobili interessati dal tessuto T3</i></p> <p><i>Motivazione: Gli immobili interessati dall’osservazione sono stati inseriti nei tessuti T3 pur non essendo parte del limitrofo comparto urbanistico attuato con PP, in quanto edificati precedentemente.</i></p>	
LOCALIZZAZIONE	Via Godo Vecchia 10/1, 10/2, 10/A (RUSSI) F. 21, M. 145, 146, 470	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>T3 - Tessuto insediativo recente o in corso di completamento di edilizia pianificata</p>	
ISTRUTTORIA	<p>In considerazione della documentazione presentata, la richiesta si ritiene accoglibile e si provvede pertanto a riclassificare l’area come T1.</p> <p>Si provvede inoltre ad allineare la perimetrazione del PP, escludendo anche la parte dell’edificato prospiciente la via G. Ungaretti, come indicato nell’immagine.</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE	

	Data di presentazione: 16/05/2023; N. Protocollo: 7274
RICHIESTA	<p>MODIFICHE NORMATIVE (TAV. DI.A-norme, VA.A)</p> <p><u>DI.A1 - Art. 5.25, 5.27: Tessuti da riqualificare e rigenerare.</u></p> <p>Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.</p> <p><i>Per valutare la residua capacità edificatoria per la Zona definita T.r - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione, si deve tenere conto anche “dell’indice di utilizzazione fondiaria definito dal PRG previgente”: di tale dato non si trova traccia nei documenti del presente PUG. Inoltre non è chiaro se nella disciplina l’indice del PUG per gli interventi sia la superficie utile o altro indice e in cosa consistano le possibilità incrementali.</i></p> <p>Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme.</p> <p><i>Per edifici in contrasto, si chiede di poter prevedere come categorie di intervento la demolizione senza ricostruzione.</i></p> <p>Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico.</p> <p><i>Si chiede di eliminare l’articolo, rimandando le valutazioni paesaggistiche ai soli procedimenti disciplinati dalla Parte III del D.lgs 42/2004, riportato al comma 5 dell’articolo in commento.</i></p> <p>Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato.</p> <p><i>Si chiede di chiarire se le schede di sostenibilità corrispondano alle schede di analisi – limiti e condizioni di sostenibilità della Valsat da pag. 75. Si osserva che la Valsat per la Zona definita T.r non fornisce una chiara cornice delle condizioni di potenzialità edificatoria minima e massima, limiti per la trasformazione, eventuali quote aggiuntive dei diritti edificatori..., si evidenzia che non è chiaro il meccanismo che sottende alla MATRICE DI VALUTAZIONE DEI PROCEDIMENTI COMPLESSI, quali benefici si ottengano in caso di raggiungimento dei 3 livelli prestazionali (ottimo, significativo, sufficiente).</i></p> <p>Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV).</p> <p><i>Le tavole non danno riscontro della disciplina descritta all’art. 5.21, quali sono le “aree perimetrate PCONV” individuate dal PUG e assoggettate al PCONV?</i></p> <p><i>Per edifici esistenti entro le “aree perimetrate PCONV” in contrasto si chiede di poter prevedere categorie di intervento anche di demolizione senza ricostruzione.</i></p> <p>Art.5.27 Attuazione degli interventi Tr e TR.</p> <p><i>Per facilitare le possibilità di intervento edilizio, per la zona definita T.r oggetto della presente Osservazione, si chiede la possibilità portarle più propriamente all’ambito T1.</i></p> <p><i>Interventi ammessi in assenza di AO/PUA di iniziativa pubblica o PdCONV: MO, MS, RE (...), si chiede di prevedere la demolizione anche senza ricostruzione.</i></p> <p><i>Si chiede di ridurre nei Tessuti Tr la percentuale di permeabilità dal 40% al 30% e riferirla alla SF.</i></p> <p>Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3</p>

	<p>Alfine di realizzare possibili progetti di trasformazione urbanistico-edilizia, si ritiene necessario eliminare l'obbligo di esecuzione di parcheggi privati nella forma della autorimessa chiusa e di eliminare la disposizione del posto auto aggiuntivo per gli alloggi > 100 mq ogni 50 mq di su.</p> <p>Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale.</p> <p>Si propone di limitare ai soli interventi di AO/PUA di iniziativa pubblica e di ridurre la percentuale indicata nel PUG, del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale.</p> <p><u>VA.A – pagg 42, 74</u></p> <p>5.3 Recupero, riqualificazione e rigenerazione (PAG. 42)</p> <p>Non è chiaro il riferimento indicato a pag. 42 “requisiti previsti dal PUG che consentono l’assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi” ...rispetto alle potenzialità base definite all’art.5.18”, in quanto quest’ultimo articolo si riferisce ai soli parametri dei Tessuti T.1 – T.4 e non anche alle zone indicate nell’ art.5.27</p> <p>Attuazione degli interventi Tr e TR (DI.A Norme).</p> <p>SCHEDA DI ANALISI Limiti e condizioni di sostenibilità pag.74</p> <p>Si osserva che la Valsat per la Zona definita Tr non fornisce una chiara cornice delle condizioni di sostenibilità (potenzialità edificatoria minima e massima, limiti per la trasformazione, eventuali quote aggiuntive dei diritti edificatori), si evidenzia che non è chiaro il meccanismo che sottende alla MATRICE DI VALUTAZIONE DEI PROCEDIMENTI COMPLESSI, quali benefici si ottengano in caso di raggiungimento dei 3 livelli prestazionali (ottimo, significativo, sufficiente).</p> <p><u>REGOLAMENTO EDILIZIO DEL PUG:</u></p> <p>Si sottolinea, che a oggi, non è possibile esprimere osservazioni in merito il Regolamento edilizio legato al PUG, perché non presente nella documentazione pubblicata nel sito del Comune di Russi.</p>
<p>LOCALIZZAZIONE</p>	<p>Via Fiumazzo 7 (F.10, M.50, 143, 366)</p>
<p>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</p>	
<p>ISTRUTTORIA</p>	<p>Preso atto che diverse delle richieste presentate sono in realtà dei chiarimenti</p>

alle norme del PUG, per le quali si rimanda alla lettura del testo aggiornato sulla base delle osservazioni dell'UdP.

DI.A1 - Art. 5.25, 5.27: Tessuti da riqualificare e rigenerare.

Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Il parametro utilizzato nel PUG è la superficie utile, richiamato più volte nel documento normativo.

In caso di RE ricostruttiva, le premialità sono attribuite in relazione al volume esistente.

Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme.

Si precisa che tra le categorie di intervento è ammessa la demolizione senza ricostruzione.

Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico.

Il corretto inserimento paesaggistico è una modalità con la quale l'Amministrazione può governare le trasformazioni urbanistico edilizie in aree che ritiene rilevanti ai fini del perseguimento della Strategia del PUG; pertanto, la richiesta non si ritiene accoglibile.

Si precisa che il "corretto inserimento paesaggistico" è una valutazione differente da quella effettuata per la richiesta di autorizzazione paesaggistica, richiesta ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato.

Si premette che con osservazione dell'UdP tali aspetti sono stati ulteriormente precisati, rispetto alla versione del PUG Assunto.

Tuttavia si precisa che la "valutazione del beneficio pubblico" è la modalità di valutazione delle proposte di intervento complesse, riferite sia alle nuove urbanizzazioni che agli interventi di rigenerazione urbana che determinano una trasformazione "complessa" e sostituzione di una parte di territorio urbanizzato. Tali trasformazioni potranno essere attuate, a seconda dell'intensità della trasformazione e della tipologia di intervento, mediante i seguenti strumenti attuativi: AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53, PdC convenzionati.

La capacità edificatoria è parametrata al punteggio ottenuto dall'applicazione della matrice di valutazione del beneficio pubblico, di cui al par.4.4 del documento di Valsat.

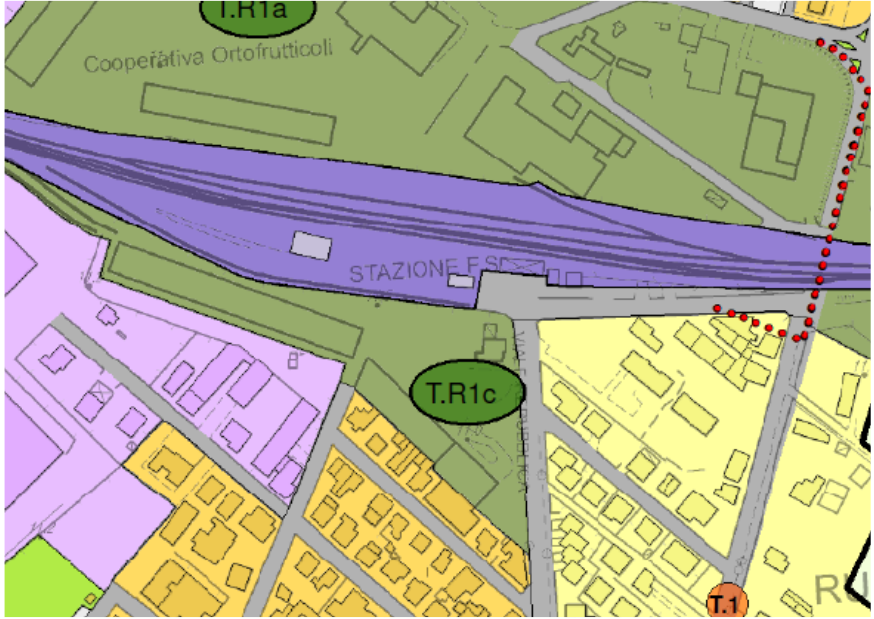
Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato

	<p>Con osservazione dell'UdP tale articolo è stato interamente stralciato, in quanto non vi sono situazioni, nel territorio urbanizzato, ad oggi riconducibili a questa specifica fattispecie di intervento.</p> <p>Art.5.27</p> <p>La riclassificazione dell'area da Tr e T1 non si ritiene accoglibile</p> <p>Relativamente alla richiesta di prevedere la demolizione anche senza ricostruzione, si precisa che tra le categorie di intervento è ammessa la demolizione senza ricostruzione.</p> <p>La richiesta di riduzione della percentuale di permeabilità dal 40% al 30% riferita ai Tessuti Tr si ritiene non accoglibile.</p> <p>Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3</p> <p>La richiesta di eliminare l'obbligo di dotazioni di parcheggi privati nella forma della autorimessa chiusa, si ritiene accoglibile mentre la disposizione relativa al posto auto aggiuntivo per gli alloggi > 100 mq ogni 50 mq di SU, non si ritiene invece accoglibile. L'eliminazione di tale obbligo determinerebbe una riduzione del n. di posti auto pubblico, con aggravio sulla circolazione, in termini di carenza di posti auto pubblici.</p> <p>Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale.</p> <p>La richiesta di eliminare l'obbligo della quota di ERS si ritiene accoglibile; si precisa tuttavia che, con osservazione dell'UdP, la realizzazione di una quota minima ERS rappresenta un obiettivo di Piano, tant'è che rientra come elemento premiante nella valutazione del beneficio pubblico della Valsat.</p> <p>5.3 Recupero, riqualificazione e rigenerazione</p> <p>Si tratta di un paragrafo della Valsat volto a descrivere le modalità secondo cui sono attuabili gli interventi di rigenerazione, relativamente ai "tessuti riconosciuti da rigenerare" e indicati nel PUG di Russi.</p> <p>SCHEDE DI ANALISI Limiti e condizioni di sostenibilità pag.74</p> <p>Vedi risposta precedente (art.5.4)</p> <p><u>REGOLAMENTO EDILIZIO DEL PUG</u></p> <p>IL Regolamento edilizio (RED) verrà approvato con atto immediatamente successivo all'approvazione del PUG. Tuttavia si segnala che è intenzione dell'amministrazione presentare e discutere il RED nelle fasi successive all'adozione del PUG.</p>
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 6

	Data di presentazione: 16/05/2023 N. Protocollo: 7275
RICHIESTA	<p>MODIFICHE NORMATIVE (TAV. DI.A-norme, VA.A)</p> <p><u>DI.A1 - Art. 5.25, 5.27: Tessuti da riqualificare e rigenerare.</u></p> <p>Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Per valutare la residua capacità edificatoria per la Zona definita TR 1c Rigenerazione Profonda, si deve tenere conto anche “dell’indice di utilizzazione fondiaria definito dal PRG previgente”: di tale dato non si trova traccia nei documenti del presente PUG. Inoltre non è chiaro se nella disciplina l’indice del PUG per gli interventi sia la superficie utile o altro indice e in cosa consistano le possibilità incrementali.</p> <p>Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme. Per edifici in contrasto, si chiede di poter prevedere come categorie di intervento la demolizione senza ricostruzione.</p> <p>Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico. Si chiede di eliminare l’articolo, rimandando le valutazioni paesaggistiche ai soli procedimenti disciplinati dalla Parte III del D.lgs 42/2004, riportato al comma 5 dell’articolo in commento.</p> <p>Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato. Si chiede di chiarire se le schede di sostenibilità corrispondano alle schede di analisi – limiti e condizioni di sostenibilità della Valsat da pag. 75. Si osserva che la Valsat per la Zona definita T.r non fornisce una chiara cornice delle condizioni di potenzialità edificatoria minima e massima, limiti per la trasformazione, eventuali quote aggiuntive dei diritti edificatori..., si evidenzia che non è chiaro il meccanismo che sottende alla MATRICE DI VALUTAZIONE DEI PROCEDIMENTI COMPLESSI, quali benefici si ottengano in caso di raggiungimento dei 3 livelli prestazionali (ottimo, significativo, sufficiente).</p> <p>Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV). Le tavole non danno riscontro della disciplina descritta all’art. 5.21, quali sono le “aree perimetrate PCONV” individuate dal PUG e assoggettate al PCONV? Per edifici esistenti entro le “aree perimetrate PCONV” in contrasto si chiede di poter prevedere categorie di intervento anche di demolizione senza ricostruzione.</p> <p>Art.5.27 Attuazione degli interventi Tr e TR. Per facilitare le possibilità di intervento edilizio, per la zona definita T.r oggetto della presente Osservazione, si chiede la possibilità portarle più propriamente all’ambito T1. Interventi ammessi in assenza di AO/PUA di iniziativa pubblica o PdCONV: MO, MS, RE (...), si chiede di</p>

	<p>prevedere la demolizione anche senza ricostruzione.</p> <p>Si chiede di ridurre nei Tessuti Tr la percentuale di permeabilità dal 40% al 30% e riferirla alla SF.</p> <p>Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3</p> <p>Alfine di realizzare possibili progetti di trasformazione urbanistico-edilizia, si ritiene necessario eliminare l’obbligo di esecuzione di parcheggi privati nella forma della autorimessa chiusa e di eliminare la disposizione del posto auto aggiuntivo per gli alloggi > 100 mq ogni 50 mq di su.</p> <p>Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale.</p> <p>Si propone di limitare ai soli interventi di AO/PUA di iniziativa pubblica e di ridurre la percentuale indita nel PUG, del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale.</p> <p><u>VA.A – pagg 42, 74</u></p> <p>5.3 Recupero, riqualificazione e rigenerazione (PAG. 42)</p> <p>Non è chiaro il riferimento indicato a pag. 42 “requisiti previsti dal PUG che consentono l’assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi” ...rispetto alle potenzialità base definite all’art.5.18”, in quanto quest’ultimo articolo si riferisce ai soli parametri dei Tessuti T.1 – T.4 e non anche alle zone indicate nell’ art.5.27</p> <p>Attuazione degli interventi Tr e TR (DI.A Norme).</p> <p>SCHEDE DI ANALISI Limiti e condizioni di sostenibilità pag.74</p> <p>Si osserva che la Valsat per la Zona definita Tr non fornisce una chiara cornice delle condizioni di sostenibilità (potenzialità edificatoria minima e massima, limiti per la trasformazione, eventuali quote aggiuntive dei diritti edificatori), si evidenzia che non è chiaro il meccanismo che sottende alla MATRICE DI VALUTAZIONE DEI PROCEDIMENTI COMPLESSI, quali benefici si ottengano in caso di raggiungimento dei 3 livelli prestazionali (ottimo, significativo, sufficiente).</p> <p><u>REGOLAMENTO EDILIZIO DEL PUG:</u></p> <p>Si sottolinea, che a oggi, non è possibile esprimere osservazioni in merito il Regolamento edilizio legato al PUG, perché non presente nella documentazione pubblicata nel sito del Comune di Russi.</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Modigliani 26, via della Repubblica (F.19, M.351)

<p>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</p>	
<p>ISTRUTTORIA</p>	<p>Preso atto che diverse delle richieste presentate sono in realtà dei chiarimenti alle norme del PUG, per le quali si rimanda alla lettura del testo aggiornato sulla base delle osservazioni dell'UdP.</p> <p><u>DI.A1 - Art. 5.25, 5.27: Tessuti da riqualificare e rigenerare.</u></p> <p>Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.</p> <p>Il parametro utilizzato nel PUG è la superficie utile, richiamato più volte nel documento normativo.</p> <p>In caso di RE ricostruttiva, le premialità sono attribuite in relazione al volume esistente.</p> <p>Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme.</p> <p>Si precisa che tra le categorie di intervento è ammessa la demolizione senza ricostruzione.</p> <p>Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>Il corretto inserimento paesaggistico è una modalità con la quale l'Amministrazione può governare le trasformazioni urbanistico edilizie in aree che ritiene rilevanti ai fini del perseguimento della Strategia del PUG; pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.</p> <p>Si precisa che il "corretto inserimento paesaggistico" è una valutazione differente da quella effettuata per la richiesta di autorizzazione paesaggistica, richiesta ai sensi del Dlgs 42/2004.</p> <p>Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato.</p>

Si premette che con osservazione dell'UdP tali aspetti sono stati ulteriormente precisati, rispetto alla versione del PUG assunto.

Tuttavia si precisa che la "valutazione del beneficio pubblico" è la modalità di valutazione delle proposte di intervento complesse, riferite sia alle nuove urbanizzazioni che agli interventi di rigenerazione urbana che determinano una trasformazione "complessa" e sostituzione di una parte di territorio urbanizzato. Tali trasformazioni potranno essere attuate, a seconda dell'intensità della trasformazione e della tipologia di intervento, mediante i seguenti strumenti attuativi: AO, PUA di iniziativa pubblica, art.53, PdC convenzionati.

La capacità edificatoria è parametrata al punteggio ottenuto dall'applicazione della matrice di valutazione del beneficio pubblico, di cui al par.4.4 del documento di Valsat.

Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato

Con osservazione dell'UdP tale articolo è stato interamente stralciato, in quanto non vi sono situazioni, nel territorio urbanizzato, ad oggi riconducibili a questa specifica fattispecie di intervento.

Art.5.27

La riclassificazione dell'area da Tr e T1 non si ritiene accoglibile

Relativamente alla richiesta di prevedere la demolizione anche senza ricostruzione, si precisa che tra le categorie di intervento è ammessa la demolizione senza ricostruzione.

La richiesta di riduzione della percentuale di permeabilità dal 40% al 30% riferita ai Tessuti Tr si ritiene non accoglibile.

Art.5.35 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3

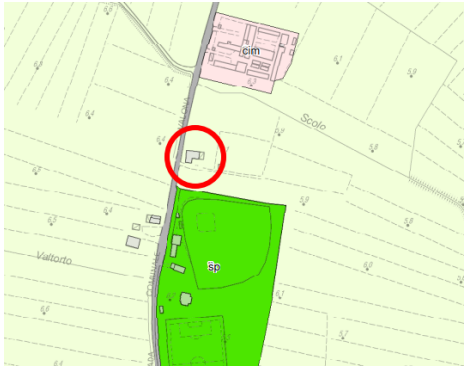
La richiesta di eliminare l'obbligo di dotazioni di parcheggi privati nella forma della autorimessa chiusa, si ritiene accoglibile mentre la disposizione relativa al posto auto aggiuntivo per gli alloggi > 100 mq ogni 50 mq di SU, non si ritiene invece accoglibile. L'eliminazione di tale obbligo determinerebbe una riduzione del n. di posti auto pubblico, con aggravio sulla circolazione, in termini di carenza di posti auto pubblici.

Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale.


La richiesta di eliminare l'obbligo della quota di ERS si ritiene accoglibile; si precisa tuttavia che, con osservazione dell'UdP, la realizzazione di una quota minima ERS rappresenta un obiettivo di Piano, tant'è che rientra come elemento premiante nella valutazione del beneficio pubblico

	<p>5.3 Recupero, riqualificazione e rigenerazione</p> <p>Si tratta di un paragrafo della Valsat volto a descrivere le modalità secondo cui sono attuabili gli interventi di rigenerazione, relativamente ai “tessuti riconosciuti da rigenerare” e indicati nel PUG di Russi.</p> <p>SCHEDE DI ANALISI Limiti e condizioni di sostenibilità pag.74</p> <p>Vedi risposta precedente (art.5.4)</p> <p><u>REGOLAMENTO EDILIZIO DEL PUG</u></p> <p>IL Regolamento edilizio (RED) verrà approvato con atto immediatamente successivo all’approvazione del PUG. Tuttavia si segnala che è intenzione dell’amministrazione presentare e discute il RED nelle fasi successive all’adozione del PUG.</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

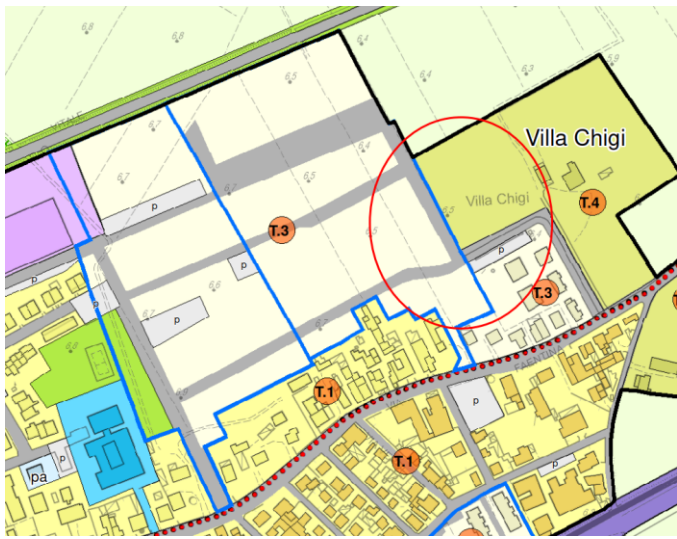
OSSERVAZIONE N. 7

	Data di presentazione: 16/05/2023; N. Protocollo: 7281	
RICHIESTA	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	
	<p><i>In riferimento all'area adiacente all'immobile sito a Godo in via Rivalona 3 di proprietà di Anna Lucia Silvagni, Menotti Casadio e Attilio Casadio, facciamo presente che la delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 15.03.2016 prevedeva la cessione di una porzione di quel terreno a vantaggio del Comune per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'adiacente cimitero e dei vicini impianti sportivi.</i></p> <p><i>Nel 2017 abbiamo effettuato il frazionamento dell'area e incaricato lo studio notarile di A. Gentilini di eseguire il passaggio di proprietà (rogito) e concludere l'accordo. Nonostante la palese nostra intenzione di concludere l'accordo non siamo riusciti a formalizzare quanto previsto in Delibera, sembra per la mancanza di un capitolo di spesa previsto a bilancio (determina).</i></p> <p><i>Facciamo notare che la necessità di dedicare uno spazio ad uso parcheggio in quella zona continua ad essere una esigenza ben evidente, anche acuita dalle ridotte dimensioni della strada.</i></p> <p><i>Osserviamo che il PUG in fase di approvazione non indica alcuna pianificazione urbanistica nell'area summenzionata.</i></p> <p><i>Chiediamo che nel PUG in corso di approvazione, sia inserito quanto previsto nella delibera comunale n° 14 già menzionata, ovvero l'inserimento di un'area da adibire a spazio di pubblica utilità subordinato ad uno spazio edificabile.</i></p>	
LOCALIZZAZIONE	Via Rivalona 3 F. 14 M. 569,759, 760	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>In considerazione della persistente necessità di realizzare un parcheggio pubblico a servizio delle aree cimiteriale e sportiva limitrofe, si provvede a indicare tale previsione nello Schema di Assetto Strategico.</p> <p>Tale previsione verrà attuata tramite procedimento unico ex art. 53 LR24/2017 lett. a.</p>	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 8

	Data di presentazione: 16/05/2023 N. Protocollo: 7305	
RICHIESTA	MODIFICHE CARTOGRAFICHE <i>Si richiede che il perimetro di TU segua il lotto di proprietà.</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Croce 63, (RUSSI) F. 14, M. 736 sub 2	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<i>Tessuto T4</i>	
ISTRUTTORIA	In considerazione della documentazione presentata, la richiesta si ritiene accoglibile e si provvede a rettificare il perimetro del TU.	
ESITO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 9

	Data di presentazione: 16/05/2023; N. Protocollo: 7307	
RICHIESTA	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	
	<p>Elaborato Di.A1 – Disciplina degli interventi diretti</p> <p><i>Si evidenzia un errore di perimetrazione del PUA denominato Santo Stefano ed errori grafici di rappresentazione di strade, verde e parcheggi</i></p> <p><i>Titolo 5 capo III – Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista, da qualificare</i></p> <p>Art. 5.18 T3 – Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata.</p> <p><i>L'articolo rimanda a dei commi che non sono descritti</i></p>	
LOCALIZZAZIONE	Lottizzazione Santo Stefano (Godo)	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Estratto Disciplina	 An urban planning map showing a residential area. A red circle highlights a specific area labeled 'Villa Chigi'. The map includes various zoning labels: 'T.1' in orange circles, 'T.3' in orange circles, and 'T.4' in orange circles. There are also blue lines indicating boundaries and 'Pa' labels for public areas. The map shows buildings, roads, and green spaces.
ISTRUTTORIA	In considerazione della documentazione presentata, la richiesta si ritiene accoglibile e si provvede a rettificare la perimetrazione del PUA e a correggere i rimandi agli articoli di PUG errati.	
ESITO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 10

	Data di presentazione: 18/05/2023 N. Protocollo: 7372	
RICHIESTA	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	
	<p>Elaborato Di.A1 – Disciplina degli interventi diretti</p> <p><i>Si richiede che i terreni indicati vengano ricompresi nel PUG in area a destinazione produttiva, terziaria e commerciale da qualificare e nello specifico come tessuti T5.</i></p> <p><i>Attualmente il comparto è già urbanizzato e dotato di tutte le infrastrutture necessarie per l'esercizio di eventuali attività insediabili (...)</i></p> <p><i>Essendo il comparto allocato in fregio alla SS San Vitale ed alla nuova rotonda di collegamento all'abitato di Godo, accogliendo la presente non si verrebbe a costituire un nucleo sparso all'interno di un'area a destinazione urbanistica completamente diversa, ma dimostrerebbe una collocazione più idonea date le caratteristiche dello stato dei luoghi e l'uso a cui si chiede venga ricondotta la nuova destinazione.</i></p>	
LOCALIZZAZIONE	Via San Vitale 253 -1/1, Godo (Ra) F 49, M 172, 263, 111, 185	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Edificato sparso e discontinuo in Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>La SS San Vitale pone una cesura piuttosto evidente tra l'abitato di Godo a sud ed il territorio rurale a nord; motivo che ha condotto alla perimetrazione assunta.</p> <p>Inoltre nell'area oggetto dell'osservazione sono insediate attività non produttive, tra cui una discoteca e una residenza; pertanto si conferma la classificazione del PUG assunto.</p> <p>Si segnala inoltre che, per attività economiche già insediate, la LR 24/2017, ha introdotto la possibilità di ampliamento delle stesse attività attraverso il procedimento unico disciplinato dall'art.53, LR 24/2017.</p>	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 11

	Data di presentazione: 18/05/2023 N. Protocollo: 7377
RICHIESTA	<p>MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVA</p> <p>1. Elaborato Di.A1 - Di.A2– Disciplina degli interventi diretti <i>Richiesta di inserimento in TU di alcune aree al limite del perimetro di TU del capoluogo, di Godo e di San Pancrazio.</i></p> <p>2. Elaborato DI.A5 – Classificazione degli edifici di valore storico, culturale e testimoniale. <i>Segnalazione di mancata distinzione in legenda degli edifici afferenti alle diverse categorie. Si segnala inoltre che la disciplina richiamata non corrisponde al tema trattato (viabilità storica e TU).</i></p> <p>3. Elaborato AC.A10 <i>Alcune immagini non sono venute stampate e manca l’elenco degli elementi da mantenere</i></p> <p>4. Disciplina degli interventi diretti</p> <p><u>4.1 ELENCO DEGLI USI</u> <i>Analizzando il dettagliato elenco di “usi” riportato all’inizio delle norme, si chiede di chiarire:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dove siano collocati i “babyparking”, gli studi dentistici associati (come dental pro o simili), le attività di e-commerce, pizzerie da asporto o simili (pubblici esercizi senza somministrazione sul posto); - si propone l’inserimento di una categoria: “esercizi commerciali di vicinato con consumo sul posto”, la somministrazione” è disciplinata dall’Art.3 comma 1 lettera f-bis del D.L. 223/2006; - cosa si intenda alla lettera c3) artigianato produttivo manifatturiero “compatibile con l’ambiente urbano”, se si intenda l’artigianato “ordinario” (in tal senso eliminare la medesima voce alla lettera c1) o se si intenda altra categoria specifica. <p><i>Anche ai fini della definizione del contributo di costruzione, dotazioni territoriali, si chiede di rivedere la collocazione dell’artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di consumo, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli dalla categoria funzionale direzionale alla categoria funzionale produttiva.</i></p> <p><u>4.2 Titolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</u></p> <p>Art. 1.3 <i>Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – elementi per il monitoraggio del Piano e aggiornamento (Comma 1)</i> <i>Si evidenzia il Regolamento edilizio non devono disciplinare le definizioni tecniche uniformi e gli interventi edilizi, che attengono alla normativa regionale e nazionale, per tali aspetti si chiede di rimandare alle norme sovraordinate senza sovrapposizioni tra disciplina locale e sovraordinata.</i></p> <p>Art. 1.4 <i>Ruolo del PUG - Prescrizioni e direttive per la formazione degli Accordi Operativi</i> <i>Al fine di semplificazione dell’articolato normativo per i documenti/elaborati da presentare in relazione ai diversi procedimenti urbanistico-edilizi si chiede di non riportare elenco ma di rimandare agli articoli di legge della LR 24/2017 e LR 15/2013.</i></p> <p>Art. 1.5 <i>Entrata in vigore del PUG - Misure di salvaguardia e continuità dell’efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti</i> <i>Si chiede di eliminare i seguenti disposti, demandando all’art. 27 della LR 24/2017 ... Si propone di mantenere solo il comma 1 con la seguente formulazione:</i> <i>“Ai sensi dell’art. 27 della L.R. 24/2017, fino all’approvazione del PUG il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel PRG, fatte salve le misure di salvaguardia di cui alla L.R. 24/2017.”</i></p> <p>Art. 1.6 <i>Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni</i> <i>Si ritiene, che tutti i regolamenti comunali in materia edilizia-urbanistica debbano essere esplicitamente abrogati, per essere poi ricompresi o all’interno del Regolamento Edilizio o in un unico regolamento complementare al Pug e al</i></p>

RE che dovrebbe contenere anche linee guida interpretative di diverse definizioni di uso comune.

Art. 1.7 comma 4 - Tipologia delle norme e valore delle individuazioni grafiche relative all'assetto insediativo di Progetto

Il comma in oggetto cerca di prevenire ovvie e probabilità incongruità dovute ad una errata ed involontario frazionamento di aree identificate da una stessa particella catastale e/o di una stessa proprietà. Leggendo il piano però sembra che la possibilità di tale rettifica sia possibile unicamente negli interventi di maggior rilievo:

“Per effetto della trasposizione su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio dell'individuazione delle aree interessate da vincoli o altre disposizioni di tutela identificate nelle Tavole del PUG, gli elaborati cartografici degli AO, dei PUA di iniziativa pubblica e del PdC convenzionati possono apportare rettifiche e lievi scostamenti dei confini di dette aree rispetto alla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PUG.”

Si ritiene che tale possibilità debba essere garantita anche per gli interventi diretti, laddove si rilevi una incongruenza che limiti e/o impedisca un intervento edilizio.

Art. 1.8 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

“La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria definito dal PRG previgente, che di eventuali diverse possibilità incrementali previsti dalle presenti norme.”

Non è chiaro se nella disciplina l'indice del PUG per gli interventi diretti sia la superficie utile o altro indice e in cosa consistano le possibilità incrementali. Inoltre si segnala che la verifica dell'indice previgente, ovviamente non riportabile nel PUG, potrebbe essere un elemento di non facile reperibilità nel tempo.

Si evidenzia che nell'ambito del primo incontro propedeutico all'assunzione del PUG era stata evidenziata la necessità di prevedere possibilità di ampliamento una tantum a favore della densificazione edilizia all'interno del territorio urbanizzato e nei tessuti dell'edificato sparso e discontinuo del territorio rurale.

Art. 1.9 Costruzioni preesistenti in contrasto con le presenti Norme

Per edifici in contrasto si chiede di poter prevedere categorie di intervento anche di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione senza ricostruzione. Si richiede di eliminare il seguente paragrafo, in quanto non fornisce elementi utili per l'applicazione della norma:

“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.(condono) sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.”

In alternativa è necessario integrarlo con una specifica di maggior dettaglio in merito ad edifici sanati ma con parametri in contrasto con normative di settore al fine di evitare conflitti interpretativi che a volte sorgono in merito a questo tema. A titolo esemplificativo si richiede la possibilità di modificare la distribuzione interna di un edificio, o porzione di esso, dove a seguito di una sanatoria è stata autorizzata un'unità abitativa (o una sua porzione) senza requisiti minimi di altezza e/o areo-illuminanti.

Art. 1.10 Frazionamenti successivi (comma 3)

“3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Sue e indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal previgente PRG per l'area oggetto di frazionamento.”

Si ritiene che questo tipo di vincolo possa essere troppo stringente e anche di difficile applicazione e/o verifica. Nell'eventualità l'amministrazione ritenga necessario inserire una regolamentazione in merito si suggerisce di rimuoverlo dal PUG e valutarne un inserimento nel R.E. in modo da poter modulare nel tempo la sua effettiva applicazione.

4.3 Titolo 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

In via generale si osserva che le norme non dovrebbero riportare per estratto gli obiettivi e le strategie degli altri documenti del PUG. Per quanto attiene alle disposizioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico si chiede di semplificare gli aspetti normativi cogenti, demandando agli elaborati di dettaglio / tavole dei vincoli i principi generali e la filosofia di progetto.

4.4 Titolo 3 - TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

Si rimanda alle considerazioni generali riferite al titolo 2.

Art. 3.14 Tutela delle potenzialità archeologiche

Occorre chiarire al comma 6. In quale forma deve avvenire la consultazione preventiva con la Soprintendenza. Mediante comunicazione? Si esprimono forti perplessità rispetto alle tempistiche riportate ai commi 13 e 15.

“13. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il proprietario o chi abbia titolo a intervenire, dovrà inviare, alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune, specifica “Richiesta di autorizzazione archeologica”, preliminarmente all'esecuzione dell'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.

15. Sulla base degli esiti documentati nella “Relazione di verifica della potenzialità archeologica” la Soprintendenza comunicherà, al proprietario o all'aveente titolo, il nulla osta o eventuali ulteriori disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici non esauriti dalle indagini archeologiche, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento ufficiale della relazione, salvo la compresenza di pareri rivolti a più settori di competenza della Soprintendenza o normati diversamente rispetto al termine entro il quale esprimersi.”

Art 3.14 Comma 3-4-5 Tutela delle potenzialità archeologiche

Si ritengono i limiti indicati per l'avvio della consultazione della Soprintendenza troppo stringenti, soprattutto con riferimento alle zone A, dove la previsione di un metro di scavo è troppo restrittiva. Si richiede di sostituire tale limite con 2 m, o in via residuale 1,50 m. Analoga richiesta in relazione all'esclusione dall'indagine a seconda dell'estensione dello scavo. Si chiede di portare la superficie limite a 120 mq (contro gli 80 mq previsti). Tali accorgimenti andrebbero sicuramente a snellire processi burocratici sicuramente gravosi (anche economicamente) senza compromettere di fatto la le potenzialità archeologiche della zona

Art 3.15 Tutela e valorizzazione delle situazioni paesaggistiche rilevanti

L'articolo prevede: “il PUG individua le situazioni paesaggistiche rilevanti...” non è però chiaro quale sia la tavola di riferimento per tale aree (forse la tav VT.B con riferimento art 3.19 PTCP?)

Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico

Si chiede di eliminare l'articolo, rimandando le valutazioni paesaggistiche ai soli procedimenti disciplinati dalla Parte III del D.lgs. 42/2004, riportato al comma 5 dell'articolo in commento.

4.5 Titolo 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 5.3 Modalità di attuazione del PUG: interventi diretti ordinari

Si chiede di eliminare il comma 3: l'RE non deve disciplinare le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, che sono definiti da LR e nazionale.

Art. 5.4 Modalità di attuazione del PUG: Accordo Operativo / Piano Attuativo di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato

Come detto nelle premesse il DIA dovrebbe trattare la disciplina degli interventi edilizi diretti, mentre sono richiamate disposizioni relative agli Accordi operativi e ai PUA di iniziativa pubblica.

I PUG attraverso specifiche “Schede di sostenibilità” stabilisce gli obiettivi e le condizioni di trasformabilità...: si chiede di chiarire se le schede di sostenibilità corrispondano alle schede di analisi – limiti e condizioni di sostenibilità della Valsat da pag. 75. Si osserva che la Valsat non fornisce una chiara cornice delle condizioni di sostenibilità (potenzialità edificatoria minima e massima, limiti per la trasformazione, eventuali quote aggiuntive dei diritti edificatori), si evidenzia che non è chiaro il meccanismo che sottende alla MATRICE DI VALUTAZIONE DEI PROCEDIMENTI COMPLESSI, quali benefici si ottengano in caso di

raggiungimento dei 3 livelli prestazionali (ottimo, significativo, sufficiente). - LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO

Nella Tavola DI.A5.b la legenda non corrisponde alla distinzione normativa dell'art. 5.9, non sono individuate le unità edilizie di valore storico architettonico compromesse e le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre (ES.2.1) sono individuate delle stessa campitura delle unità edilizie di valore storico architettonico. Si suggerisce di semplificare la norma individuando per la classificazione degli edifici di valore le categorie di intervento, potendo prevedere anche per gli edifici di valore storico architettonico modifiche dei prospetti coerenti alla caratterizzazione storica degli edifici e la riplasmazione di volumi incongrui qualora legittimi. La relazione storico-critica non dovrebbe inoltre essere richiesta/prevista in relazione alla categoria di intervento, ma al valore dell'edificio.

Art. 5.5 Tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico

Comma 6. non sono compatibili gli usi che comportano un'alterazione sostanziale della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. Si chiede di non vincolare le modifiche interne agli edifici del sistema insediativo, indicando che il progetto debba garantire la conservazione degli elementi tipologici.

Art. 5.9 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES

Comma 6 (pag. 31): "Fatte salve le possibilità di ricostruzione ammissibili con intervento RS, con RE sono inoltre ammessi gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti ai sensi dell'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/2013, lett. f); in questo caso l'intervento dovrà essere esteso e sottoscritto da tutti gli aventi titolo dell'intera Unità Minima di Intervento di appartenenza."

Si osserva che non sembrano essere state definite le unità minime di intervento in centro storico.

4.6 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DA QUALIFICARE

Art 5.14 comma 2 - Assi commerciali da valorizzare

Si richiede di valutare la possibilità di poter attuare cambi d'uso anche verso gli usi A1-A2, anche solo parziali, inseriti in un progetto di ristrutturazione complessivo, ma non necessariamente con un Ao /PdC conv.

Tale possibilità potrebbe garantire un maggior numero di interventi di recupero dei centri ed in generali degli assi commerciali che ad oggi sono sempre più in disuso. Si segnala inoltre che nell'articolato è riportato solamente Via Garibaldi e Corso Farini, mentre nelle tavole è presente anche Via Trieste. Per evitare incomprensione sarebbe opportuno eliminare il riferimento alle vie, poiché sono già chiaramente indicate in cartografia. Se diversamente l'intenzione era di escludere Via Trieste, andrebbe riformulato l'articolo in modo più chiaro.

Art 5.15 Interventi ammessi nei tessuti insediativi T.1, T.2, T.3, T.4

Nelle zone definite T2-T4 risulta essere un inutile aggravio di costi e tempo la richiesta di un obbligo di PdC convenzionato, pertanto, per permettere una più semplice riqualificazione del territorio si richiede l'eliminazione di tale obbligo, anche nell'ottica dell'obiettivo generalizzato di una semplificazione di qualsiasi iter amministrativo.

Art. 5.16 Requisiti e livelli minimi di qualità per interventi di RE ricostruttiva e NC nei tessuti T.1, T.2, T.3, T.4

Si chiede l'eliminazione dell'articolo poiché ridondante a livello normativo in quanto sia la classe energetica NZEB che una costruzione sismo-resistenti, sono già di fatto obbligatorie da normativa di legge sovraordinata.

Per quanto riguarda l'elevazione dei livelli di accessibilità e visitabilità rispetto a quanto previsti per legge, risultano essere troppo vincolanti, vista la possibilità normativa del rispetto del requisito di adattabilità. Si ritiene che maggior stringenti norme andrebbero inserite nell'ottica delle premialità come già parzialmente inserite sulla materia in oggetto.

Art. 5.17 Altri requisiti per l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alla potenzialità base

comma 1 lettera b

Comprendendo che in un intervento sismico il miglior risultato possibile sia

l'adeguamento, dobbiamo segnalare che molto spesso sia di fatto irraggiungibile (se non con una D/R). Ovviamente è chiaro che non sia una imposizione ma una delle condizioni che possono portare a diritti edificatori aggiuntivi. Però, proprio nell'ottica di incentivare il recupero, potrebbe essere sufficiente il raggiungimento del livello del "miglioramento sismico", indicando dal nostro punto di vista l'tagliamento preferenziale di modulare entrambi i requisiti con diritti edificatori proporzionali.

comma 3

"(...)Le quantità di Su e Sa sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrate e seminterrate, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna."

Si richiedono chiarimenti in merito a quanto previsto da questo articolo, poiché a nostro parere poco chiaro nella sua applicazione. Sicuramente l'adeguamento delle altezze minime di interrati e semiinterrato è di fatto quasi impossibile, e pertanto se ne chiede una miglior ed univoca spiegazione.

Art 5.18 Parametri nei tessuti T.1-T.4

Analogamente a quanto richiesto per l'art. 5.15 si chiede la possibilità di escludere anche per le zone T.3 l'obbligo di intervento mediante PdC convenzionato, ma l'utilizzo di titoli ordinari, ai fini della semplificazione e facilitazione alla trasformazione dell'esistente. Si chiede inoltre una conferma che le zone T2 e T4 soggiacciono di fatto agli stessi parametri senza alcuna differenziazione.

Sempre per le zone T2/T4 si chiede di prevedere come altezza massima 8 ml, al fine di poter realizzare, laddove necessario e possibile, un volume destinato a Sa nel sottotetto/mansarda che spesso viene anche utilizzato come vano tecnico.

Si chiede di ridurre la percentuale di permeabilità dal 40% al 30% della SF, poiché soprattutto nelle zone di meno recente edificazione potrebbe essere un requisito difficile da soddisfare.

Si chiede di eliminare o rimodulare in modo meno ristrettivo le limitazioni delle zone T1-T4, per quanto attiene al numero di unità immobiliari in funzione della SF e il lotto minimo.

Per quanto riguarda la distanza dai confini, si ritiene e si auspica che eventuali deroghe dovute all'ispessimento delle pareti perimetrali per il contenimento e risparmio energetico saranno inserite nel Regolamento Edilizio, sia per le MS/RE/NC, come da Prg Vigente, e oltre a quanto già previsto dalla normativa sovraordinata e di settore.

Come già richiesto auspichiamo l'inserimento della possibilità di ampliamento "una tantum" o dei parametri percentuali da affiancare a quanto previsto nel presente articolo. La necessità di poter ampliare gli edifici esistenti è fondamentale, oltre che per gli ovvi motivi di recupero ed innovazione degli immobili, anche per la frequente esigenza di poter regolarizzare immobili con difformità poco significative ma che potrebbero avere esigenze di piccoli aumenti di superficie.

4.7 TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE, DA QUALIFICARE

Note Generali

Rispetto al PRG previgente non si è riscontrata la presenza, per queste zone, della possibilità di alloggi residenziale collegati alle attività produttive (ex "alloggi del custode") e soprattutto si chiede di normare la possibilità di "superare" l'obsoleta prescrizione di vincolo urbanistico dei capannoni artigianali (ex Zone D) alla annessa/adiacente abitazione del custode/proprietà. I fabbricati artigianali si stanno spopolando e chi succede o eredita dalle proprietà precedenti ha altri interessi e occupazioni, Sarebbe necessario consentire cambi uso, frazionamenti di un capannone in più u.i. nonché il possibile distaccamento funzionale dall'abitazione.

Art. 5.19 *Articolazione dei Tessuti per attività economiche*

Vi è una penalizzazione degli immobili che ricadono nei tessuti per attività economiche in corso di attuazione, non si comprende perché gli interventi sugli

edifici esistenti realizzati nell'ambito di strumenti in corso di attuazione debbano prevedere in caso di ristrutturazione la riduzione del volume.

A differenza dei tessuti insediativi residenziali non sono definiti i parametri per la trasformazione, ma si rimanda alla Valsat, l'impianto normativo non è chiaro, occorre dare uniformità ed avere un unico strumento (le norme) ove definire i limiti massimi e le prestazioni da raggiungere negli interventi.

Art. 5.21 Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV)

Le tavole non danno riscontro della disciplina descritta all'art. 5.21, quali sono le aree individuate dal PUG e assoggettate al PCONV?

Comma 5 - Per edifici esistenti entro le "aree perimetrare PCONV" in contrasto si chiede di poter prevedere categorie di intervento anche di demolizione senza ricostruzione e non solamente definite nell'ambito della convenzione.

4.8 TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE

Art.5.27 Attuazione degli interventi Tr e TR

Si ritiene che la qualifica delle Tr sia molto severa rispetto alla tipologia di tessuto che corrisponde all'ambito di riferimento ed alle costruzioni di prima periferia degli anni 50-60, si chiede di portarle più propriamente all'ambito T1 o T5/T6. Si segnala inoltre che gli interventi previsti nelle zone T.r. non risultano chiari nelle loro modalità di attuazione sia per interventi in zone residenziali che artigianali, soprattutto in merito ad eventuali incentivi premianti.

Per facilitare le possibilità di intervento edilizio, per la zona definita T.R Rigenerazione Profonda, si chiede la possibilità di poter intervenire anche con PdCONV.

Interventi ammessi: MO, MS, RE (...), si chiede di prevedere la demolizione anche senza ricostruzione e gli ampliamenti degli edifici esistenti.

4.9 IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA

Art 5.35 Dotazioni parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi

"In nota nella tabella: 2 posti-auto per ogni unità immobiliare, da aumentare di 1 p.a. ogni 50 mq di Su nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia."

Comprendendo la necessità di reperire e garantire per tutti gli alloggi i necessari posti auto, risulta anacronistica l'obbligo della realizzazione di un'autorimessa chiusa per i parcheggi privati. Ormai la committenza non richiede più tale spazio, poiché aumenta i costi di realizzazione sottraendo spazi all'ambiente vissuto e ai più fondamentali servizi dell'abitazione. Si chiede pertanto l'eliminazione di tale obbligo, rivedendo o eliminando anche la disposizione del posto auto aggiuntivo per gli alloggi > 100 mq ogni 50 mq di su. Si richiede inoltre l'eliminazione del seguente capoverso, in contrasto con le necessità moderne di reperire spazi (anche di servizio) destinati alla miglior vivibilità degli alloggi:

"In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme"

Art. 5.42 Edilizia Residenziale Sociale. (comma 1)

Al fine di facilitare possibili progetti di trasformazione edilizia, si propone di limitare ai soli interventi di AO/PUA di iniziativa pubblica e di ridurre la percentuale indicata nel PUG, del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale.

4.10 TITOLO 6 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 6.8 Interventi funzionali agli usi e alle attività ammesse nel territorio (comma 3)

"[...] in caso di demolizione e ricostruzione l'area di sedime del fabbricato ricostruito rimanga almeno per una sua parte all'interno di quella del fabbricato precedente, [...] a meno che non siano presenti le condizioni di cui ai successivi artt.6.9 e 6.10."

La previsione di questo comma non trova un reale senso prescritto di quando previsto. Quando consentito dagli artt. 6.9 e 6.10 (comma 15) risulta ovvio e necessario, viceversa non si trova una coerenza nell'impossibilità di delocalizzare il sedime per una miglior fruizione degli spazi e magari per la corretta ricostruzione di una corte. Si chiede pertanto la rimodulazione di tale articolo eliminando quanto sopra riportato.

Art 6.16 Insedimento sparso e discontinuo

Analogamente con quanto già osservato relativamente alla cartografia, si ritiene che diverse zone indicate con questa campitura non ricadono effettivamente all'interno di questa tipologia, poiché il livello di servizi, quantomeno pubblici a livello di urbanizzazione non risulta essere scarso e/o assente. Inoltre è importante segnalare che mentre alcune di queste zone ricadevano nel PRG previgente in area agricola, altre erano inserite nel tessuto urbano ed ora si ritrovano con un forte declassamento anche sotto l'aspetto del valore immobiliare, penalizzando tante famiglie che magari ipotizzavano un ampliamento significativo della loro abitazione. Comprendendo la difficoltà di inserire tali zone all'interno del T.U. si chiede di equiparare le capacità edificatoria di tali zone a quelle previste per le zone T.4, o in via residuale di prevedere una maggior flessibilità di intervento, sia con premialità per le ristrutturazioni, che la possibilità di aumentare le superfici ben oltre il 10%. Inoltre in quelle zone l'intervento su più edifici risulta estremamente improbabile, poiché si tratta quasi sempre di edifici singoli, non contigui fra loro con corte esclusiva.

In conclusione, relativamente al PUG in generale, riteniamo che siano presenti alcune lacune da verificare e che potrebbero generare criticità rilevabili solamente nell'applicazione sul campo. Sarebbe quindi necessario, nella prossima fase, verso l'approvazione del PUG un serrato confronto OPERATIVO fra i Professionisti che dovranno utilizzarlo, i Progettisti che lo hanno redatto e l'Amministrazione, per poter comprendere tutti assieme il corretto uso di questo nuovo strumento e le giuste modifiche da apportare.

**CLASSIFICAZIONE
URBANISTICA**





ISTRUTTORIA

1. Elaborato DI.A1 - DI.A2– Disciplina degli interventi diretti

NON ACCOGLIBILE. Le proposte relative all’inserimento di ulteriori aree all’interno del perimetro del TU non risultano accoglibili in quanto le caratteristiche di queste aree non sono riconducibili ai commi dell’art. 32 L.R. 24/17.

- 1 e 2: si tratta di aree di dimensioni molto rilevanti (> 30.000 mq), non urbanizzate;

-3: si tratta di un’area di “varco urbano” che il PUG intende preservare evitando la saldatura tra le due aree già urbanizzate;

- 4, 5, 6 e 7: si tratta di aree completamente inedificate e non dotate di urbanizzazioni.

Si segnala tuttavia che le nuove urbanizzazioni potranno essere urbanizzate attraverso AO, ai sensi dell’art.38, LR24/2017.

2. Elaborato DI.A5 – Classificazione degli edifici di valore storico, culturale e testimoniale.

ACCOGLIBILE. Trattandosi di refusi ed errori materiali; l'osservazione si ritiene accoglibile.

Si segnala che, con Osservazione dell'UdP l'elaborato è stata integrato con l'individuazione degli ES di interesse storico-architettonico e testimoniale-culturale.

Elaborato AC.A10

ACCOGLIBILE. Si provvede a inserire le immagini nelle parti mancanti del documento

Si precisa tuttavia che le schede riportano i principali elementi di valore storico rilevati. Tali elementi dovranno essere ulteriormente indagati al momento della presentazione del titolo edilizio da parte del progettista in modo da poter essere valutati correttamente dalla CQAP.

4. Disciplina degli interventi diretti

- 4.1 le definizioni degli usi rientrano già tra gli usi stabiliti dal PUG.

- Art. 1.3: disposizione revisionata con osservazione dell'UdP

- Art. 1.4: ACCOGLIBILE. Contenuto trasferito e implementato nel RED

- Art. 1.5: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, disposizione revisionata con osservazione dell'UdP

- Art. 1.6: IMPLICITAMENTE ACCOLTA.

- Art. 1.7 comma 4: ACCOGLIBILE.

- Art. 1.8: Il parametro utilizzato nel PUG è la **superficie utile**, richiamato più volte nel documento normativo.

In caso di RE ricostruttiva, **le premialità** sono attribuite in relazione al volume esistente, superficie utile e numero di unità immobiliari.

Gli AM sono commisurati al conseguimento di determinati livelli prestazionali.

- Art. 1.9: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, Si precisa che tra le categorie di intervento è ammessa la demolizione senza ricostruzione.

Si conferma la normativa vigente.

- Art. 1.10: ACCOGLIBILE, stralciato

4.3 Titolo 2 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

La disposizione vigente risulta già sufficientemente chiara

- 4.4 Titolo 3 - TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

- Art. 3.14 Tutela delle potenzialità archeologiche

Si provvede ad integrare la normativa al fine di rendere maggiormente coerente il disposto normativo con le tavole di PUG.

- Art 3.15: ACCOGLIBILE. disposizione modificata

Art.3.16 Corretto inserimento paesaggistico.

Il corretto inserimento paesaggistico è una modalità con la quale l'Amministrazione può governare le trasformazioni urbanistico edilizie in aree che ritiene rilevanti ai fini del perseguimento della Strategia del PUG; pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.

Si precisa che il "corretto inserimento paesaggistico" è una valutazione differente da quella effettuata per la richiesta di autorizzazione paesaggistica, richiesta ai sensi del Dlgs 42/2004.

4.5 Titolo 5 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 5.3: ACCOGLIBILE, si elimina la parte relativa ai titoli abilitativi

Art. 5.4 relazione storico – critiche da mantenere

Art. 5.5 *si tratta di una verifica che deve essere effettuata da parte dei progettisti e volta a documentare la compatibilità del nuovo intervento con le caratteristiche dell'edificio*

Art. 5.9 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, si inserisce definizione di unità minima di intervento

Art 5.14 comma 2: si conferma la normativa vigente

Art. 5.15. NON ACCOGLIBILE, Tutti gli interventi devono concorrere alla costruzione della città pubblica

Art. 5.16 Gli interventi concernenti il miglioramento / adeguamento sismico sono parametrati in relazione al tipo di intervento edilizio

Art. 5.19 Introdotto nuovo articolo di disciplina degli interventi nei tessuti produttivi

- Art. 5.21: Con osservazione dell'UdP tale articolo è stato interamente stralciato, in quanto non vi sono situazioni, nel territorio urbanizzato, ad oggi riconducibili a questa specifica fattispecie di intervento.

Art.5.27: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE; l'attuazione con PdC convenzionato è già ammessa; la D senza ricostruzione non è preclusa

- Art 5.35; La richiesta di eliminare l'obbligo di dotazioni di parcheggi privati nella forma della autorimessa chiusa, si ritiene accoglibile mentre la disposizione relativa al posto auto aggiuntivo per gli alloggi > 100 mq ogni 50 mq di SU, non si ritiene invece accoglibile. L'eliminazione di tale obbligo determinerebbe una riduzione del n. di posti auto pubblico, con aggravio sulla circolazione, in termini di carenza di posti auto pubblici.

- Art. 5.42 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (includere anche PdC convenzionati nei tessuti TR)

La richiesta di eliminare l'obbligo della quota di ERS si ritiene accoglibile; si precisa tuttavia che, con osservazione dell'UdP, la realizzazione di una quota minima ERS rappresenta un obiettivo di Piano, tant'è che rientra come elemento premiante nella valutazione del beneficio pubblico


	<p>- Art. 6.8: ACCOGLIBILE</p> <p>- Art 6.16: premesso che tali insediamenti “sparsi e discontinui” non presentano le caratteristiche di cui all’art.32 della LR24/2017, si precisa che gli interventi di qualificazione edilizia che consentono incrementi volumetrici fino ad un max del 20% della SU esistente sono ammessi per tutti gli edifici in territorio urbanizzato e rurale.</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 12


	Data di presentazione: 23/05/2023 N. Protocollo: 7458	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA	
	<i>DI.A1 – identificare la porzione prospiciente la via San Vitale corrispondente alla particella 341 come tessuti a prevalente funzione produttiva, terziaria, commerciale da riqualificare. Si richiede conferma nel PUE anche per i lotti in fregio alla SP 253R San Vitale, che nel PRG vigente sono classificati come zona D e dal PUE destinati ad accogliere attività terziarie, artigianali, commerciali... (Norme: art. 5.14, 5.18, 5.19, 5.20, 5.29)</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Faentina nord (Russi) F. 49, M. 77, 78, 99, 327, 355, 340, 344, 347, 352, 361, 363, 301, 337	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<i>T.3 - Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata</i>	
ISTRUTTORIA	<p>Il PUG classifica l'area come "tessuto in corso di completamento di edilizia pianificata", recependo la disciplina del piano particolareggiato qualora vigente.</p> <p>Si precisa che con osservazione dell'UdP l'art. 5.16, comma 8 riferito al completamento dei comparti in corso di attuazione è stato integrato specificando che, qualora le opere previste in cessione dal previgente PUA siano state realizzate, l'intervento può essere completato attraverso permesso di costruire convenzionato.</p> <p><i>Estratto dell'art.5.25.</i></p> <p>Art. 5.25 Comparti di nuovo insediamento previsti dalla pianificazione vigente</p> <p>1. <i>I tessuti insediativi di edilizia pianificata recentemente completati o in corso di completamento secondo la pianificazione vigente, sono individuati graficamente nella tavola D.2 del PUG. Si tratta di parti di territorio oggetto di Piani Urbanistici Attuativi previsti dal PRG previgente, o di accordi sottoscritti.</i></p> <p><i>Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione la normativa del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione, o del PUA da approvare in base all'accordo sottoscritto.</i></p>	

	<ol style="list-style-type: none"> 2. <i>Modifiche al PUA e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA.</i> 3. <i>Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria e modifiche degli usi che comportino aumento delle dotazioni), sono possibili attraverso i procedimenti previsti dalla LR24/2017.</i> 4. <i>Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e collaudate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione e presa in carico:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <u><i>nei lotti liberi (urbanizzati)</i></u> è possibile l'intervento diretto di NC secondo i parametri stabili dal previgente PUA. 5. <i>Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state in gran parte terminate</i> (al 75% rispetto al programma delle opere da realizzare) e risultino collaudabili, il completamento del programma edilizio è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, che preveda l'integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. La convenzione deve prevedere tempi certi per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. A questa condizione sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni previste dallo strumento attuativo originario. 6. <i>Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e cedute all'Amministrazione, il PUA diviene inefficace.</i>
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 13

	Data di presentazione: 23/05/2023 N. Protocollo: 7460	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA	
	DI.A1 – Richiesta di inserire l'area in TU (T1) <i>Norme – art. 5.1, 5.14, 5.18</i> <i>Richiesta di modifica normativa per salvaguardare la capacità edificatoria prevista dalla attuale strumentazione urbanistica ed elevare l'obbligo di PdC convenzionato a lotti con SF > 2.000 mq</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Tagliamento 27 F. 14, M. 670 sub 1 e 2	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>In considerazione della documentazione presentata, la richiesta si ritiene parzialmente accoglibile in quanto l'area in esame presenta le caratteristiche per poter essere ricompresa in TU; viceversa, non è possibile salvaguardare l'esistente capacità residua, ed i nuovi interventi dovranno essere conformi alla normativa del PUG.</p> <p>Non si ritiene accoglibile la richiesta di innalzare l'obbligo di PdC convenzionato alle aree con SF > 2.000 mq</p>	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 14

	Data di presentazione: 23/05/2023 N. Protocollo: 7462	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	DI.A1 – Richiesta di modifica di classificazione <i>Da area per attrezzature scolastiche ad area in T1, pur mantenendo la servitù ad uso pubblico per il passaggio di persone a favore del Comune di Russi come previsto in atto di acquisto.</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Faentina nord 169, F. 49 M. 328	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato	
ISTRUTTORIA	In considerazione della documentazione presentata, la richiesta si ritiene accoglibile e si provvede pertanto a riclassificare la strada come T1.	
ESITO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 15

	Data di presentazione: 23/05/2023 N. Protocollo: 7483
RICHIESTA	INTEGRAZIONI NORMATIVE <p>1. <i>Riteniamo opportuno evidenziare che oltre alle premialità previste per chi, ad esempio, demolisce e costruisce un immobile, soddisfacendo le normative antisismiche e garantendo importanti risparmi energetici, devono essere previste agevolazioni anche per quanto riguarda gli obblighi dei posti auto privati o a uso pubblico.</i></p> <p><i>In buona sostanza riteniamo che una ristrutturazione che comporta si aumenti di area calpestabile, ma non prevede aumenti di unità abitative autonome, possa mantenere in essere i posti auto o le rimesse presenti nell'immobile ristrutturato o demolito.</i></p> <p><i>Conseguentemente chiediamo che si creino modalità per cui chi realizza interventi possa contare su premialità vantaggiose e in grado a loro volta di stimolare nuovi interventi.</i></p> <p>2. <i>Il problema energetico sarà una priorità da affrontare, anche in futuro in modo deciso anche dal PUG perché il territorio cresca come sistema, favorendo anche l'utilizzo di sottoprodotti di lavorazioni e/o processi produttivi.</i></p> <p><i>Le imprese nell'acquisizione di lotti e nella loro edificazione realizzano piani di investimento di medio/lungo periodo, può capitare quindi che vi siano capacità edificatorie ancora da realizzare che in un momento di incertezza economica non devono essere mortificate. Occorre infatti favorire il completamento dei lotti esistenti e favorire le imprese che realizzano investimenti creando occupazione e sviluppo per il territorio.</i></p> <p>3. Accordi operativi</p> <p><i>La nuova normativa di PUG ha sostanzialmente derubricato ogni indice di edificabilità espansiva per le aree produttive ad Accordi Operativi (AO), che hanno tempistiche definite dall'art. 38 della LR 24/2017, ovvero non meno di 200 giorni tra tempi di verifica degli enti e di pubblicazione per le osservazioni, stipula di apposita convenzione, oltre alla cessione di aree (di norma 30% e comunque non meno del 15% della Superficie fondiaria di intervento).</i></p> <p><i>Se i nuovi insediamenti, comprese le espansioni produttive, devono essere ricondotti a tali accordi operativi, questi ultimi devono diventare raggiungibili, soprattutto se riguardano lo sviluppo produttivo di un'impresa. Pertanto a fronte di interventi motivati – aumento della produzione, nuove linee produttive, ammodernamento di una impresa – occorre individuare dei percorsi prioritari e semplificati con tempi certi per far sì che gli accordi possano essere conclusi in tempi rapidi dalla data di protocollo della pratica, accorciando anche quanto previsto dall'art. 38 della L.R. 24/2017, per quanto possibile.</i></p> <p><i>È importante quindi il ruolo dell'Ufficio di Piano che deve essere dimensionato e preparato per la gestione di un meccanismo nuovo e complesso, dove l'Amministrazione tutta ha un ruolo di controllo della corretta applicazione delle normative e delle regole, ma anche e soprattutto di accompagnare lo sviluppo dei progetti e di conseguenza del territorio. Lo ribadiamo ancora una volta i tempi sono fondamentali per attrarre investimenti e la loro realizzazione.</i></p> <p>4. Edifici Sparsi</p> <p><i>Per gli edifici sparsi chiediamo che vengano introdotti strumenti che ne favoriscano il recupero e/o la riqualificazione, prevedendo ampia flessibilità nei cambi di destinazione d'uso in relazione a tipologie e contesti, e ovviamente premialità urbanistiche e economiche, sia per gli edifici residenziali che per quelli produttivi ritenuti incongrui.</i></p>

Non si vuole favorire la dispersione, ma favorire il recupero di tutti quegli edifici, nella maggior parte dei casi di scarsa importanza storica e architettonica, in stato di abbandono che vanno a deturpare il paesaggio e diventano ricettacolo di situazioni spiacevoli.

L'alternativa possibile è l'incentivazione per la demolizione con lo spostamento delle volumetrie nel consolidamento dei centri abitati.

5. Centro storico e centri abitati

Confartigianato, Cna ritengono che non si possa prescindere da politiche di riqualificazione e di rilancio del centro storico e dei centri minori, anche dal punto di vista economico e commerciale, senza un recupero degli edifici dismessi e non utilizzati. Occorre che venga mantenuto il giusto mix di residenti, servizi e vengano stimolate per quanto possibile anche nuove attività ricettive turistiche che possono essere legate alle nuove tendenze dello slow tourism.

I Centri Storici se rimangono vivi mantengono la propria autenticità e attrattività e possono continuare a svolgere la propria funzione di aggregazione per la comunità. Esistono edifici che, seppur collocati in centro storico, sono "vecchi" non hanno vincoli di sovrintendenza o peculiarità architettoniche da salvaguardare per i quali possono essere messe in campo operazioni di riqualificazione importante, conseguentemente anche per il recupero del patrimonio immobiliare del Centro Storico vanno previsti facilitazioni e/o premialità aggiuntive a quelle normalmente previste per mantenere l'identità e la vivibilità della città storica.

La valorizzazione ambientale deve essere vista sempre più anche come opportunità economica.

Pensiamo alle varie tipologie di turismo ambientale (cicloturismo, agriturismo, bed & breakfast, ecc...) che anche per Russi possono rappresentare un mercato interessante e potenzialmente di ulteriore espansione, per le quali occorre anche investire nelle infrastrutture come percorsi attrezzati e segnalati, piste ciclabili che non si limitino al solo territorio russo ma mettano questo in collegamento con i sistemi confinanti, sfruttando anche l'intermodalità costituita dal treno. Russi è infatti in un punto centrale della provincia con alcune evidenze importanti come la Villa Romana e Palazzo San Giacomo. In questo contesto diventa importante inserire anche la previsione della ciclovia Ravenna – Bologna, annunciata, dai Sindaci dei due capoluoghi, che può rappresentare una fonte di sviluppo turistico visto anche la crescita di un turismo slow e itinerante.

Per quanto concerne le regole relative ai cambi di destinazione d'uso riteniamo che debbano essere sempre permessi e che le dotazioni di parcheggi siano quelle in essere al momento della richiesta di cambio d'uso. In alternativa nei cambi di destinazione d'uso quando è necessario reperire parcheggi pertinenti la loro monetizzazione è da considerarsi come una loro presenza fisica in un futuro di modifica delle stesse destinazioni. Quelli monetizzati rimangono nella disponibilità dell'edificio.

6. La stesura del Regolamento Edilizio diventa, nell'attuale contesto, fondamentale per definire nel dettaglio le premialità e le relative modalità di applicazione sul quale anche su questo strumento deve proseguire il confronto con le Associazioni, attraverso momenti di presentazione e di osservazione. Uno strumento operativo che deve tradurre in concreto gli indirizzi del PUG e che con questo deve integrarsi e muoversi di pari passo.


Considerato che il PUG una volta approvato e adottato ha poche possibilità di modifica è prioritario che contenga sì il quadro d'insieme della prospettiva della pianificazione urbanistica, demandando però al Regolamento Edilizio tutte le possibili norme attuative.

7. Alla luce degli ultimi avvenimenti alluvionali, che fortunatamente non hanno interessato il territorio russo ma quello dei comuni limitrofi e visto il presentarsi frequentemente di venti atmosferici estremi, riteniamo


	<p><i>importante che accanto alla valorizzazione del paesaggio fluviale e alla sua fruizione come mobilità dolce anche a fini turistici, vi sia la previsione di un'attività di messa in sicurezza idraulica del territorio e dei vari bacini idrici. Il tutto attraverso un piano di adeguamento degli argini, di manutenzione dei bacini fluviali e dei canali consortili e il potenziamento o la realizzazione di casse di espansione per adeguarci a un clima che sta cambiando e mettere in salvaguardia il territorio, le persone e le imprese. Per questo riteniamo importante che vengano anche previsti sistemi di premialità e/o di incentivazione anche per chi adotta accorgimenti volti a mitigare le conseguenze di eventi meteorici dovuti alle forti piogge e/o alluvionali e alla siccità.</i></p> <p><i>La pianura è stata modellata dall'uomo che nel corso dei secoli ha irregimentato le acque, creando un territorio resiliente ai vari fenomeni alluvionali e siccitosi, un'attività che deve essere vista in continuo divenire, adattandosi e adattando il sistema territoriale ai mutamenti climatici. Un'attività che deve andare di pari passo con la creazione di percorsi che vadano a valorizzare un patrimonio storico e paesaggistico legato alle acque e al territorio che hanno contribuito a modellare.</i></p>
<p>ISTRUTTORIA</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Premialità e incentivi Il PUG applica incentivi e premialità, perseguendo una qualità dell'abitare sempre più elevata; 2. Attività economiche e programmazioni future La LR24/17 ha introdotto il procedimento unico ex art.53, lett.b finalizzato a favorire l'insediamento di attività economiche già insediate. Si precisa che il PUG comunque favorisce la densificazione e non limita la capacità edificatoria. 3. Accordi Operativi. Il PUG fa ampio uso del PdC convenzionato, come modalità semplificata di attuazione degli interventi di rigenerazione del territorio. <u>Vedi risposta al punto 2: ex art.53, lett.b.</u> 4. Edifici sparsi La norma è stata revisionata con osservazione dell'UdP. 5. Centro storico e centri abitati Il PUG prevede possibilità di incentivazione delle attività economiche soprattutto nei centri e tessuti storici anche mediante la deroga alla richiesta di parcheggi pertinenziali Premialità in CS: 40 mq di UI La Strategia del PUG di Russi riguarda anche la valorizzazione del territorio in chiave turistico-ricreativa I nuovi usi devono comunque essere accompagnati da una relazione in grado di dimostrare il soddisfacimento degli standard a parcheggio pubblico e privati

	<p>6. Regolamento Edilizio RED.</p> <p>È atto autonomo rispetto al PUG. Tuttavia si segnala che è intenzione dell'Amministrazione coinvolgere i tecnici nella proposta di redazione del nuovo RED.</p> <p>7. Sicurezza idraulica del territorio</p> <p>Tematica assolutamente centrale nel nuovo PUG del comune di Russi</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

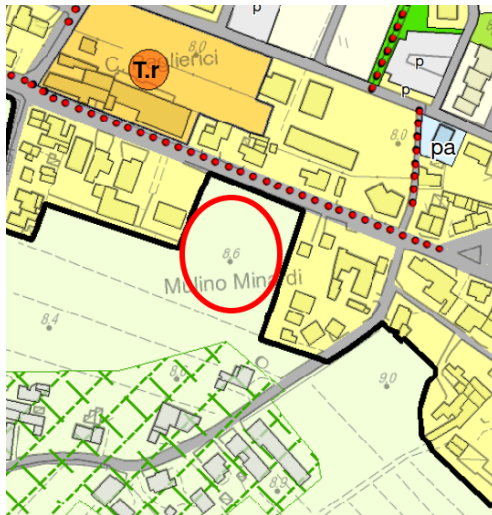
OSSERVAZIONE N. 16

	Data di presentazione: 23/05/2023 N. Protocollo: 7642	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA <i>Si richiede la valutazione di modifica ai parametri urbanistico edilizi di complesso edilizio ad uso turistico ricettivo esistente, criteri e parametri applicativi specifici per l'ampliamento.</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Della Libertà 8, San Pancrazio, Russi F. 36 M. 835 sub 2	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato	
ISTRUTTORIA	<p>Premesso che si conferma la normativa di PUG Assunto relativamente ai parametri stabiliti per i vari tessuti insediativi, si precisa che, per l'area in oggetto, classificata come tessuto a prevalente destinazione residenziale la cui disciplina è stabilita dall'art. 5.16 del PUG, sono ammessi, nei limiti del rispetto delle distanze, gli interventi di AM/NC.</p> <p>Si segnala inoltre anche la possibilità di attivare il procedimento speciale di cui all'art.53, lett.b), LR24/2017, esclusivamente riservato alle attività economiche già insediate.</p>	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 17

	Data di presentazione: 17/04/2023 N. Protocollo: 5710	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA Si richiede la modifica della perimetrazione dell'area in esame per riallinearla con quella del PRG previgente, che lasciava maggior profondità al lotto	
LOCALIZZAZIONE	Via G. Randi 47, Russi F. 35 M. 137	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato	 A map of the San Pancrazio area showing the urban boundary. A red dashed line indicates the requested modification to the boundary. The word 'RICHIESTA' is written in red above the line, with an arrow pointing to the dashed line. The map shows buildings, streets, and the urban boundary. The area is labeled 'San Pancrazio' and 'S. Pancrazio'.
ISTRUTTORIA	Verificato lo stato di fatto dell'area oggetto della presente osservazione e preso atto che con osservazione dell'UdP è stata inserita nello schema di assetto strategico l'indicazione finalizzata alla riconfigurazione del margine urbano, nell'ottica di miglioramento del rapporto tra spazio urbanizzato e spazio rurale (<i>aree ECO</i>), ridefinendo il perimetro del territorio urbanizzato e stabilendo adeguata disciplina di PUG. Pertanto, la richiesta si ritiene parzialmente accoglibile.	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 18

	Data di presentazione: 17/04/2023 N. Protocollo: 6304	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA “I terreni oggetto della presente osservazione sono le particelle 806 e 1033 della superficie complessiva di mq 4.779 sono in zona centrale dell'abitato di San Pancrazio, con facile accesso dalla Via Molinaccio, con un parcheggio esistente, inoltre avere una zona agricola al centro dell'abitato a confine con le abitazioni, farmacia e ambulatori, potrebbe costituire problematiche derivanti da rumori, da trattamenti alle colture ecc nel PRG 1997 erano di fatto edificabili come fascia di completamento tra zone già edificate: si richiede pertanto che l'amministrazione valuti il reinserimento di tale zona, ovvero le suddette particelle 806 e 1033, come potenzialmente edificabili.”	
LOCALIZZAZIONE	Via Molinaccio, San Pancrazio, Russi F. 36 M. 806-1033	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato	
ISTRUTTORIA	L'area in oggetto è classificata dal PUG come territorio rurale, in quanto non presenta le caratteristiche di cui all'art.32 della LR24/2017 per essere inclusa nel territorio urbanizzato. L'eventuale urbanizzazione della stessa può essere assentita mediante la presentazione di AO, ai sensi dell'art.38, LR24/2014, coerentemente con la Strategia del PUG.	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	

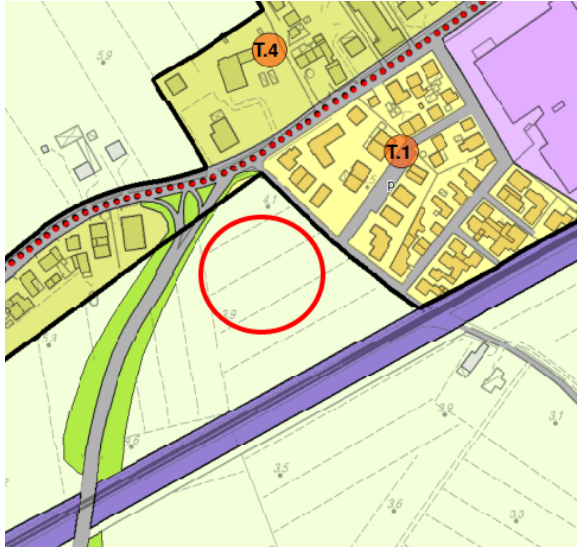
OSSERVAZIONE N. 19

	Data di presentazione: 02/05/2023 N. Protocollo: 6432
RICHIESTA	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><i>Proprietario e utilizzatore edificio artigianale, residente nella parte abitativa dello stesso, il tutto edificato nel 1980.</i></p> <p><i>Per le norme attuali e, sembra anche per quelle previste nel PUG, nelle zone artigianali T.5 è possibile una sola abitazione per ogni lotto con un massimo di 160 mq.</i></p> <p><i>Attualmente svolgo attività artigianale nel settore meccanico, subentrato alla morte di mio padre, e abito assieme a mia madre nello stesso appartamento.</i></p> <p><i>Dovendo formare una mia famiglia chiedo la possibilità di poter suddividere l'attuale abitazione in due unità abitative distinte e un aumento della superficie massima abitativa</i></p> <p><i>Credo che la mia situazione possa essere comune ad altre realtà della zona artigianale per analoghe situazioni o simili (genitori e figlio, due fratelli, ecc), con diversi che svolgono o subentrano nell'attività artigianale esistente.</i></p> <p><i>In questi casi sarebbe utile se non indispensabile, per favorire il proseguo attività e\o per impossibilità economica o logistica di acquistare o costruire altrove l'abitazione, di permettere, nel rispetto degli indici di zona, di avere più unità abitative residenziali, minimo due.</i></p> <p><i>Inoltre si dovrebbe, per evitare abitazioni molto piccole, togliere il limite massimo di superficie abitativa e relativi servizi, altrimenti risulterebbe inutile avere la possibilità di farne più di una, almeno fino a 200\250 mq.</i></p>
LOCALIZZAZIONE	Via Romagnoli 6, Russi F 11 M 142 sub 1,2,3,4
ISTRUTTORIA	L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto la funzione produttiva e residenziale sono tra loro non compatibili soprattutto dal punto di vista del clima acustico, etc; pertanto, la presenza della residenza in tessuti produttivi è limitata alle sole esigenze di custodia degli immobili aziendali.
ESITO	NON ACCOGLIBILE


OSSERVAZIONE N. 20

	Data di presentazione: 11/05/2023 N. Protocollo: 7011	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA <i>Adeguamento zone di parcheggio nelle aree limitrofe alla casa della salute (ex ospedale) e futuro OS.CO in ragione del progetto di adeguamento della struttura per cui è prevedibile un sensibile aumento di afflusso di utenti/pazienti. Pertanto sarà indispensabile provvedere ad un facile e comodo accesso alla nuova struttura e ad ampliare la disponibilità di parcheggi in prossimità della struttura stessa.</i> <i>A tal fine ci sentiamo di suggerire l'ex cinema Reduci in via Don Minzoni 3 e l'area Melandri in via Roma 6, di fronte all'asilo nido, facilmente collegabile all'area verde sita in via Don Minzoni. (...)</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Don Minzoni 7, Russi	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato	
ISTRUTTORIA	Premesso che il rafforzamento del sistema delle aree parcheggio in chiave ecologico-ambientale, nell'area del centro storico di Russi, rappresenta una specifica azione del PUG, tale segnalazione verrà recepita all'interno della "valutazione del beneficio pubblico", come ulteriore declinazione finalizzata all'incremento/riorganizzazione delle aree a parcheggio nelle aree limitrofe alla piazza Farini.	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

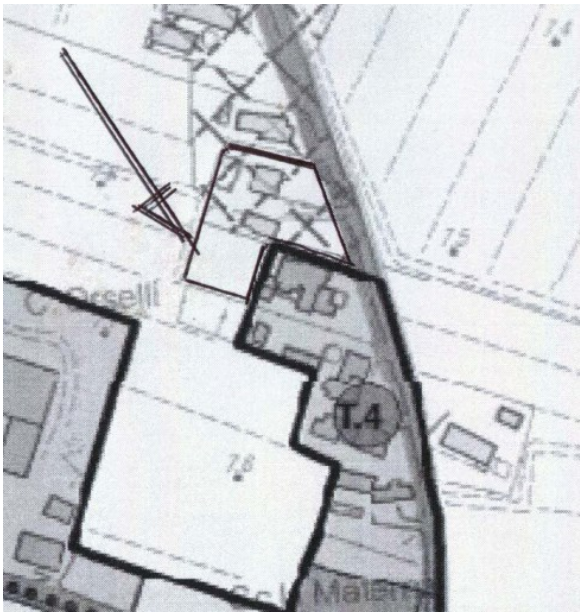
OSSERVAZIONE N. 21

	Data di presentazione: 11/05/2023; N. Protocollo: 7030	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA <i>DI.A1 – Richiesta di inserimento dell'area in esame come area sottoposta ad intervento diretto – PdC Convenzionato</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Faentina angolo via Bruffaiaga, Godo, Russi F 51, M 177, 195, 198, 281, 282	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>L'area in oggetto è classificata dal PUG come territorio rurale, in quanto non presenta le caratteristiche di cui all'art.32 della LR24/2017 per essere inclusa nel territorio urbanizzato.</p> <p>Ad avvenuta approvazione del PUG, potrà essere urbanizzata mediante Accordo Operativo, di cui all'art. 38 della già menzionata LR, coerentemente con la Strategia del PUG di Russi.</p> <p>Per quanto espresso si ritiene l'osservazione non accoglibile</p>	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	

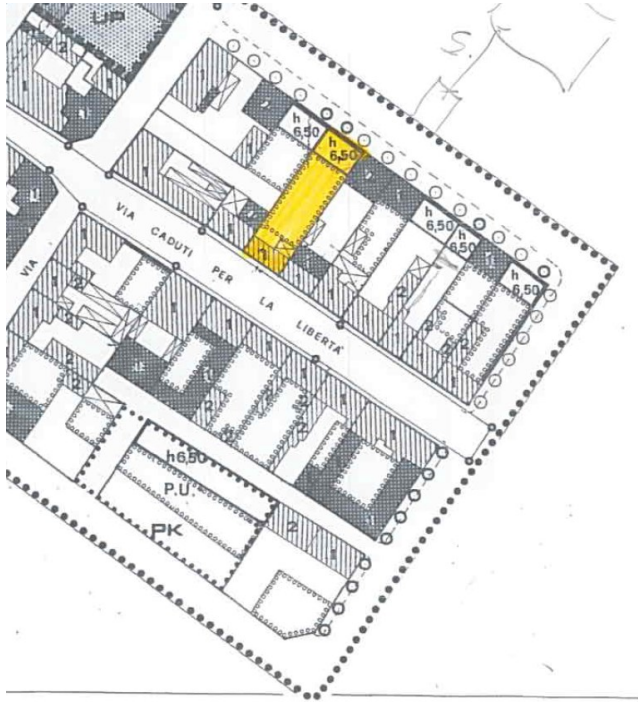
OSSERVAZIONE N. 22

	Data di presentazione: 15/05/2023; N. Protocollo: 7192	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA <i>L'area è attualmente identificata come rurale; si chiede che venga individuata nelle zone definite come edificato sparso e discontinuo ex art. 6.16 Disciplina interventi diretti.</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Molinaccio 80/1, San Pancrazio, Russi F 35, M 98, 95, 94, 97	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>Si premette che nelle porzioni di territorio identificate come <i>edificato sparso e discontinuo</i> (individuate ai sensi dell'art. 36 della LR) sono ammissibili interventi di qualificazione edilizia nell'ambito della ristrutturazione edilizia e urbanistica; la NC non è pertanto consentita.</p> <p>Si precisa inoltre che l'<i>edificato sparso e discontinuo</i> rientra comunque nel territorio rurale.</p> <p>Fatta questa premessa, si ritiene l'osservazione accoglibile.</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE	


OSSERVAZIONE N. 23

	Data di presentazione: 15/05/2023 N. Protocollo: 7193	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	L'area è attualmente identificata come rurale; si chiede che venga individuata nelle zone definite come edificato sparso e discontinuo.	
LOCALIZZAZIONE	Via Franguelline nuove 32, Russi F 29, M 253	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>Premesso che nelle porzioni di territorio identificate come <i>edificato sparso e discontinuo</i> (individuato ai sensi dell'art. 36 della LR) sono ammissibili interventi di qualificazione edilizia nell'ambito della ristrutturazione edilizia e urbanistica e pertanto la NC non è consentita, l'osservazione si ritiene accoglibile.</p> <p>Si precisa inoltre che l'edificato sparso e discontinuo rientra comunque nel territorio rurale.</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 24


	Data di presentazione: 15/05/2023 N. Protocollo: 7197	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA <i>Si richiede il mantenimento della porzione di lotto edificabile come da PRG nel quale era prevista la realizzazione di un fabbricato in fregio alla via Marconi a completamento della cortina.</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Caduti per la libertà, Russi F 20, M 556, 1165	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato TS	
ISTRUTTORIA	<p>L'area in esame si trova nel centro del capoluogo, classificato dal PUG come <i>Insedimenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato – TS</i> e fa parte di una cortina edilizia in parte non edificata.</p> <p>Si ritiene importante confermare l'obiettivo del PRG vigente di valorizzazione del fronte edificato sulla via Guglielmo Marconi, al fine di ricreare un margine edificato sul lato nord del Tessuto TS; pertanto si integra lo schema di assetto strategico con l'indicazione di "valorizzazione del fronte edificato" e si introduce nella Disciplina (all'art.5.8, c.4bis) la possibilità di ammettere, previa approvazione di PdC convenzionato, la NC, nei limiti di quanto già stabilito dal vigente PRG.</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 25

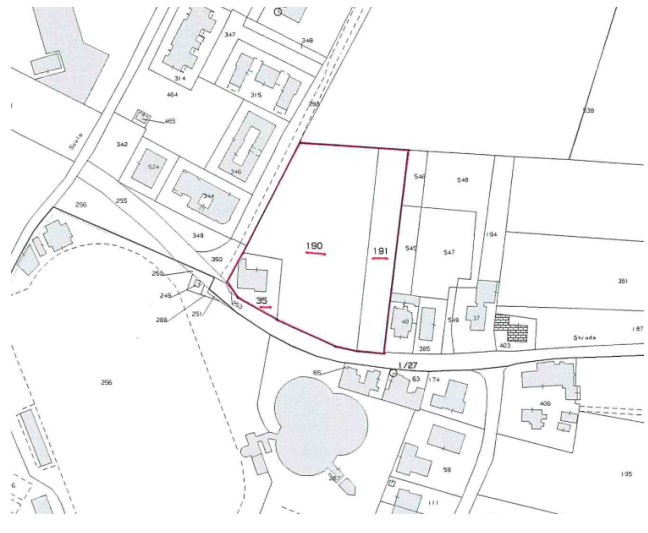
	Data di presentazione: 16/05/2023 N. Protocollo: 7298	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA	
	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Premesse le indicazioni generali che promuovono interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio, si chiede di superare l'obsoleta prescrizione di vincolo urbanistico dei capannoni artigianali (ex zone D del PRG) alla annessa/adiacente abitazione del custode/proprietà;</i>2. <i>Gli artt. 6.4, 6.7, 6.10 delle norme non trattano il tema degli edifici con originaria funzione abitativa poi declassati a servizi per consentire di realizzare la nuova abitazione. I vecchi atti unilaterali d'obbligo che impedivano di recuperare questi manufatti ad abitativo andrebbero superati;</i>3. <i>Nelle categorie funzionali, oltre a quella E.1 esercizi commerciali di vicinato andrebbe aggiunta una ulteriore categoria "Esercizi commerciali di vicinato con consumazione sul posto". Tale modalità di somministrazione non assistita è disciplinata art. 3 comma1 lett. F-bis D.L. 223/2006, confermato dalla sentenza di stato 2280/2019.</i>4. <i>Nella tavola DI.A1 si richiede di includere in TU l'area tra l'ex casa vinicola Melandri e via Godo vecchia per uniformare il profilo del TU</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Caduti per la libertà, Russi F 20, M 556, 1165	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Oss.4	
ISTRUTTORIA	<ol style="list-style-type: none">1. La prima osservazione si ritiene non accoglibile poiché in contrasto con il principio di miglioramento del livello qualitativo dell'abitare, perseguito dal piano, secondo il quale non è auspicabile l'aumento delle unità immobiliari ad uso residenziale in contesti non idonei alla residenza; la presenza della residenza in tessuti produttivi è da sempre limitata alle sole esigenze di custodia degli immobili aziendali;2. Mediante osservazione dell'UdP è stata introdotta la possibilità, previa idonea documentazione, di consentire il CD verso la residenza per edifici di interesse storico che hanno caratteristiche tipologiche riconducibili alla	

	<p>residenza, non individuati dal PUG.</p> <p>3. Le definizioni degli usi rientrano già tra gli usi stabiliti dal PUG.</p> <p>4. La richiesta in oggetto non presenta le caratteristiche di cui all'art32, LR24/2017 per essere classificata come TU.</p>
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 26


	Data di presentazione: 16/05/2023 N. Protocollo: 7300	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA <i>Si chiede che venga garantita la potenzialità edificatoria come prevista dalla lottizzazione all'interno della quale si trova il lotto in esame.</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Azzali, Russi F 19, M 984, 987	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Tutto il territorio	 <p>ESTRATTO MAPPA</p>
ISTRUTTORIA	<p>Qualora la lottizzazione sia ancora in decorrenza permangono le medesime condizioni di diritto; viceversa, qualora la convenzione fosse già scaduta, l'area in esame è soggetta alle norme afferenti al tessuto di appartenenza, secondo i parametri stabiliti dal PUG.</p> <p>Si precisa che con osservazione dell'UdP l'art. 5.16, comma 8 riferito al completamento dei comparti in corso di attuazione è stato aggiornato al fine di consentire il completamento degli interventi, qualora le opere di urbanizzazione siano state in gran parte completate.</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 27

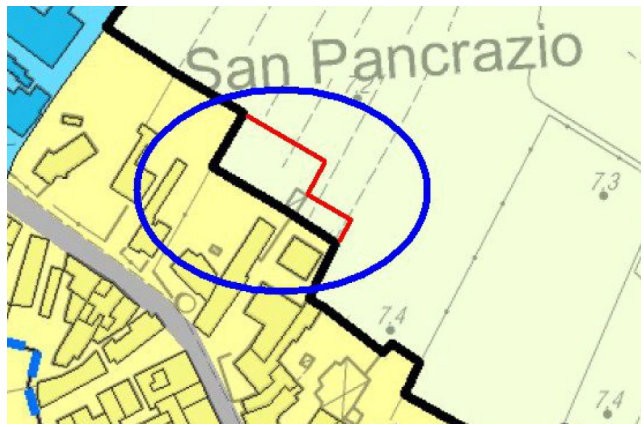
	Data di presentazione: 16/05/2023 N. Protocollo: 7306	
RICHIESTA	MODIFICA NORMATIVA E CARTOGRAFICA	
	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Si chiede che la zonizzazione delle aree indicate in premessa e di quelle contermini venga modificata: si chiede di cambiare l'articolazione dal T4 al T1.</i>2. <i>Si chiede di modificare la disciplina agli artt. 5.15 e 5.18 rendendo possibile l'intervento di RE costruttiva con SCIA come attualmente consentito e di limitare gli interventi con PdC convenzionato ad aree con SF>2.500 mq</i><ol style="list-style-type: none">a. <i>Si richiede che vengano eliminate altre prescrizioni introdotte dal PUG quali dimensionamento dei lotti di intervento e numero di u.i. mantenendo la sola dimensione minima dei lotti dell'intervento, il numero dei piani (ferma restando l'h max), il ricorso massiccio al PdC conv, gli incrementi alle dotazioni pertinenziali e alle aree da cedere rispetto al PRG vigente</i>3. <i>Si chiede il mantenimento dell'indice edificatorio di PRG pari a $U_f = 0,76$ mq/mq</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Ilaria Alpi 10, Russi F 21, M 35, 190, 191	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale (parte) e tessuto T4	
ISTRUTTORIA	<ol style="list-style-type: none">1. L'area in oggetto è classificata dal PUG in parte come tessuto T4 e in parte come territorio rurale. Si conferma la classificazione del PUG Assunto in quanto la parte dell'area esclusa dal TU non presenta le caratteristiche di cui all'art.32, LR24/2017 per essere inclusa nello stesso mentre la parte classificata come T4 (area di margine) non ha le caratteristiche del tessuto classificato T1; per tali motivi l'osservazione non si ritiene accoglibile.2. Relativamente alla possibilità di consentire l'intervento di RE ricostruttiva	

	<p>con SCIA, si segnala che il PUG non lo vieta; pertanto, l'osservazione si ritiene implicitamente accolta.</p> <p>La parte dell'osservazione che invece chiede di modificare i parametri del PUG relativamente alla disciplina degli interventi diretti non si ritiene accoglibile, in quanto in contrasto con il perseguimento dell'obiettivo di innalzamento del livello qualitativo delle condizioni dell'abitare in contesto urbano.</p> <p>3. Non accoglibile, in quanto il PUG non utilizza, come il previgente PRG, l'indice di utilizzazione fondiaria ma una serie di altri parametri volti a disciplinare gli interventi diretti, coerentemente con il nuovo quadro normativo.</p>
<i>ESITO</i>	NON ACCOGLIBILE

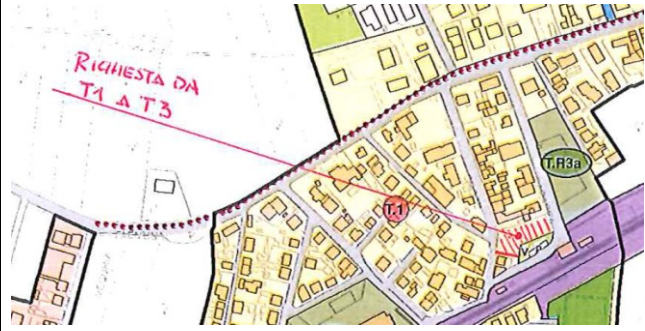
OSSERVAZIONE N. 28

	Data di presentazione: 17/05/2023 N. Protocollo: 7358	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA <i>DI.A3 e altri elaborati in cui si riporta il perimetro di TU: si chiede la rettifica del perimetro di TU per rendere omogenee due aree afferenti alla stessa proprietà che al momento si ritrovano ricadere in due perimetrazioni diverse.</i> <i>Si propongono 3 ipotesi di diversa perimetrazione in ordine di preferenza:</i> <i>1: inclusione nel TU di tutte le particelle di proprietà;</i> <i>2: inclusione nel TU delle particelle 640, 720</i> <i>3: inclusione nel TU della sola particella 640</i>	
LOCALIZZAZIONE	VIA Molinaccio 98, San Pancrazio, Russi F 36, M 39, 330, 640, 720	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<i>Territorio rurale</i>	
ISTRUTTORIA	<p>Verificato lo stato di fatto delle aree oggetto della presente osservazione e preso atto che con osservazione dell'UdP è stata inserita nello schema di assetto strategico l'indicazione finalizzata alla riconfigurazione del margine urbano, nell'ottica di miglioramento del rapporto tra spazio urbanizzato e spazio rurale (<i>aree ECO</i>), ridefinendo il perimetro del territorio urbanizzato e stabilendo adeguata disciplina di PUG.</p> <p>L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">- inclusione nel TU della sola particella 640 <p>Sulla base di quanto sopra riportato, si procede estendendo il perimetro anche al mappale 639 e a parte del mappale 126 che presentano le stesse condizioni urbane.</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE	


OSSERVAZIONE N. 29

	Data di presentazione: 17/05/2023 N. Protocollo: 7359	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	<i>DI.A3 e altri elaborati in cui si riporta il perimetro di TU: si chiede la rettifica del perimetro di TU per rendere omogenee due aree afferenti alla stessa proprietà che al momento si ritrovano ricadere in due perimetrazioni diverse.</i>	
LOCALIZZAZIONE	VIA Randi 19, 21, 23, 25 San Pancrazio, Russi F 36, M 196, 68, 70	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>Verificato lo stato di fatto delle aree oggetto della presente osservazione e preso atto che con osservazione dell'UdP è stata inserita nello schema di assetto strategico l'indicazione finalizzata alla riconfigurazione del margine urbano, nell'ottica di miglioramento del rapporto tra spazio urbanizzato e spazio rurale (<i>aree ECO</i>), ridefinendo il perimetro del territorio urbanizzato e stabilendo adeguata disciplina di PUG.</p> <p>L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile come di seguito riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">- inserimento all'interno del TU dell'intero mappale 70;- parziale inserimento dei mappali 68 e 196.	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

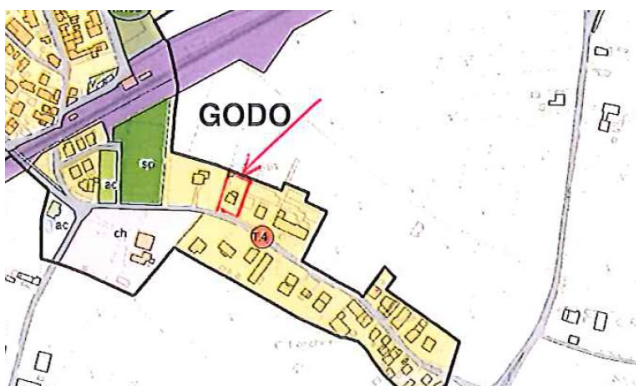
OSSERVAZIONE N. 30

	Data di presentazione: 18/05/2023 N. Protocollo: 7369	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA <i>1: Dl.A1 – Si chiede di rivedere il perimetro da T1 a T3 in quanto l'area in esame fa parte di una lottizzazione attuata con PU</i> <i>2: Norme artt. 5.11, 5.14, 5.18, 5.29 – si propone (a) di poter intervenire tra due tessuti diversi senza dover tener conto del confine di zona. Si segnala (b) un refuso all'art. 5.18 dove si rimanda a commi che non ci sono; si chiede (c) di togliere la tabella con il n. di piani realizzabili (ferma restando h max), (d) il numero di u.i., (e) ridurre le dotazioni pertinenziali riportandole alle norme sovraordinate, (f) eliminare l'obbligo di autorimessa chiusa, (g) mantenere la normativa sovraordinata che regola i titoli edilizi, (h) limitare i casi di PdC conv a lotti con Sf > 2.000-2.500 mq, (i) introdurre nel TU l'indicazione delle potenzialità edificatorie riconosciute dal PRG.</i>	
LOCALIZZAZIONE	VIA Croce 19, Godo, Russi F 14, M 725	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA		
ISTRUTTORIA	1: accoglibile 2: parzialmente accoglibile: risultano accoglibili le richieste (a) nei limiti del disposto delle distanze da confine di proprietà e tra fabbricati, (b), (f) e (g); non accoglibili le altre in quanto in contrasto con gli obiettivi di qualificazione del territorio urbanizzato. Si precisa che permane la disposizione relativa al numero dei piani	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

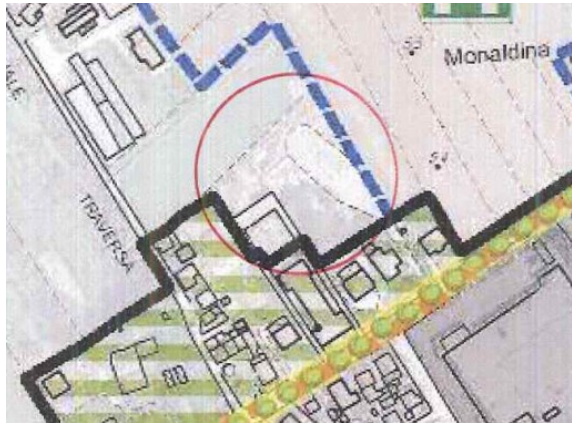
OSSERVAZIONE N. 31

	Data di presentazione: 18/05/2023 N. Protocollo: 7370	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA <i>1: D.I.A1 – Si chiede di rivedere il perimetro dei comparti di nuovo insediamento perché per quanto riguarda l'area in esame risulta scorretto e di riportare il tessuto da T4 a T3. Si chiede inoltre di recepire l'individuazione delle aree da cedere con medesima simbologia nelle due aree (zona blu e comparto Santo Stefano)</i> <i>2: Norme art. 5.29 – si richiede (a) di limitare alla SCIA il titolo per la conclusione delle OO,UU, quali asfalti, illuminazione pubblica, verde, ...) e (b) di modificare l'articolo per far sì che la potenzialità edificatorie consentite nel PUE vengano mantenute per ulteriori 10 anni dalla data di ultimazione delle OO.UU.</i>	
LOCALIZZAZIONE	VIA Bezzi/ via Federico Garcia Lorca, Godo, Russi F 50 M 286	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato	
ISTRUTTORIA	<p>1: Le modifiche presentate si ritengono accoglibili</p> <p>2: a) il PUG non vieta di completare le OOUU con SCIA, qualora il PdC presentato per la realizzazione delle stesse e la relativa convenzione risultino ancora efficaci;</p> <p>Nel caso di specie, è necessaria la presentazione di PdC in quanto il titolo originario risulta scaduto; pertanto l'osservazione non può ritenersi accoglibile.</p> <p>b) premesso che l'articolo in oggetto è stato integrato con osservazione dell'UdP, la richiesta tuttavia non può ritenersi accoglibile: la durata di validità dei piani attuativi è stabilita dalle relative convenzioni</p>	
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

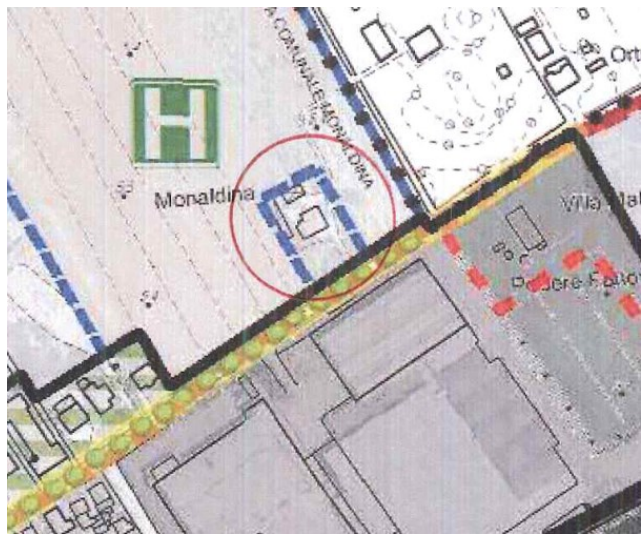
OSSERVAZIONE N. 32

	Data di presentazione: 18/05/2023 N. Protocollo: 7371	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	<i>Norme art. 5.14, 5.18, 5.36 – si rileva che il nuovo strumento urbanistico appesantisce il procedimento invece che semplificarlo; si chiede:</i> <i>1: di mantenere i titoli di PdC e Scia per l'attuazione degli interventi,</i> <i>2: di mantenere i parametri edilizi ora vigenti (indice pari a 0.60 mq/mq),</i> <i>3: di escludere dal TU l'applicazione dell'art. 5.36</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Croce 45, Russi F 14 M 174	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio urbanizzato T4	
ISTRUTTORIA	<p>1: il nuovo strumento urbanistico introduce il PdC convenzionato come modalità di attuazione degli interventi auspicando che tale strumento possa concorrere in modo significativo alla rigenerazione della città costruita, coerentemente con la Strategia del PUG; pertanto l'osservazione si ritiene non accoglibile.</p> <p>2: L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto nel nuovo quadro normativo, l PUG non assume l'indice come parametro edilizio;</p> <p>3: L'osservazione che invece chiede di modificare i parametri del PUG relativamente alla disciplina degli interventi diretti non si ritiene accoglibile, in quanto in contrasto con il perseguimento dell'obiettivo di innalzamento del livello qualitativo delle condizioni dell'abitare in contesto urbano.</p> <p>Si precisa che, con osservazione dell'UdP, si sono corretti alcuni refusi relativamente alla quantità di dotazioni di urbanizzazione da prevedere in cessione per gli interventi diretti.</p>	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE N. 33

	Data di presentazione: 18/05/2023 N. Protocollo: 7373	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA <i>ST.A1 – il mappale è inserito in territorio rurale, benchè utilizzato come parcheggio per la vicina azienda (agricola). Si auspica che in futuro possano essere previsti PdC convenzionati per sviluppare l'area</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Faentina, Godo F 50 M 122	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>L'area in oggetto è classificata come territorio rurale, in quanto non presenta le caratteristiche di cui all'art.32, LR24/2017 per essere inclusa nel TU.</p> <p>Si segnala che, al fine di favorire le attività economiche esistenti, la LR24/2017 ha introdotto il procedimento speciale di cui all'art. 53, lett.b che consente alle attività economiche già insediate di potersi ampliare eventualmente anche tramite PRA.</p>	
ESITO	NON ACCOGLIBILE	


OSSERVAZIONE N. 34

	Data di presentazione: 18/05/2023; N. Protocollo: 7374	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	<i>ST.A1 – Si richiede di inserire il lotto in TU o nella variante del PP Monaldina</i>	
LOCALIZZAZIONE	Via Faentina nord 319, Godo F 50 M 357	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>La richiesta si ritiene non accoglibile, in quanto l'area indicata non ne ha le caratteristiche, di cui all'art.32, LR24/2017, per essere inclusa nel TU.</p> <p>Tuttavia, a conclusione del procedimento di approvazione PPIP Monaldina Sud, l'area in oggetto verrà inclusa nel TU</p>	
ESITO	ACCOGLIBILE CONDIZIONATA	

OSSERVAZIONE N. 35

	Data di presentazione: 23/05/2023; N. Protocollo: 7457
RICHIESTA	<p>MODIFICA NORMATIVA</p> <p><i>Norme art. 6.10 – proposta di modifica al testo della norma: comma 7: punto a) a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, anche comprendenti spazi di servizio ALLA RESIDENZA E all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari, B2) b2) Tettoie, baracche, manufatti precari. Proservizi ALLA RESIDENZA AGRICOLA, (... E ALTRE RICHIESTE DI AGGIUNGERE IL TERMINI "ALLA RESIDENZA" NEL TESTO) al fine di consentire il recupero di fabbricati che hanno una destinazione d'uso di servizio alla residenza ex agricola, potendo così recuperare molti fabbricati di modeste dimensioni potendo contare anche sulle superfici a servizio</i></p>
ISTRUTTORIA	<p>Premesso che le norme del PUG discendono dal quadro normativo regionale vigente, la richiesta si ritiene non accoglibile, in quanto il recupero dei fabbricati a fini abitativi è consentito solamente per edifici di interesse storico – culturale che presentano determinate caratteristiche tipologiche.</p> <p>La possibilità di CD verso la residenza rappresenta la forma di incentivazione che il PUG dispone per favorire il recupero e riuso del patrimonio storico esistente, riconoscendone un valore culturale e identitario da tutelare e valorizzare.</p> <p>Dall'altro lato è preciso obiettivo del PUG disincentivare la dispersione insediativa che grava in maniera significativa sulla collettività, in termini di costi economici / esternalità (incremento dell'inquinamento acustico, atmosferico, consumo di suolo...) andando ad aumentare il carico urbanistico in parti del territorio prive di servizi. Per questo motivo non è possibile il recupero dei fabbricati non più connessi all'attività agricola che non hanno origine storica o documentale o che comunque non hanno caratteristiche tipologiche tali da consentire il CD.</p> <p>Tuttavia va precisato che in sede di redazione del PUG non è stato effettuato un rilievo capillare su tutto il patrimonio edilizio sparso in territorio rurale e pertanto, proprio a fini di una maggior tutela degli edifici di interesse storico, si introduce nella Disciplina del PUG la possibilità di riconoscere eventuali nuovi ES da assoggettare alla disciplina di cui all'art.6.9, previa idonea documentazione in grado di documentare l'effettivo valore storico-culturale.</p> <p>Per tali motivi l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>
ESITO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 36

	Data di presentazione: 18/09/2023; N. Protocollo: 13877	
RICHIESTA	MODIFICA CARTOGRAFICA	
	Si chiede: <ul style="list-style-type: none">- “di includere tutta od una parte della porzione del terreno tra la via Faentina e la via Godo Vecchia nella perimetrazione dell'ambito urbano, in quanto terreno è un'area del tutto contigua agli insediamenti esistenti e punto di connessione e collegamento tra l'ambito urbano ad ovest della via Godo Vecchia e quello ad est di via M. Casadio, rendendo di fatto l'ambito urbano di Godo omogeneo lungo tutta la via Faentina;- di identificare quindi tale porzione di terreno, nella tavola DI.A1 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI, come "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare (art. 5.14 - 5.18)", o soluzione affine, con bassa edificabilità e alta parte di verde di filtro/privato;- in alternativa di identificare tale porzione di terreno, sempre nella tavola ST.A1 - SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO DEL TERRITORIO, come "area produttiva agricola (art. 6.1 - 6.3)", con eventuale possibilità di realizzare un parco fotovoltaico”	
LOCALIZZAZIONE	Godo F. 13 M. 437, 438, 523, 524	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Territorio rurale	
ISTRUTTORIA	<p>L'area in oggetto è classificata dal PUG come territorio rurale, in quanto non presenta le caratteristiche di cui all'art.32 della LR24/2017 per essere inclusa nel territorio urbanizzato.</p> <p>Interventi di ricucitura dei margini urbani potranno essere assentiti mediante la presentazione di AO, ai sensi dell'art.38, LR24/2014, coerentemente con la Strategia e con la Carta Sintesi Diagnostica del PUG (VA.A1 Valsat), ai sensi delle quali il progetto dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione dell'attuale varco rurale .</p>	

	Si precisa che l'area è già classificata come area produttiva agricola e ivi si potranno svolgere le funzioni previste dalla disciplina del PUG per tali aree.
<i>ESITO</i>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE