

ALLEGATO B: CONTRIBUTI / OSSERVAZIONI COMPLESSE

Con riferimento agli elaborati del PUG dell'Unione delle Terre d'Argine assunti con DGU nr. 142 del 21/12/2022 e depositati presso codesto ente a partire dal giorno 4/1/2023, sono pervenuti all'attenzione dell'Ufficio di Piano alcuni contributi, con riferimento a temi generali non localizzabili puntualmente, che sono stati valutati nel merito e cui viene fornito un riscontro all'interno del presente capitolo.

Nel caso di contributi che hanno determinato modifiche a uno o più degli elaborati assunti, tali modifiche si ritrovano citate puntualmente anche all'interno del Contributo Istruttorio degli uffici di cui al capitolo seguente.

Gli enti che hanno fornito un contributo entro il termine del 4/5/2023 sono stati i seguenti:

- COMITATO SALUTE AMBIENTALE DI CAMPOGALLIANO
- AS RETIGAS
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
- CIRCOLO NATURALISTICO NOVESE
- ANCE EMILIA
- COMITATO SECCHIA
- CONSULTA AMBIENTE E TERRITORIO CARPI
- FIAB MODENA
- CONFINDUSTRIA EMILIA
- COLDIRETTI MODENA
- GRUPPO CONSILIARE MOVIMENTO 5 STELLE SOLIERA
- ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI MODENA
- CNA
- ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA RIUNITE
- CONFESERCENTI

Valutati tutti i contributi pervenuti, l'Ufficio di Piano ha ritenuto opportuno poi di integrare al presente documento di "osservazioni" complesse anche un contributo presentato da un tecnico professionista impegnato sul territorio dell'Unione (arch. Casarini); essendo tale documento riferito all'impianto normativo generale e non quindi alla casistica puntuale di una specifica proprietà, si presta maggiormente ad essere valutata all'interno delle osservazioni complesse, pur non essendo formalmente presentata da un'associazione/comitato/gruppo/ordine.

Nelle pagine seguenti viene presentata la descrizione sintetica dei contenuti di ogni singolo contributo pervenuto e una nota di riscontro (in blu corsivo) fornita dall'Ufficio di Piano e dal gruppo di progettazione del PUG.

COMITATO SALUTE AMBIENTALE CAMPOGALLIANO (prott. 27733-30148-30150-30161-31271/2023)

Con una serie di comunicazioni assunte agli atti dell'Unione, il Comitato Salute Ambientale di Campogalliano ha agito come collettore per una serie di osservazioni generali fornite al Comitato da singoli cittadini. Essendo punti riferiti ad aspetti generali trattati dal Piano (e non quindi a previsioni su singoli lotti interessati), l'Ufficio di Piano ha deciso di trattare le comunicazioni come un unico contributo, articolato in più punti, analogamente a quanto fatto con i contributi pervenuti dagli altri Comitati e Associazioni.

Nello specifico vengono segnalati i seguenti punti:

1. Si chiede di chiarire che cosa si intende per "Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per il riuso", di specificarne i rapporti con le proprietà private e, a titolo cautelativo, di rimuovere la previsione di tale Albo;

L'Albo è previsto dal PUG in coerenza con quanto disposto dall'art. 15 della legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017), che ne specifica altresì le modalità attuative, come di seguito riportato:

Art. 15

Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana

1. Per promuovere la realizzazione degli interventi di addensamento o sostituzione urbana, il Comune predispone e mantiene aggiornato l'albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana e predispone appositi elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione.
2. Nell'albo sono individuati, in particolare:
 - a) gli immobili che l'amministrazione comunale destina agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con indicazione del relativo prezzo base di cessione, calmierato rispetto a quello di mercato. Gli immobili sono individuati tra quelli facenti parte:
 - del patrimonio disponibile comunale;
 - delle aree pubbliche destinate a servizi, di cui all'articolo 9, comma 1, lettera a), ultimo periodo, della presente legge;
 - degli immobili acquisiti ai sensi dell'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;
 - degli immobili trasferiti al Comune ai sensi dell'articolo 48, comma 3, lettera c), del decreto legislativo n. 159 del 2011;
 - b) gli immobili resi disponibili da altri enti pubblici, previa stipula di apposita convenzione;
 - c) gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.
3. Allo scopo di promuovere la stipula delle convenzioni di cui al comma 2, lettere b) e c), il PUG può stabilire che, in sede di accordo operativo, siano riconosciute quote edificatorie aggiuntive o altre premialità, a compensazione dell'impegno assunto dal proprietario a cedere gli immobili al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo convenzionato, ovvero può consentire la realizzazione di taluni interventi di riuso o rigenerazione urbana solo nel caso di immobili convenzionati.
4. Per individuare i proprietari interessati, l'amministrazione comunale provvede alla pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse e, nel corso della predisposizione del PUG, può stipulare accordi ai sensi dell'articolo 61 con i soggetti che abbiano avanzato la propria istanza di partecipazione. I privati interessati possono manifestare il proprio interesse anche dopo l'approvazione del PUG e provvedere alla sottoscrizione della convenzione entro il termine stabilito dal piano stesso.

2. Si chiede di chiarire che cosa sia l'Agenda 2030 citata nella Strategia del PUG e di evidenziarne i rapporti con il PUG stesso;

L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU. Essa ingloba 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile – Sustainable Development Goals, SDGs – in un grande programma d'azione per un totale di 169 'target' o traguardi. L'avvio ufficiale degli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile ha coinciso con l'inizio del 2016, guidando il mondo sulla strada da percorrere nell'arco dei prossimi 15 anni: i Paesi, infatti, si sono impegnati a raggiungerli entro il 2030. Ulteriori

informazioni sono disponibili in svariati siti istituzionali dei Paesi membri (ad esempio, per l'Italia, il sito dell'Agenzia per la Coesione Territoriale: <https://www.agenziacoesione.gov.it/comunicazione/agenda-2030-per-lo-sviluppo-sostenibile/>).

L'impianto strategico del PUG è predisposto in coerenza con gli obiettivi dell'Agenda 2030, estendendo alcuni obiettivi-target all'arco temporale di validità del PUG, quindi ben oltre il 2030.

3. Si chiede di esplicitare l'applicazione del concetto di "città dei 15 minuti" (introdotto nella Strategia del PUG) nella casistica di diffusione territoriale come a Campogalliano, con riferimento alle azioni previste per chi risiede al di fuori del capoluogo;

La "città dei 15 minuti" è un modello urbanistico basato sul concetto di prossimità. Una smart city che propone una pianificazione sostenibile dello spazio, mirata a soddisfare le principali esigenze degli abitanti con brevi spostamenti a piedi o in bicicletta. Il concetto è stato introdotto e teorizzato inizialmente dal professore franco-colombiano Carlos Moreno, docente alla Sorbona di Parigi. Si tratta di un modello rivoluzionario che - anziché pianificare lunghi spostamenti metropolitani sempre più veloci - prevede la riorganizzazione del tessuto urbano in base al valore della prossimità, in modo tale che i residenti possano svolgere sei attività essenziali entro 15 minuti (a piedi o in bicicletta) dalla propria abitazione. Applicato ad un modello insediativo come quello presente all'interno delle Terre d'Argine, il concetto di città dei 15 minuti si riferisce in senso stretto agli ambiti più urbanizzati ma è l'occasione anche per riflettere su come garantire una mobilità facile e celere anche per chi vive al di fuori dei centri, in un approccio che metta comunque al centro della programmazione (urbanistica e dei servizi) il tema della prossimità. Il PUG sposa i principi di fondo della "città dei 15 minuti" (pur nella consapevolezza che operativamente le soluzioni vadano ricercate tenendo presente il modello insediativo "diffuso" che caratterizza il nostro territorio), promuovendo l'idea di una città a misura d'uomo, rispettosa degli spazi, dei bisogni e del tempo dei cittadini; un territorio in cui i servizi di base sono raggiungibili a piedi o in bicicletta con un tragitto contenuto; un territorio costruito attorno a una pianificazione dello spazio urbano che fa della prossimità un valore e una parola chiave, capace di generare una reale sostenibilità.

4. Si chiede di non investire ulteriormente nello sviluppo della tecnologia 5G (citato nella Strategia del PUG) e viceversa di promuovere interventi orientati al *digital free* per favorire la socializzazione;

Il PUG promuove la diffusione di tutte le tecnologie ritenute primarie per la città contemporanea, in coerenza con la crescente richiesta espressa dalle esigenze private e da quelle imprenditoriali, nel pieno rispetto delle normative (ambientali e di settore) vigenti.

5. Si chiede di non investire ulteriormente nello sviluppo di una rete di rilevamento intelligente (citata nella Strategia del PUG) perché ritenuta <<inutile, dispendiosa e non tutelante la privacy>>;

Il sistema di rilevamento intelligente promosso nella Strategia del PUG è di primaria importanza soprattutto con riferimento al monitoraggio degli indicatori ambientali inseriti nella VALSAT, che devono consentire di interpretare l'evoluzione – anche repentina – di alcuni fenomeni. Il monitoraggio diffuso e costante di tali indicatori è posto anche al centro dei documenti programmatici più diffusi a livello locale, nazionale e internazionale inerenti le strategie per l'adattamento ai cambiamenti climatici. Il sistema di rilevamento a cui si fa riferimento è pensato principalmente per tali finalità ed è caratterizzato principalmente da sensori in grado di rilevare dati ambientali, non finalizzati a filmare

o fotografare elementi non connessi a tali finalità; il tutto naturalmente nel pieno rispetto delle normative vigenti in tema di tutela della privacy.

6. Si chiede di modificare i tempi di ritorno indicati nelle mappe degli allagamenti in coerenza con le relazioni tecniche condotte da AIPO.

Il Pug osservato non contiene cartografie con le caratteristiche citate in osservazione (aree allagate per piene con tempo di ritorno da Tr 100 a Tr 200); sono invece presenti in proposito le seguenti due cartografie del PGRA:

- Ambito di Riferimento: reticolo naturale principale (Rp) (All.i 3 e 3bis di SICI)*
- P2 – M (alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità)*
- Ambito di Riferimento: reticolo secondario di pianura (Rsp) (All.4 di SICI)*
- P2 – M (alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità).*

Si evidenzia però che il tempo di ritorno in questi due casi non è riferito alla piena fluviale ma agli eventi alluvionali e pertanto casi non pertinenti all'osservazione.

È invece presente la “Carta di pericolosità da Allagamento Fiumi Po e Secchia” (elaborato VT8 del PUG, che coincide per quanto riguarda il Secchia, con l'All. 11 dell'elaborato SICI “Analisi Geologico-Sismica e della Pericolosità Idraulica”); tale tavola corrisponde, nella sostanza, alle elaborazioni cartografiche che l'Autorità di Bacino del Fiume Po, in collaborazione con la RER, ha effettuato nell'ambito degli “Approfondimenti nelle APSFR (Area a Potenziale Rischio Significativo) arginate ed in particolare nel “Progetto di aggiornamento delle mappe delle aree allagabili complessive relativo all'ambito delle APSFR distrettuali arginate Po, Parma, Enza, Secchia, Panaro, e Reno”.

In tali cartografie si è scelto lo “scenario in presenza di brecce” con media probabilità di accadimento (Tr 200 anni), essendo quella tipica per le analisi urbanistiche, e quindi riferita ad un unico tempo di ritorno peraltro non discrezionale in quanto discendente da cartografie ufficiali di altri e sovraordinati Enti.

Da quanto sopra riportato si evince che non è possibile accogliere l'osservazione in oggetto.

7. Si evidenzia inoltre lo stato di pericolo presente per l'attuale zona logistica di Campogalliano e per le sue eventuali espansioni.

Le due zone citate nell'osservazione ricadono, in riferimento alla Tav. VT8 “Carta di Pericolosità da Allagamento Fiumi Po e Secchia”, nelle aree di “allagamento con deflusso difficoltoso” ed in particolare nelle aree di “allagamento con deflusso difficoltoso e spessore d'acqua $1,5 < H < 2$ ” e di “allagamento con deflusso difficoltoso e spessore d'acqua $< 1,5m$ ”.

In riferimento alla pericolosità da allagamento sopra descritta il PUG, mediante le sue “Norme” (Elaborato TR6), fissa le condizioni di ammissibilità degli interventi mediante gli artt. 7.1, 7.2.2 e 7.2.4.

AS RETIGAS (prot. 31230/2023)

Con una nota AS Retigas ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento all'elaborato VT5 relativo alle reti tecnologiche e alle relative fasce di rispetto da preservare.

Nello specifico vengono segnalati i seguenti punti:

1. Si chiede di inserire come elementi puntuali gli impianti di prima regolazione della pressione e misura del gas naturale (elenco nr. 5 impianti);

Si integrano gli elaborati VT5 come richiesto;

2. Si chiede di integrare la cartografia relativa al territorio comunale di Novi di Modena individuando anche il metanodotto di trasporto in capo a SNAM e relativo allacciamento all'impianto di via Ponte Catena;

Si integrano gli elaborati VT5 come richiesto;

3. Si chiede di indicare nella legenda dell'elaborato VT5 il "Gasdotto AIMAG" come "Rete distribuzione AS Retigas (condotte in 4^a specie, fascia di rispetto di 2 metri per parte", mentre i "Gasdotti SNAM" sono reti di trasporto.

Si integrano gli elaborati VT5 come richiesto.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO (prott. 31570_31594/2023)

Con una nota la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Bologna ha fornito il suo contributo nel quale propone e consiglia di creare elaborati specifici che dividano il territorio dell'Unione in aree a differente potenzialità archeologica, con la conseguente redazione di norme attuative.

Nelle Tavole VT2 sono rappresentate le aree a diversa potenzialità archeologica di Campogalliano, che trovano negli artt. 7.7 e 7.8 delle Norme la relativa disciplina. Per gli altri tre comuni, l'Unione assume l'impegno di compiere, da svolgersi nella prima fase di vigenza del nuovo PUG, un approfondimento specifico sulle potenzialità archeologiche, utilizzando le "Linee guida per l'elaborazione della carta delle potenzialità archeologiche del territorio" redatte in applicazione dell'art. 10 dell'Accordo tra la Regione Emilia-Romagna, il Ministero per i beni e le attività culturali e le Associazioni delle autonomie locali siglato in data 9 ottobre 2003. Tale approfondimento dovrà tenere conto anche del futuro atto di indirizzo e di coordinamento tecnico che sarà emanato dalla Regione per rendere, successivamente alla definitiva attuazione del riordino istituzionale in atto, la "Carta delle potenzialità archeologiche del territorio" elemento costitutivo del Quadro conoscitivo dei Piani comunali.

CIRCOLO NATURALISTICO NOVESE (prott. 30959-30961-30966-30969-30971-30973-30978-30981/2023)

Con una serie di comunicazioni assunte agli atti dell'Unione, il Circolo Naturalistico Novese ha presentato una serie di osservazioni generali. Essendo punti riferiti ad aspetti generali trattati dal Piano (e non quindi a previsioni su singoli lotti interessati), l'Ufficio di Piano ha deciso di trattare le comunicazioni come un unico contributo, articolato in più punti, analogamente a quanto fatto con i contributi pervenuti dagli altri Comitati e Associazioni.

Nello specifico vengono segnalati i seguenti punti:

1. Si chiede di incrementare il numero di dotazioni ecologico-ambientali con ulteriori aree da rinaturalizzare e rimboschire nel territorio novese;

L'individuazione di aree per dotazioni ecologico-ambientali effettuata dal PUG è in linea con le previsioni della L.R. 24/2017 per quegli ambiti non edificati ma facenti parte del sistema urbano. Nello specifico si tratta di ambiti interessati da precedenti previsioni edificatorie, che vengono convertiti invece in ambiti dove la finalità principale diventa il reperimento di aree da destinare a funzioni ecologiche-ambientali. La perimetrazione precisa di ulteriori ambiti da destinare a funzioni ecologiche non è nelle competenze attribuite al PUG dalla legge regionale. Rientra invece nelle competenze del PUG l'individuazione in forma ideogrammatica gli ambiti da considerare prioritari per la localizzazione di future azioni di rinaturazione e rimboschimento. Tali ambiti sono rappresentati nella cartografia della Strategia di PUG (tavola ST2.2 e tavole ST3).

2. Si chiede di chiarire e ampliare gli strumenti incentivanti per i privati per facilitare operativamente la realizzazione delle reti verdi e blu e gli interventi di completamento della rete ecologica;

Nelle funzioni attribuite dalla nuova legge urbanistica regionale, spetta al PUG individuare ideogrammaticamente gli elementi e le connessioni delle reti ecologiche e, più in generale, delle reti verdi e blu (tavola ST2.2); non spetta invece al PUG individuare i progetti ed i tracciati di dettaglio, che sono demandati alle fasi progettuali successive, che devono anche valutare la fattibilità tecnica ed economica degli interventi e valutare le alternative possibili, anche come tracciati.

3. Si chiede di ricalibrare la distribuzione tra i territori comunali della capacità edificatoria derivante dall'uso del 3%, riducendo l'opportunità di sfruttare tale capacità da parte del Comune di Carpi a favore degli altri tre Comuni, in ragione dell'eccessiva cementificazione registrata negli ultimi anni a Carpi;

La L.R. 24/2017 attribuisce in prima battuta ad ogni singolo comune una soglia massima di suolo consumabile pari al 3% del territorio urbanizzato al 2018. Cogliendo la chance di una pianificazione di carattere intercomunale, i quattro Comuni hanno convenuto che all'interno del PUG ogni Comune assumesse la decisione strategica (confermata nella specifica norma di PUG relativa al consumo del suolo) di mettere il 20% della propria capacità massima utilizzabile in una "riserva" a disposizione di scelte strategiche di area vasta, decise a livello di Unione. Va da sé che proporzionalmente una buona parte di tale "riserva" è messa a disposizione dell'Unione da parte del Comune di Carpi, che date le sue dimensioni "incide" sul 3% in maniera molto più significativa rispetto agli altri tre Comuni. Pertanto la decisione strategica introdotta dal PUG ha una potenziale valenza anche di natura redistributiva, perché la riserva sarà utilizzabile per scelte strategiche condivise dall'intera Unione e che potranno ricadere in qualsiasi Comune.

4. Occorre garantire un'adeguata accessibilità (specie con mobilità sostenibile) ai servizi da parte di tutti i cittadini dell'Unione, anche a partire da una metropolitana di superficie che connetta i principali centri dell'area nord;

Lo Studio di fattibilità per il potenziamento del servizio ferroviario nella tratta Modena-Rolo/Novi, commissionato in parallelo alla redazione del PUG, è finalizzato a valutare gli scenari attuativi per il potenziamento della linea e del servizio ferroviario rispetto allo stato attuale, nella prospettiva di creare un servizio ferroviario di natura "metropolitana", ossia con una frequenza che lo possa rendere effettivamente competitivo rispetto agli spostamenti con mezzi privati. Le finalità dello Studio sono interamente sposate dall'impianto strategico del PUG (Elaborato ST1 e tavola ST2.3).

5. Non si condivide la rinuncia al progetto di raddoppio della linea ferroviaria per mancanza di risorse, in quanto progetto strategico per il territorio dell'Unione;

Lo Studio di fattibilità di cui al punto precedente valuta diversi scenari, che possono configurarsi come stralci attuativi nel tempo, previa condivisione con il soggetto gestore della rete (RFI) e con il soggetto responsabile della programmazione dei servizi e dei relativi contratti (Regione). Lo scenario più completo valutato all'interno dello Studio è riferito proprio al raddoppio della linea ferroviaria; per ogni scenario sono stati simulati i costi dell'intervento, i costi dei macchinari, le ipotesi organizzative, l'impegno in termini di personale. Dallo Studio è emerso che una prima intensificazione del servizio può essere fatto anche senza interventi strutturali sulla rete, che invece risultano necessari nello scenario più completo. L'Unione ha comunque avviato con Regione e RFI i contatti per proporre che i contenuti dello Studio possano essere implementati e realizzati, con i relativi investimenti da prevedere per quanto di competenza.

6. Occorre puntare maggiormente sulla ciclabile Eurovelo 7 che rischia di uscire dai circuiti internazionali per gli scarsi investimenti e per la scarsa considerazione;

La rete nazionale e internazionale dei percorsi ciclopeditoni per la fruizione turistica leggera è stata inserita nelle strategie del PUG, che punta anche a creare delle relazioni locali che garantiscano un'adeguata accessibilità (sempre leggera) tra i centri abitati e questi grandi tracciati. Va ribadito che al PUG spetta il compito di acquisire questi progetti in forma strategica e ideogrammatica, non di svilupparli direttamente a livello di tracciato o a livello manutentivo (per i tracciati esistenti), fasi che riguardano altri strumenti condivisi a livello sovracomunale.

7. In un territorio diffuso come quello dell'Unione è necessaria una rete di collegamenti ciclabili tra i diversi abitati. Non si condivide la scelta del PUG di puntare solo su alcuni tratti urbani da potenziare, senza una riflessione sulle connessioni lente tra i diversi centri;

Il PUG non individua esclusivamente i tratti urbani ciclopeditoni da potenziare ma individua le direttrici più rilevanti da assoggettare a progetti per l'implementazione della rete locale, anche con la finalità di connettere le diverse parti del territorio e di garantire in sicurezza gli spostamenti casa-scuola e casa-lavoro. Le connessioni, di carattere strategico e ideogrammatico, sono rappresentate nelle tavole ST2 e ST3 della Strategia del PUG.

8. Per quanto riguarda la linea ferroviaria, è necessaria una visione del PUG che traguardi i confini amministrativi delle Terre d'Argine aprendo un confronto con le istituzioni regionali e locali che insistono sull'intera tratta da Modena a Verona prevedendo, nel tempo, la possibilità del raddoppio della sede ferroviaria;

Risposta congiunta con il punto 5.

9. L'infrastruttura stradale della Cispadana, configurata come autostrada, è sovradimensionata rispetto alle esigenze del territorio e non garantisce la necessaria flessibilità di utilizzo rispetto alla strada a scorrimento veloce, con ricadute nel territorio locale in termini di consumo di suolo e di inquinamento non compensate da adeguati benefici locali;

Si ritiene necessario e strategico che nelle sedi sovralocali, ove si discutono le fasi attuative del progetto, sia mantenuta aperta una riflessione costruttiva sugli impatti ambientali e territoriali della versione proposta, rapportandoli alla necessità di ottimizzarne i benefici per il sistema insediativo locale, in coerenza con le strategie e gli obiettivi del Pug.

10. Si chiede di rivalutare l'azione di "un albero per ogni bambino nato" individuando prioritariamente tratti di possibile rimboscimento per tutta l'Unione;

Nell'elaborato ST1, contenente schematicamente tutte le strategie, obiettivi generali, obiettivi specifici e azioni del PUG, viene confermato l'obiettivo di un albero per ogni abitante. Contestualmente le tavole della Strategia individuano ambiti dove concentrare prioritariamente politiche di rimboscimento e di rinaturazione e le norme di PUG applicano un indice arboreo e arbustivo da garantire in tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, per fare in modo che anche i privati concorrano all'obiettivo di interesse collettivo di incrementare le aree boscate in tutta l'Unione.

11. L'asta fluviale del Secchia necessita di una valutazione/tutela particolare. L'ipotesi di configurare un "paesaggio naturale e semi-naturale protetto del Secchia" è una condizione minima per sviluppare il turismo lento con una rete di servizi connessi.

Nelle competenze attribuite al PUG, gli elaborati danno risalto al ruolo strategico dell'asta fluviale del Secchia, sia dal punto di vista della messa in sicurezza, sia dal punto di vista della valorizzazione ambientale, sia dal punto di vista della valorizzazione turistica-ricreativa leggera. Anche le norme introducono l'opportunità, lungo i tracciati identificati nella rete verde e blu (tavola ST2.2), di recuperare immobili dismessi per sviluppare servizi connessi al turismo lento.

ANCE EMILIA (prot. 31945/2023)

Con una nota ANCE EMILIA – Area Centro ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell’Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Gran parte dei parametri adottati nelle norme di PUG fanno riferimento alla ST (Superficie Totale) che potrebbe condurre al sacrificio di spazi accessori a favore delle superfici destinati ai vani degli alloggi; si ritiene che l’impatto dell’utilizzo di tale parametro sia da valutare attentamente anche attraverso delle simulazioni e si propone di adottare la SC (Superficie Complessiva) come parametro principale di riferimento;

La superficie totale, a differenza della SC consente di valutare meglio il carico urbanistico delle trasformazioni, e quindi la loro trasformabilità; l’incremento degli indici operato tra assunzione e adozione, soppesato su simulazioni eseguite, consente di compensare il fatto che, a differenza della St, non tutte le superfici realizzate sono computate nella SC. Infine, i timori relativi al fatto che l’utilizzo della St possa portare al sacrificio degli spazi accessori, sono infondati in quanto nel RE sono definite quantità minime di spazi accessori in relazione alla St realizzata.

2. Si chiede di specificare meglio i meccanismi messi in atto dal Piano per garantire l’effettiva realizzazione degli alloggi da destinare a ERS/ERP e si chiede di rivalutare la ripartizione delle percentuali tra ERS e edilizia libera negli interventi di nuova costruzione da (20-40-20 a 25-40-15) e di riqualificazione; non si condivide, inoltre, l’applicazione dello specifico contributo ERS negli interventi produttivi; si suggerisce, infine, di inserire nell’Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione anche le aree disponibili per la realizzazione di ERS, da mappare

Il PUG assume il tema dell’edilizia residenziale e in particolare quello della sua componente sociale e pubblica come centrale tra le strategie individuate per il territorio dell’Unione anche oltre la classificazione dei singoli comuni nei confronti della tensione abitativa. Sia i profili diagnostici che quelli strategici hanno messo in evidenza la variabilità dei fattori che influenzano le dinamiche abitative con una chiara accelerazione nel periodo pandemico e post pandemico. Il PUG al fine di intercettare le mutazioni di uno scenario così complesso indica la necessità di attivare un monitoraggio dei fenomeni attraverso un “osservatorio” che veda la partecipazione dei soggetti sociali e economici coinvolti. Da parte di soggetti associativi e dello stesso Ufficio di piano è pervenuta in sede di Osservazioni la richiesta di apportare modifiche alle Norme nella direzione di agevolare la produzione di ERS/ERP intervenendo sui parametri e sugli indici contenuti nella versione assunta. Si ritiene pertanto la proposta di ANCE meritevole di accoglimento soprattutto nel senso di introdurre una formulazione adattiva degli indici e dei parametri dal momento che tutta la tematica dell’ERS deriva dalla dinamica pubblico/privato nella determinazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e dalla valutazione del beneficio pubblico delle stesse,

Pur confermando che anche gli interventi produttivi devono concorrere alla realizzazione di ERS, si precisa che il valore delle aree da considerare è riferito alla situazione precedente l’intervento.

Le aree già preordinate all’insediamento di edilizia residenziale sociale e edilizia residenziale pubblica sono state individuate nel quadro conoscitivo e nella tavola TR1 Trasformabilità e la loro capacità valutata nel quadro della strategia relativa al tema dell’abitare.

Modifiche sono infine state apportate al sistema di indici e parametri regolatori della edificabilità e del la valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni.

L’inserimento dell’espressione “Percentuali diverse potranno inoltre essere disposte periodicamente, con specifica delibera consiliare, in base all’aggiornamento dei valori di mercato”

nella proposta di emendamento della norma. introduce un principio che garantisce il proporzionamento dell'ERS rispetto all'andamento del mercato. Proporzionamento ritenuto necessario nel rapporto dinamico con la produzione edilizia privata e quella sociale e pubblica.

3. Si chiede di rivalutare i singoli parametri che costituiscono la Valutazione del beneficio pubblico, sia per quanto riguarda la Valutazione di coerenza, sia per quanto riguarda la Valutazione di sostenibilità;

Si accoglie la proposta, inserendo un meccanismo di pesatura che consideri la multidimensionalità del beneficio pubblico, con riferimento alle azioni della strategia, con una maggiore premialità proporzionata al costo delle opere di cui si propone la realizzazione sulla quota del costo delle opere pubbliche correlate.

4. All'art. 2.1.2 si chiede di sostituire l'espressione "non devono essere inferiori al 50%" relativo alle aree da cedere con l'espressione "devono essere al massimo pari al 50%", per evitare che gli interventi siano infattibili dal punto di vista della sostenibilità economica; si chiede inoltre di chiarire che l'edificabilità viene calcolata rispetto alla Ster iniziale, non rispetto alla Ster già decurtata delle aree da cedere;

"La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali." Che l'indice si applichi a tutta l'area interessata dalle trasformazioni è evidente nella stessa definizione di perequazione, infine si sottolinea che la Ster è un indice territoriale e non fondiario. La percentuale del 50% delle aree da cedere, è il parametro di riferimento normalmente utilizzato negli interventi soggetti a perequazione, si ricorda comunque che include anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. L'art. 2.13 relativo agli indici di edificabilità territoriale è da modificare alzando gli indici, che nella versione attuale non rendono attuabili gli interventi e che, da simulazioni condotte, paiono applicabili se riferiti alla SU, che tuttavia vale meno della metà rispetto alla ST;

Gli indici sono stati incrementati e maggiormente articolati, come si può vedere nell'art. 2.1.3 delle Norme.

6. Nelle tabelle 2, 3a e 3b introdotte per calcolare le quantità edificatorie, il coefficiente relativo allo "stato conservativo" andrebbe ragionevolmente capovolto, premiando le situazioni di maggiore degrado anziché quelle in miglior stato conservativo, proprio per promuovere la rigenerazione delle situazioni più critiche;

Per promuovere le trasformazioni di edifici e aree dismessi, il PUG attribuisce quantità edificatorie premiali considerando la dimensione dell'area di intervento e l'edificato che su di essa insiste: la propensione alla trasformazione è in genere inversamente proporzionale alle caratteristiche dell'immobile, e in particolare, al loro stato conservativo, ovvero al loro valore economico.

7. Si chiede di modificare l'art. 2.3.1 specificando che il termine di tre anni per realizzare le opere sia al netto di ritardi non imputabili al precedente;

I ritardi non imputabili al precedente rientrano nella categoria delle sospensioni che possono essere disposte dalle Amministrazioni Comunali.

8. Nell'art. 2.4.1 si parla di periodici avvisi per la raccolta di manifestazioni di interesse; si condivide a patto che non si limiti l'iniziativa privata a tappe preordinate dall'Amministrazione;

L'articolo 2.4.1 parla della "possibilità" per le Amministrazioni di procedere con bandi di evidenza pubblica per promuovere la presentazione di interventi complessi, che comunque possono essere presentati anche fuori degli avvisi.

9. Si chiede che nel Regolamento Edilizio siano previste, oltre agli elaborati che costituiscono AO, PAIP e PdC convenzionati, anche linee guida per la definizione e presentazione di tali strumenti, con le relative tempistiche;

Fatto salvo che le tempistiche per l'approvazione di AO, PAIP e il rilascio dei PdC convenzionati sono dettate rispettivamente dagli artt. 38, 39 della L.R. 24/2017 e dall'art. 19 bis della L.R. 15/2013, il RE conterrà le disposizioni specifiche relative alla presentazione dei PdC convenzionati limitatamente alla fase prodromica alla presentazione della domanda al fine di espletare quella valutazione del beneficio pubblico e definizione puntuale delle opere di qualificazione e potenziamento della città pubblica da prevedersi, che richiedono le norme del PUG anche per i PdC convenzionati e relativa tempistica.

10. Nella valutazione di coerenza, gli indicatori non sempre sono allineati ai costi relativi agli interventi necessari per soddisfare tali indicatori; si chiede di rimodulare i parametri anche facendo delle simulazioni; si propone inoltre di alzare l'indicatore relativo all'incremento di ERS e più in generale dell'area economico-sociale; si chiede infine di chiarire che cosa si intenda per "ammissione condizionata" ad esito della valutazione di coerenza, oltre al naturale negoziato tra pubblico e privato che caratterizza già la definizione di strumenti come l'AO;

Obiettivo del modello di valutazione del beneficio pubblico è appunto quello di valutare quanto l'intervento concorre alla realizzazione della Strategia del PUG, e quindi non si limita ad un'analisi finanziaria, che peraltro dovrebbe essere già contenuta nella relazione economico-finanziaria, che la LR 24/2017 indica tra gli elaborati dell'AO, e comunque degli interventi complessi. Pertanto i coefficienti sono relazionati a quanto gli interventi attuano la Strategia del PUG. Il modello di Valutazione viene comunque incrementato considerando una modalità di valutazione specifica che quegli interventi che pur di apporto rilevante si concentrano su limitate azioni della Strategia.

L'ammissione condizionata di una proposta progettuale significa che può recuperare delle penalità nella fase successiva.

11. Nell'art. 2.5.3 relativo alla Valutazione di sostenibilità si chiede di sostituire l'espressione "terreno vergine" con un riferimento più urbanistico (terreno rurale, terreno permeabile, ...); si segnala inoltre che gli indicatori introdotti dalla tabella sono difficilmente raggiungibili e sono da rimodulare; infine, nella tabella mancano i criteri dell'area urbanistico-territoriale, che invece compaiono in grafico;

Si sostituisce il riferimento con "aree libere non infrastrutturate", si riducono alcuni parametri, tra questi la rimodulazione della VBP in base anche all'incidenza del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento.

12. Rispetto alle soglie dimensionali per gli interventi di nuova costruzione nei lotti ineditati, si ritiene necessario alzare la soglia sopra la quale viene richiesto l'uso dell'AO o del PAIP, in quanto strumenti complessi e con iter più lungo e impegnativo; inoltre non si condivide l'applicazione di un lotto minimo di intervento né per la funzione abitativa né per le altre funzioni, perché essendo lotti interni al TU contribuiscono all'obiettivo di contrastare la dispersione insediativa;

Lo strumento da utilizzare nelle trasformazioni è stato maggiormente articolato rispetto al tipo di intervento. Al fine di garantire un minimo di qualità edilizia e urbanistica, si conferma il lotto minimo per i nuovi interventi per le varie funzioni che è comunque relazionato al tipo di intervento. Comunque, nel caso di interventi di rigenerazione il lotto minimo è quello esistente.

13. Nell'art. 3.4.1 relativo agli edifici a prevalente funzione abitativa si chiede rendere esplicita l'applicabilità delle deroghe al DM del 1975 contemplate anche dalla LR 24/2017; si propone inoltre di togliere il riferimento alla dimensione minima degli alloggi, essendo già definita da norma nazionale; si chiede di chiarire se le funzioni insediabili al piano terra citate siano da intendersi come esclusive oppure come integrative delle altre funzioni ammesse nel tessuto; infine, i valori soglia dell'indice RIE, nella versione assunta, sono difficilmente raggiungibili e andrebbero equiparati gli indici RIE (RIE2>RIE1) da perseguire negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

Il PUG fa riferimento fondamentalmente alla LR 24/2017 in fatto di deroghe. Per quanto riguarda le dimensioni minime dell'alloggio viene introdotto il riferimento diretto alle norme sovraordinate. I valori del RIE sono rapportati al tipo di intervento e guardano ad una maggior garanzia di riequilibrio ambientale e qualità degli interventi.

14. Nell'art. 3.4.9 relativo agli edifici a prevalente funzione produttiva si propone di incrementare il parametro dell'altezza massima fino ai 15 metri e di equiparare gli indici RIE (RIE2>RIE1) da perseguire negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

L'altezza degli edifici produttivi viene portata a 13 m, si confermano i valori del RIE.

15. Nell'art. 3.12 relativo alle aree con piani attuativi derivanti dalla pianificazione previgente, al punto b) si propone di prolungare da 3 a 5 anni il periodo a disposizione per completare gli interventi con PdC; ai punti b) e c) si chiede di togliere la richiesta di ulteriori dotazioni rispetto a quelle previste dai piani attuativi; infine si chiede di specificare che il comma 3 non si applica a nessuna delle casistiche descritte nel comma 2;

Si porta da tre a cinque anni il termine per completare gli interventi con le regole delle convenzioni, decorsi i quali il completamento degli interventi privati sarà subordinato alle regole del PUG, in quanto il Piano è decaduto e le trasformazioni devono obbligatoriamente riferirsi alle regole del nuovo strumento, fermo restando il riconoscimento delle dotazioni realizzate. Si conferma quanto definito al comma 3.

16. Nell'art. 4.3 relativo alle dotazioni territoriali vengono citate tra le dotazioni anche le aree e gli edifici per ERS/ERP ma la disciplina di tali aree non avviene qui con uno specifico articolo come invece fatto per le altre dotazioni;

Il DM 22 aprile 2008 definisce "l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali." Pur essendo giuridicamente uno standard le aree destinate a ERS e ERP sono disciplinate in modo specifico e costituiscono standard aggiuntivo e non sostitutivo delle dotazioni.

17. Quanto alle dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali, si propone di alzare da 100 a 140 mq di ST la soglia dimensionale dell'alloggio che fa scattare l'obbligo di reperire 2 posti auto; per le funzioni produttive invece si propone di dimensionare la dotazione di Pr1 in base alla destinazione effettiva o comunque di chiedere una dotazione (1 posto auto ogni 100 mq di ST ad esempio) più credibile rispetto alla non realizzabile quota richiesta in assunzione (1 mq ogni 2 mq di ST);

La soglia dimensionale dell'alloggio che fa scattare i 2 posti auto viene alzata a 150 mq di St; per la funzione produttiva la disciplina relaciona già i Pr1 al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, come indicato all'art. 4.5.2 comma 5.

18. Nell'art. 4.5.3 relativo alla mobilità sostenibile, la dotazione minima di parcheggi per biciclette per le funzioni a1, a2, a4 pare eccessiva parametrata alla dimensione dell'alloggio espressa in ST;

La dotazione minima di parcheggi per biciclette negli edifici a prevalente funzione abitativa a1, a2, a4 viene incrementata, le caratteristiche e la loro localizzazione viene meglio precisata nel Regolamento Edilizio.

19. Le soglie dimensionali entro le quali è possibile la monetizzazione (art. 4.5.4) risultano troppo basse e possono essere limitative; andrebbero riviste a valle di opportune simulazioni;

Le soglie al di sotto delle quali si può procedere alla monetizzazione sono portate, per i parcheggi a 80 mq, per il verde pubblico a 150 mq.

20. Oltre a quanto segnalato al punto 2) si ritiene necessario specificare nell'art. 4.6 che per l'ERS con affitto convenzionato è sempre possibile il cambio della proprietà dell'immobile (sempre mantenendo il vincolo all'affitto). Negli interventi di rigenerazione andrebbe articolato il 20% ERS in una quota (10%) a vendita convenzionata e una quota (10%) ad affitto convenzionato. Va chiarito il meccanismo di conversione della quota ERS in un "contributo di pari importo". Va inserito tra le opzioni di ERS anche la vendita convenzionata. Va chiarito che le aree cedute al Comune possono essere utilizzate sia per l'edificazione di ERP sia per l'ERS. Si chiede infine di specificare come viene coniugata nelle norme del PUG la premialità di cui all'art. 8, punto e) della LR 24/2017.

Stante il ruolo eminentemente sociale della edilizia residenziale in locazione con canone agevolato, si condivide il principio della continuità di tale titolo di godimento per la durata fissata in convenzione indipendentemente dai cambiamenti della proprietà. Si condivide la possibilità di interventi sia ERS che ERP in ragione del quadro esigenziale nelle aree cedute per edilizia sociale in genere.

Il contributo da corrispondere all'Amministrazione comunale è commisurato alla differenza tra il valore di mercato dell'edilizia residenziale libera e il prezzo di vendita dell'edilizia residenziale convenzionata. Per quanto riguarda le premialità di cui all'art. 8, lettera e) della LR24/2017, queste sono incluse nel sistema di valutazione del beneficio pubblico e da esso disciplinate.

21. Si chiede di chiarire perché nell'art. 5.3.1 la distanza minima dai confini di proprietà viene indicata in 10 metri e non in 5 metri.;

La distanza minima dai confini di proprietà nel territorio rurale è maggiore rispetto al territorio urbano perché la densità edilizia è minore, inoltre, le distanze dalle strade, secondo quanto disposto dal Codice della Strada, fuori dai centri abitati non possono essere inferiori a 10 metri nel caso di strade locali F.

COMITATO SECCHIA (prot. 32040/2023)

Con una nota il Comitato Secchia ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. In difformità ai parametri vigenti del PAI, l'attuazione della Direttiva Alluvioni (2007/60/CE) tramutata in legge (D.Lgs. 49 del 23/02/2010) risulta palesemente ingiustificata e viziata;

L'osservazione non contiene elementi sufficienti per comprendere i termini e quali contenuti dovrebbero essere viziati in attuazione del PGRA, rispetto ai parametri del PAI; non è quindi possibile controdedurre nel merito, pur confermando che il PUG è perfettamente coerente con il PAI e il PGRA, ricordando che gli enti preposti hanno preso parte alle fasi di consultazione preliminare e osservazione in sede di pubblicazione, rientrando poi operativamente nelle verifiche puntuali in sede di Comitato Urbanistico di Area Vasta.

2. Si evince nel nuovo PUG la volontà di incentivare la fruizione a favore dello svago, in aree fluviali (Rete Natura 2000), quindi adiacente al mondo agricolo produttivo che presenta i propri vincoli e criticità. Si invita quindi l'Unione a rispettare le leggi nazionali, regionali e F.A.Q. della Commissione Europea al fine di evitare contrasti sociali in ambiti rurali e lavorativi;

Occorre innanzitutto puntualizzare che le aree che compongono la Rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali". Nel caso dell'Unione Terre d'Argine le Aree della Rete Natura 2000 sono considerate uno degli elementi maggiormente caratterizzanti il valore del paesaggio e ne viene promossa la loro valorizzazione in maniera sostenibile per attivare importanti filiere socio-economiche, proprio come promosso dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali. In merito all'insorgere di possibili "contrasti sociali in ambiti rurali e lavorativi", le eventuali criticità saranno oggetto di valutazione nella fase attuativa delle possibili azioni conseguenti le azioni promosse dalla Strategia e cartografate nelle tavole di Assetto; si ricorda che tali tavole hanno valore orientativo e non costituiscono precise scelte localizzative che saranno definite solo nella fase attuativa (come prescrive la LR 24/2017) in cui saranno individuate le soluzioni più adeguate, nel rispetto delle normative vigenti, senza che ciò costituisca "variante" al PUG, proprio perché le indicazioni della Strategia hanno valore orientativo.

3. Dalle mappe in questione si palesa la volontà di reiterare, da parte dell'Unione, la creazione di percorsi ciclabili in ambito rurale all'interno di fondi privati. Si invita quindi l'Unione a rispettare le leggi nazionali e regionali al fine di evitare contrasti sociali e creare ulteriori criticità al mondo rurale a favore dello svago;

Per legge regionale (LR 24/2017) le indicazioni contenute nella strategia hanno valore ideogrammatico e prestazionale e non sono da considerarsi previsioni puntuali. La rete ciclabile proposta intende quindi mettere a sistema gli itinerari ciclabili nazionali e provinciali anche in funzione escursionistica, ma non costituisce una previsione puntuale per localizzazione. Le eventuali criticità saranno oggetto di valutazione nella fase attuativa degli interventi citati, e potranno essere individuate soluzioni più adeguate senza che questo costituisca "variante" al PUG, proprio perché le indicazioni della Strategia hanno valore orientativo.

CONSULTA AMBIENTE E TERRITORIO CARPI (prott. 32283-32284-32286-32287-32288-32289/2023)

Con una serie di note distinte la Consulta Ambiente e Territorio del Comune di Carpi ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Si chiede la strutturazione in senso naturalistico del Parco Lama nella sua parte extra-urbana, fino al Cavo Lama e con espansione verso il Secchia in direzione di Limidi, anche promuovendo presso la Regione le azioni necessarie per attivare una disciplina di tutela ambientale analoga a quella della Rete Natura 2000;

La zona compresa tra la città e il Cavo Lama è oggetto di un progetto pubblico articolato, che prevede nella parte più ad Ovest una vocazione a parco di tipo più urbano, che va progressivamente a evolvere verso vocazioni più naturalistiche-ambientali verso Est, in direttrice Cavo Lama. Pur non rientrando nella competenza del PUG e dei Comuni disporre l'inserimento dell'area nella Rete Natura 2.000 si condivide la centralità di questo ambito e di inserirlo all'interno dell'impianto strategico del PUG, visionabile nelle tavole ST2 e ST3.

2. Nell'elaborato di PUG relativo alle infrastrutture verdi e blu non viene citato il "Paesaggio naturale protetto del Secchia", pur essendo stato approvato da tre comuni su quattro. Si chiede che vada ad integrare le reti ecologiche;

La Strategia del PUG evidenzia in maniera molto chiara l'obiettivo di valorizzare il sistema del Secchia dal punto di vista paesaggistico-ambientale, a prescindere dagli aspetti nominalistici, demandando poi alle procedure previste dalla Legge, in caso di istituzione di un Paesaggio naturale semi-protetto del Secchia..

3. Si chiede che nel PUG vengano previsti strumenti e strategie orientate a: incrementare le alberature nelle vie di scorrimento (via Cavata, via Industria); sostituire le alberature ove necessario (piazzale Meridiana, via Volta, ecc.); promuovere nuove alberature nelle aree industriali (area ex fornace); promuovere e regolamentare tetti e facciate verdi; prescrivere alberature nei parcheggi nuovi e esistenti; ripensare la dislocazione del verde in centro storico aumentando i punti verdi e le zone verdi;

La Strategia del PUG è improntata ad incrementare la resilienza degli insediamenti e la loro sostenibilità ambientale e potenziare e completare la rete ecologica, urbana e territoriale. Molteplici azioni della Strategia si pongono questi obiettivi, sia in termini generali che individuando particolari luoghi ed elementi, come rappresentati nelle Tavole della Strategia. Per quanto riguarda le questioni specifiche, si evidenzia che:

- *Gli insediamenti produttivi - ai quali appartiene Via dell'industria – devono evolvere verso l'APEA e quindi prevedere de-sigillazioni e nuove piantumazioni arboree, quindi anche lungo gli assi stradali, compatibilmente con la funzionalità e la sicurezza. Un tratto di via dell'industria è riconosciuto inoltre come connessione ecologica da realizzare.*
- *Via Cavata rientra in un margine città campagna entro cui promuovere azioni volte anche all'incremento della naturalità.*

Quindi in entrambi i casi la Strategia – che non è chiamata ad individuare puntualmente le alberature da piantumare ma piuttosto a promuovere azioni più ampie di sostenibilità ambientale (entro cui rientrano anche le piantumazioni lungostrada) ammette la piantumazione degli assi e aree citate.

- *Tetti e facciate verdi. Il PUG e il RE – attraverso l'indice del RIE (Riduzione Impatto Edilizio) promuovono e regolamentano tetti e facciate verdi*
 - *Alberature nei parcheggi nuovi ed esistenti. il RE prescrive alberature nei parcheggi nuovi e in quelli esistenti quando sottoposti a interventi.*
 - *Ripensare la dislocazione del verde in centro storico aumentando i punti verdi e le zone verdi. Il PUG non entra in questo dettaglio, seppure promuove il miglioramento del confort e della permeabilità. Il PUG si limita ad individuare, per il centro storico di Carpi, le “**aree prioritarie** dove promuovere interventi di desigillazione, inserimento di alberature e verde, creazione di giardini della pioggia, e altri interventi finalizzati alla resilienza e al miglioramento del confort urbano”, riconoscendo quelle situazioni già vocate storicamente ad ospitare apparati vegetazionali importanti. Il PUG ammette quindi l'incremento del verde anche nel resto del Centro storico ma ciò deve avvenire secondo accurati studi e progetti rispettosi anche dei caratteri culturali.*
4. Si chiede di integrare le norme e le strategie del PUG con specifiche indicazioni per il contenimento delle specie invasive e della fauna alloctona;
- Il tema sarà oggetto del Regolamento Edilizio.*
5. Si chiede di integrare le norme e le strategie del PUG con specifiche indicazioni relative a benessere animale (ad esempio recependo i contenuti dell'ordinanza salvarondini e rondoni) e alla protezione dei pipistrelli;
- La Strategia del PUG prevede una azione (1.c.1.4) a salvaguardia delle rondini e dei rondoni, rimandando al Regolamento Edilizio le disposizioni sugli interventi edilizi nel rispetto della biodiversità.*
6. Si chiede di chiarire che l'attuale ospedale sia destinato a edilizia socio-sanitaria ed edilizia pubblica, con potenziamento del verde, escludendo l'edilizia residenziale privata.
- La Strategia del PUG all'azione 3.b.2.1 prevede che una volta realizzato il nuovo Polo Ospedaliero, venga rigenerato l'attuale Ospedale Ramazzini, come attrezzatura ad alta vocazione pubblica. L'eventuale utilizzo della struttura esistente per altre finalità potrà essere valutato sulla base di appositi studi e sulla base della relazione economico-finanziaria che attesti comunque il perseguimento di un rilevante interesse pubblico. Fermo restando che l'area è tra le proprietà dell'AUSL la cui alienazione, valorizzazione e trasformazione dipendono dalla Regione, il Comune svolgerà un ruolo attivo nel processo di rigenerazione di tale ambito, perseguendo il miglioramento della qualità insediativa e la massimizzazione del beneficio pubblico.*

FIAB MODENA A.P.S. (prott. 32292-32293-32295/2023)

Con tre note distinte la FIAB di Modena ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Si chiede di integrare la strategia 2.b.5.3 con uno specifico richiamo al concetto della "Città 30", per estendere i limiti di velocità e la filosofia delle "Città 30" all'intero territorio urbanizzato;

Il tema della "prossimità", sviluppato nella Strategia del PUG da diversi punti di vista, comprende anche una valorizzazione delle connessioni interne e esterne alla città dal punto di vista ciclopedonale. Tra gli elementi che rendono praticabile tale strategia vi è la convinta promozione di forme di compatibilizzazione tra spostamenti veicolari e spostamenti "leggeri", nell'ottica di garantire efficacia e sicurezza degli spostamenti ciclopedonali. Tale obiettivo specifico del PUG è condiviso anche col PUMS di Carpi e pare condividere la filosofia di fondo delle "città 30", a prescindere dagli aspetti nominalistici. Peraltro, le azioni spesso previste nelle "città 30" non risultano in alcun punto incompatibili con le previsioni di piano. Spetta comunque ai piani di settore coniugare in singole azioni/progetti gli obiettivi strategici delineati dagli strumenti di pianificazione generale.

2. In una visione di mobilità integrata e sostenibile, si chiede di tener conto, nella progettazione e nella manutenzione delle infrastrutture stradali, della mobilità ciclabile e pedonale, salvaguardando le strade a basso traffico extraurbana (da configurare come F-bis) e evitando che i percorsi ciclopedonali siano più lunghi rispetto a quelli carrabili;

La rete dei percorsi ciclopedonali inseriti nella tavola della Strategia, per quanto in forma ideogrammatica, rappresenta una gamma completa e capillare di connessioni che, nella fase di attuazione, potrà essere approfondita e verificata anche dal punto di vista della progettazione di dettaglio, in coerenza con quanto previsto dal PUMS e dai piani di settore, che sono chiamati a coniugare in singole azioni/progetti gli obiettivi strategici delineati dagli strumenti di pianificazione generale.

3. Si chiede, in coerenza con la strategia 5.c.1.1, di promuovere la realizzazione di un percorso ciclabile continuo sull'anello delle mura lungo i viali intorno al centro storico e di promuovere percorsi ciclabili connessi ai nodi dei circuiti turistico-culturali sovralocali.

In tavola sono indicati gli spunti progettuali relativi alla rete principale delle connessioni. L'attuazione di un percorso locale e tematico come quello proposto non è impedito né dalla Strategia né dalla disciplina del PUG.

CONFINDUSTRIA EMILIA – AREA CENTRO (prot. 32296/2023)

Con una propria nota Confindustria Emilia – Area Centro ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell’Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Gran parte dei parametri adottati nelle norme di PUG fanno riferimento alla ST (Superficie Totale) che potrebbe condurre al sacrificio di spazi accessori a favore delle superfici destinati ai vani degli alloggi; si ritiene che l’impatto dell’utilizzo di tale parametro sia da valutare attentamente anche attraverso delle simulazioni e si propone di adottare la SC (Superficie Complessiva) come parametro principale di riferimento;

La superficie totale, a differenza della SC consente di valutare meglio il carico urbanistico delle trasformazioni, e quindi la loro trasformabilità; l’incremento degli indici operato tra assunzione e adozione, soppesato su simulazioni eseguite, consente di compensare il fatto che, a differenza della St, non tutte le superfici realizzate sono computate nella SC. Infine, i timori relativi al fatto che l’utilizzo della St possa portare al sacrificio degli spazi accessori, sono infondati in quanto nel RE sono definite quantità minime di spazi accessori in relazione alla St realizzata.

2. Si chiede di specificare meglio i meccanismi messi in atto dal Piano per garantire l’effettiva realizzazione degli alloggi da destinare a ERS/ERP e si chiede di rivalutare la ripartizione delle percentuali tra ERS e edilizia libera negli interventi di nuova costruzione da (20-40-20 a 25-40-15) e di riqualificazione; non si condivide, inoltre, l’applicazione dello specifico contributo ERS negli interventi produttivi; si suggerisce, infine, di inserire nell’Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione anche le aree disponibili per la realizzazione di ERS, da mappare;

Il PUG assume il tema dell’edilizia residenziale e in particolare quello della sua componente sociale e pubblica come centrale tra le strategie individuate per il territorio dell’Unione anche oltre la classificazione dei singoli comuni nei confronti della tensione abitativa. Sia i profili diagnostici che quelli strategici hanno messo in evidenza la variabilità dei fattori che influenzano le dinamiche abitative con una chiara accelerazione nel periodo pandemico e post pandemico. Il PUG al fine di intercettare le mutazioni di uno scenario così complesso indica la necessità di attivare un monitoraggio dei fenomeni attraverso un “osservatorio” che veda la partecipazione dei soggetti sociali e economici coinvolti. Da parte di soggetti associativi e dello stesso Ufficio di piano è pervenuta in sede di Osservazioni la richiesta di apportare modifiche alle Norme nella direzione di agevolare la produzione di ERS/ERP intervenendo sui parametri e sugli indici contenuti nella versione assunta. Si ritiene pertanto la proposta di ANCE meritevole di accoglimento soprattutto nel senso di introdurre una formulazione adattiva degli indici e dei parametri dal momento che tutta la tematica dell’ERS deriva dalla dinamica pubblico/privato nella determinazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e dalla valutazione del beneficio pubblico delle stesse,

Pur confermando che anche gli interventi produttivi devono concorrere alla realizzazione di ERS, si precisa che il valore delle aree da considerare è riferito alla situazione precedente l’intervento.

Le aree già preordinate all’insediamento di edilizia residenziale sociale e edilizia residenziale pubblica sono state individuate nel quadro conoscitivo e nella tavola TR1 Trasformabilità e la loro capacità valutata nel quadro della strategia relativa al tema dell’abitare.

Modifiche sono infine state apportate al sistema di indici e parametri regolatori della edificabilità e del la valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni.

3. Si chiede di rivalutare i singoli parametri che costituiscono la Valutazione del beneficio pubblico, sia per quanto riguarda la Valutazione di coerenza, sia per quanto riguarda la Valutazione di sostenibilità;

Si accoglie la proposta, inserendo un meccanismo di pesatura che consideri la multidimensionalità del beneficio pubblico, con riferimento alle azioni della strategia, con una maggiore premialità proporzionata al costo delle opere di cui si propone la realizzazione sulla quota del costo delle opere pubbliche correlate.

4. All'art. 2.1.2 si chiede di sostituire l'espressione "non devono essere inferiori al 50%" relativo alle aree da cedere con l'espressione "devono essere al massimo pari al 50%", per evitare che gli interventi siano infattibili dal punto di vista della sostenibilità economica; si chiede inoltre di chiarire che l'edificabilità viene calcolata rispetto alla Ster iniziale, non rispetto alla Ster già decurtata delle aree da cedere;

"La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali." Che l'indice si applichi a tutta l'area interessata dalle trasformazioni è evidente nella stessa definizione di perequazione, infine si sottolinea che la Ster è un indice territoriale e non fondiario. La percentuale del 50% delle aree da cedere, è il parametro di riferimento normalmente utilizzato negli interventi soggetti a perequazione, si ricorda comunque che include anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. L'art. 2.13 relativo agli indici di edificabilità territoriale è da modificare alzando gli indici, che nella versione attuale non rendono attuabili gli interventi e che, da simulazioni condotte, paiono applicabili se riferiti alla SU, che tuttavia vale meno della metà rispetto alla ST;

Gli indici sono stati incrementati e maggiormente articolati, come si può vedere nell'art. 2.1.3 delle Norme.

6. Nelle tabelle 2, 3a e 3b introdotte per calcolare le quantità edificatorie, il coefficiente relativo allo "stato conservativo" andrebbe ragionevolmente capovolto, premiando le situazioni di maggiore degrado anziché quelle in miglior stato conservativo, proprio per promuovere la rigenerazione delle situazioni più critiche;

Per promuovere le trasformazioni di edifici e aree dismessi, il PUG attribuisce quantità edificatorie premiali considerando la dimensione dell'area di intervento e l'edificato che su di essa insiste: la propensione alla trasformazione è in genere inversamente proporzionale alle caratteristiche dell'immobile, e in particolare, al loro stato conservativo, ovvero al loro valore economico.

7. Si chiede di modificare l'art. 2.3.1 specificando che il termine di tre anni per realizzare le opere sia al netto di ritardi non imputabili al precedente;

I ritardi non imputabili al precedente rientrano nella categoria delle sospensioni che possono essere disposte dalle Amministrazioni Comunali.

8. Nell'art. 2.4.1 si parla di periodici avvisi per la raccolta di manifestazioni di interesse; si condivide a patto che non si limiti l'iniziativa privata a tappe preordinate dall'Amministrazione;

L'articolo 2.4.1 parla della "possibilità" per le Amministrazioni di procedere con bandi di evidenza pubblica per promuovere la presentazione di interventi complessi, che comunque possono essere presentati anche fuori degli avvisi.

9. Si chiede che nel Regolamento Edilizio siano previste, oltre agli elaborati che costituiscono AO, PAIP e PdC convenzionati, anche linee guida per la definizione e presentazione di tali strumenti, con le relative tempistiche;

Il RE conterrà le disposizioni relative alla presentazione di AO, PAIP e PdC convenzionato e relativa tempistica.

10. Nella valutazione di coerenza, gli indicatori non sempre sono allineati ai costi relativi agli interventi necessari per soddisfare tali indicatori; si chiede di rimodulare i parametri anche facendo delle simulazioni; si propone inoltre di alzare l'indicatore relativo all'incremento di ERS e più in generale dell'area economico-sociale; si chiede infine di chiarire che cosa si intenda per "ammissione condizionata" ad esito della valutazione di coerenza, oltre al naturale negoziato tra pubblico e privato che caratterizza già la definizione di strumenti come l'AO;

Obiettivo del modello di valutazione del beneficio pubblico è appunto quello di valutare quanto l'intervento concorre alla realizzazione della Strategia del PUG, e quindi non si limita ad un'analisi finanziaria, che peraltro dovrebbe essere già contenuta nella relazione economico-finanziaria, che la LR 24/2017 indica tra gli elaborati dell'AO, e comunque degli interventi complessi. Pertanto i coefficienti sono relazionati a quanto gli interventi attuano la Strategia del PUG. Il modello di Valutazione viene comunque incrementato considerando una modalità di valutazione specifica che quegli interventi che pur di apporto rilevante si concentrano su limitate azioni della Strategia.

L'ammissione condizionata di una proposta progettuale significa che può recuperare delle penalità nella fase successiva.

11. Nell'art. 2.5.3 relativo alla Valutazione di sostenibilità si chiede di sostituire l'espressione "terreno vergine" con un riferimento più urbanistico (terreno rurale, terreno permeabile, ...); si segnala inoltre che gli indicatori introdotti dalla tabella sono difficilmente raggiungibili e sono da rimodulare; infine, nella tabella mancano i criteri dell'area urbanistico-territoriale, che invece compaiono in grafico;

Si sostituisce il riferimento con "aree libere non infrastrutturate", si riducono alcuni parametri, tra questi nella valutazione di sostenibilità la quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento viene ridotta dal 30% al 15%, e viene introdotta una ulteriore e alternativa modalità di valutazione, come spiegato al precedente punto 3.

12. Rispetto alle soglie dimensionali per gli interventi di nuova costruzione nei lotti ineditati, si ritiene necessario alzare la soglia sopra la quale viene richiesto l'uso dell'AO o del PAIP, in quanto strumenti complessi e con iter più lungo e impegnativo; inoltre non si condivide l'applicazione di un lotto minimo di intervento né per la funzione abitativa né per le altre funzioni, perché essendo lotti interni al TU contribuiscono all'obiettivo di contrastare la dispersione insediativa;

lo strumento da utilizzare nelle trasformazioni è stato maggiormente articolato rispetto al tipo di intervento. Al fine di garantire un minimo di qualità edilizia e urbanistica, si conferma il lotto minimo per i nuovi interventi per le varie funzioni che è comunque relazionato al tipo di intervento. Comunque, nel caso di interventi di rigenerazione il lotto minimo è quello esistente.

13. Nell'art. 3.4.1 relativo agli edifici a prevalente funzione abitativa si chiede rendere esplicita l'applicabilità delle deroghe al DM del 1975 contemplate anche dalla LR 24/2017; si propone inoltre di togliere il riferimento alla dimensione minima degli alloggi, essendo già definita da norma nazionale; si chiede di chiarire se le funzioni insediabili al piano terra citate siano da intendersi come esclusive oppure come integrative delle altre funzioni ammesse nel tessuto; infine, i valori soglia dell'indice RIE, nella versione assunta, sono difficilmente raggiungibili e

andrebbero equiparati gli indici RIE (RIE2>RIE1) da perseguire negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

Il PUG fa riferimento fondamentalmente alla LR 24/2017 in fatto di deroghe. Per quanto riguarda le dimensioni minime dell'alloggio viene introdotto il riferimento diretto alle norme sovraordinate. I valori del RIE sono rapportati al tipo di intervento.

14. Nell'art. 3.4.9 relativo agli edifici a prevalente funzione produttiva si propone di incrementare il parametro dell'altezza massima fino ai 15 metri e di equiparare gli indici RIE (RIE2>RIE1) da perseguire negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva; si chiede di specificare che l'altezza massima è da intendersi "salvo documentate esigenze produttive" per far fronte alla crescente domanda di spazi verticali (per i quali comunque è da prevedere lo specifico parere ENAV, ove necessario);

L'altezza degli edifici produttivi viene portata a 13 m, si confermano i valori del RIE.

15. Nell'art. 3.12 relativo alle aree con piani attuativi derivanti dalla pianificazione previgente, al punto b) si propone di prolungare da 3 a 5 anni il periodo a disposizione per completare gli interventi con PdC; ai punti b) e c) si chiede di togliere la richiesta di ulteriori dotazioni rispetto a quelle previste dai piani attuativi; infine si chiede di specificare che il comma 3 non si applica a nessuna delle casistiche descritte nel comma 2;

Si porta da tre a cinque anni il termine per completare gli interventi con le regole delle convenzioni, decorsi i quali il completamento degli interventi privati sarà subordinato alle regole del PUG, in quanto il Piano è decaduto e le trasformazioni devono obbligatoriamente riferirsi alle regole del nuovo strumento, fermo restando il riconoscimento delle dotazioni realizzate. Si conferma quanto definito al comma 3.

16. Nell'art. 4.3 relativo alle dotazioni territoriali vengono citate tra le dotazioni anche le aree e gli edifici per ERS/ERP ma la disciplina di tali aree non avviene qui con uno specifico articolo come invece fatto per le altre dotazioni;

Il DM 22 aprile 2008 definisce "l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali." Pur essendo giuridicamente uno standard le aree destinate a ERS e ERP sono disciplinate in modo specifico e costituiscono standard aggiuntivo e non sostitutivo delle dotazioni. La DGR 110/2021 specifica che sono riconosciute diverse forme con cui i Comuni possono provvedere alla realizzazione del patrimonio abitativo di ERS: ricavi delle monetizzazioni derivati dalla mancata cessione di aree per l'ERS [ART. 22, c.8], la diretta realizzazione, in tutto o in parte, degli interventi di ERS previsti da parte dei soggetti proponenti gli Accordi Operativi, il ricorso alla finanza di progetto, l'assegnazione in diritto di superficie agli operatori privati delle aree pubbliche e di quelle cedute negli accordi operativi per l'ERS....e l'art. 4.6 consente tali modalità, convertendo il parametro teorico del 20% della Ster in un valore economico.

17. Quanto alle dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali, si propone di alzare da 100 a 140 mq di ST la soglia dimensionale dell'alloggio che fa scattare l'obbligo di reperire 2 posti auto; per le funzioni produttive invece si propone di dimensionare la dotazione di Pr1 in base alla destinazione effettiva o comunque di chiedere una dotazione (1 posto auto ogni 100 mq di ST ad esempio) più credibile rispetto alla non realizzabile quota richiesta in assunzione (1 mq ogni 2 mq di ST);

La soglia dimensionale dell'alloggio che fa scattare i 2 posti auto viene alzata a 150 mq di St; per la funzione produttiva la disciplina relazione già i Pr1 al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, come indicato all'art. 4.5.2 comma 5.

18. Nell'art. 4.5.3 relativo alla mobilità sostenibile, la dotazione minima di parcheggi per biciclette per le funzioni a1, a2, a4, pare eccessiva parametrata alla dimensione dell'alloggio espressa in ST;

La dotazione minima di parcheggi per biciclette negli edifici a prevalente funzione abitativa a1, a2, a4 viene ridotta, le caratteristiche e la loro localizzazione viene meglio precisata nel Regolamento Edilizio.

19. Le soglie dimensionali entro le quali è possibile la monetizzazione (art. 4.5.4) risultano troppo basse e possono essere limitative; andrebbero riviste a valle di opportune simulazioni;

Le soglie al di sotto delle quali si può procedere alla monetizzazione sono portate, per i parcheggi a 80 mq, per il verde pubblico a 150 mq.

20. Oltre a quanto segnalato al punto 2) si ritiene necessario specificare nell'art. 4.6 che per l'ERS con affitto convenzionato è sempre possibile il cambio della proprietà dell'immobile (sempre mantenendo il vincolo all'affitto). Negli interventi di rigenerazione andrebbe articolato il 20% ERS in una quota (10%) a vendita convenzionata e una quota (10%) ad affitto convenzionato. Va chiarito il meccanismo di conversione della quota ERS in un "contributo di pari importo". Va inserito tra le opzioni di ERS anche la vendita convenzionata. Va chiarito che le aree cedute al Comune possono essere utilizzate sia per l'edificazione di ERP sia per l'ERS. Si chiede infine di specificare come viene coniugata nelle norme del PUG la premialità di cui all'art. 8, punto e) della LR 24/2017;

Stante il ruolo eminentemente sociale della edilizia residenziale in locazione con canone agevolato, si condivide il principio della continuità di tale titolo di godimento per la durata fissata in convenzione indipendentemente dai cambiamenti della proprietà. Si condivide la possibilità di interventi sia ERS che ERP in ragione del quadro esigenziale nelle aree cedute per edilizia sociale in genere.

Per quanto riguarda il contributo da corrispondere all'Amministrazione comunale, nel Regolamento Edilizio viene inserito e descritto il metodo di calcolo di tale contributo. Per quanto riguarda le premialità di cui all'art. 8, lettera e) della LR24/2017, queste sono incluse nel sistema di valutazione del beneficio pubblico e da esso disciplinate.

21. Si chiede di chiarire perché nell'art. 5.3.1 la distanza minima dai confini di proprietà viene indicata in 10 metri e non in 5 metri.;

La distanza minima dai confini di proprietà nel territorio rurale è maggiore rispetto al territorio urbano perché la densità edilizia è minore, inoltre, le distanze dalle strade, secondo quanto disposto dal Codice della Strada, fuori dai centri abitati non possono, non sono inferiori a 10 metri nel caso di strade locali F.

COLDIRETTI MODENA (prot. 32335/2023)

Con una nota la Coldiretti di Modena ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Con riferimento all'art. 2.1.5, si chiede di consentire all'azienda agricola che abbia al proprio interno edifici tutelati non trasformabili per rispondere alle reali esigenze produttive aziendali, di realizzare una nuova edificazione che surroghe l'edificio tutelato; si deve specificare inoltre la possibilità che un'azienda modifichi la propria attività;

L'art. 2.1.5 tratta degli edifici non più funzionali all'attività agricola, privi di valore, dismessi o in corso di dismissione, la disciplina degli interventi sugli edifici tutelati è contenuta nell'art. 5.9. La normativa viene integrata spiegando gli interventi ammessi e le funzioni insediabili negli edifici in territorio rurale nelle more della qualificazione paesaggistica di cui all'art. 5.10.3.

2. Con riferimento alle strutture produttive agricole provvisorie edificate a seguito degli eventi sismici del 2012 e alla loro regolarizzazione, si chiede di prevedere possibili soluzioni "in deroga", che consentano la legittimazione di fabbricati secondo norme e tipologie non più in linea con la disciplina attuale;

La Regione Emilia-Romagna si è già espressa in merito al quesito posto dall'osservante con parere del dott. Santangelo in data 14/03/2019, del quale si riportano di seguito alcuni punti e al quale si rimanda per una più completa trattazione.

"... la DGR 1448 del 2012 ha approvato un programma che prevedeva, fra l'altro, l'acquisto di ricoveri temporanei (es. "hangar") comprensivi delle relative spese per eventuali allacciamenti di luce ed acqua, qualora funzionali alla prosecuzione dell'attività produttiva nelle more del completo ripristino delle strutture produttive danneggiate o distrutte per effetto del sisma.

Successivamente con DGR 1211 del 2017 è stata fissata al 30 giugno 2019 la scadenza per la rimozione di tali ricoveri temporanei ed è stato altresì disposto che nei casi in cui si accerti la mancata rimozione del ricovero temporaneo, in presenza di autorizzazione dell'amministrazione comunale competente alla permanenza in via definitiva del ricovero, dovrà applicarsi una riduzione del 50% del contributo erogato a saldo, con recupero delle somme dovute unitamente agli interessi di legge decorrenti dalla erogazione del contributo da parte di AGREA....

La legittimazione in via permanente di manufatti temporanei non è un procedimento previsto dalla LR 15 del 2013 che regola infatti l'attività edilizia ordinaria, mentre le opere in questione sono la conseguenza di eventi sismici eccezionali che hanno colpito la Regione e sono disciplinati da una normativa statale e regionale speciale...

l'art. 4, comma 14, della LR 16 del 2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012" contempla l'ipotesi del mantenimento in via definitiva dei manufatti temporanei attraverso l'acquisizione di un titolo edilizio, in conformità alla pianificazione urbanistica vigente; si fa presente che tale facoltà introdotta con la LR 16/2012 richiede il rilascio di un titolo edilizio e non esime dalla dimostrazione che tali superfici siano funzionali alla produzione...

si ritiene che il titolo edilizio occorrente sia il permesso di costruire, in quanto titolo richiesto dal DPR 380/2001 e dalla legge regionale 15/2013 per le opere di nuova costruzione...

Si ritiene dunque che la LR 16 del 2012 e la delibera regionale consentano agli interessati di presentare richiesta di permesso di costruire, al fine di rendere definitive le strutture temporanee finanziate con la misura 126 del programma di sviluppo rurale. Si ritiene inoltre che l'istanza di

rilascio del PdC possa essere presentata allo sportello comunale con le ordinarie modalità, utilizzando la modulistica edilizia regionale.

I rilascio del titolo abilitativo resta subordinato alla conformità alla disciplina dell'attività edilizia costituita dalla normativa di cui all'art. 9, comma 3, della LR 15 del 2013, tra cui la conformità alla normativa tecnica per le costruzioni (NTC 2018), secondo le modalità previste dalla legge ..."

il PUG non può fare altro che assumere tali disposizioni.

3. All'art. 4.3.1, comma 5, si chiede di chiarire che la presenza di insediamenti civili in ambito rurale non può comportare limiti o divieti per lo svolgimento delle attività agricole analoghi a quelli applicati nei tessuti urbani;

La LR 24 spiega con chiarezza che in territorio rurale sono da tutelare e valorizzare innanzitutto le attività produttive agricole. Le altre funzioni ammesse in territorio rurale si pongono in un contesto agricolo con obiettivi ben diversi da quelli riferiti ai tessuti urbani. La funzione abitativa, da questo punto di vista, è ammessa solo a condizioni ben definite dalla legge e comunque senza il riconoscimento di tali insediamenti civili come lotti urbanizzati; non è applicata, pertanto una disciplina analoga ai tessuti urbani.

4. All'art. 5.1, si suggerisce di sostituire l'incipit degli "Indirizzi" indicando che <<Per il territorio rurale il PUG si pone l'obiettivo di promuovere lo sviluppo del settore agricolo per una agricoltura capace di conciliare la sostenibilità ambientale, economica e sociale>>;

All'art. 5.1 comma 1 viene aggiunto "promuovendo un'agricoltura capace di integrare la sostenibilità ambientale, economica e sociale delle produzioni".

5. Al medesimo art. 5.1 e all'art. 5.5.2 si chiede di prevedere la possibilità, nell'ambito della razionalizzazione del centro aziendale, di poter demolire i fabbricati che non presentino più i segni tipologici testimoniali, il cui recupero risulterebbe oneroso e inadeguato alle moderne esigenze aziendali;

Il PUG (recependo quanto disposto dalla LR 24/2017) non esclude la possibilità di demolire edifici privi di valore.

6. Al medesimo art. 5.1 si chiede di specificare che la connessione dei tracciati esistenti con le reti ciclopedonali regionali ed europee per la valorizzazione debba avvenire senza impattare negativamente sulle attività produttive agricole;

Le connessioni dei tracciati esistenti con le reti ciclopedonali regionali ed europee sono indicate nella Strategia. Per legge regionale (LR 24/2017) le indicazioni contenute nella strategia hanno valore ideogrammatico e prestazionale e non sono da considerarsi previsioni puntuali. Quindi anche la rete dei percorsi ciclabili e la rete escursionistica è riportata in forma orientativa ed eventuali criticità saranno oggetto di valutazione nella fase attuativa degli interventi attuativi, e potranno essere individuate soluzioni più adeguate senza che questo costituisca "variante" al PUG.

7. All'art. 5.3.1, comma 2, si chiede di togliere l'obbligo di demolizione delle superfetazioni e dei manufatti incongrui durante gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, qualora questi manufatti siano utilizzati dall'azienda agricola;

La disciplina delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente non è diversa per gli imprenditori agricoli, che peraltro beneficiano di una maggiore flessibilità negli usi, il comma viene in parte modificato precisando meglio quando c'è l'obbligo di intervenire sull'area di pertinenza.

8. All'art. 5.4.2, comma 2, si chiede di rimuovere il divieto decennale di realizzare nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola;

Il divieto non deriva dal PUG ma dalla legislazione in materia, e in particolare dalla LR 24/23017 art. 36 comma 7, togliendo al punto a. il riferimento ai 10 anni, quale refuso, in quanto non presente nella legge regionale. Inoltre per maggiore chiarezza si aggiunge in coda al comma 2 il seguente periodo:

“Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.”

Dal quale risulta evidente che obiettivo del legislatore regionale è evitare speculazioni edilizie nel territorio rurale.

9. All'art. 5.5.1, comma 1, si chiede di specificare che i nuovi interventi edilizi ai fini abitativi siano consentiti anche agli IAP ai sensi del Dlgs 99/2004 ed ai coltivatori diretti ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;

L'articolo è coerente con la nuova legge regionale

10. Al medesimo art. 5.5.1 e all'art. 5.5.3, si chiede di consentire nuovi interventi edilizi al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse agli IAP e ai coltivatori diretti, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole stabiliti dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale; si chiede inoltre che sia consentita la realizzazione di abitazioni agricole anche per i salariati fissi a tempo determinato (avventizi stagionali);

L'art. 5.5 riprende quanto disposto dalla disciplina di settore; i fabbricati destinati ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricola nell'azienda, rientrano tra i fabbricati agricoli produttivi e posso essere realizzati con PRA, alle condizioni indicate dalla DGG 151/2019.

11. All'art. 5.5.2, comma 2, si propone di alzare la soglia minima degli interventi da assoggettare a PRA, portando la ST da 600 mq a 800 mq e portando la lunghezza da 40 m a 50 m;

Nei paesaggi del Secchi, la dimensione degli edifici da assoggettare a PRA è portata a 800 mq di St e ad una lunghezza di 50 m.

12. Al medesimo art. 5.5.2, comma 3, si propone di eliminare il punto e) in quanto la casistica non si caratterizza come “rilevante impatto ambientale”;

Il punto e) deriva dalla DGG 151/2019.

13. All'art. 5.5.4, comma 1, è presente un rimando all'art. 5.3.2, da sostituire con un rimando all'art. 5.5.1;

Si corregge il riferimento.

14. Al medesimo art. 5.5.4, si ritiene che il parametro UBA per ettaro di SAU sia insufficiente rispetto all'appoderamento medio delle imprese agricole e che sia pertanto da raddoppiare; si ritiene inoltre che la superficie massima attuabile con intervento diretto sia da aumentare sia per gli allevamenti biologici, sia per gli altri allevamenti;

Il riferimento agli UBA, come la tabella di conversione contenuta nel Regolamento Edilizio derivano dal Piano strategico politica agricola comune 2023-2027.

15. Al medesimo art. 5.5.4, comma 2, lettera a), punto 2, si chiede di aumentare le superfici massime (per UBA) relative alle stalle (da 12 mq a 18 mq) e agli edifici di servizio agli allevamenti (da 14 mq a 20 mq);

I parametri dimensionali per gli edifici di servizio all'attività zootecnica sono portati a 30 mq di St per gli allevamenti biologici, mentre per gli altri allevamenti sono portati a 18 mq di St per le stalle e 20 mq di St per gli altri servizi.

16. Si ritiene che, rispetto al biologico, la “zootecnica moderna convenzionale” perseguendo obiettivi nobili di sostenibilità ambientale, rispetto del benessere animale, qualità delle produzioni, sia ragionevolmente il modello produttivo da perseguire e sostenere;

Negli ultimi anni si è registrato in Emilia-Romagna un forte incremento delle produzioni biologiche, in seguito a precise domande di mercato, il PUG non intende penalizzare l'agricoltura tradizionale, ma promuovere quella biologica che necessita di maggiori spazi.

17. Al medesimo art. 5.5.4, comma 2, si propone di rimuovere i punti d) e e) in quanto rientrano già tra gli edifici di servizio necessari nell'esercizio dell'impresa agricola;

Cantine, acetaie e caseifici, rappresentano produzioni di eccellenza per il territorio modenese, la loro dimensione dipende dalla dimensione dell'azienda ma anche dai servizi collegati offerti, pertanto è soggetta a PRA.

18. Al medesimo art. 5.5.4, comma 3, si chiede di specificare che alla ST va sottratta quella delle unità edilizie eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda, escludendo tuttavia gli edifici vincolati divenuti inidonei al riuso produttivo moderno;

Secondo quanto indicato dalla disciplina sovraordinata, nel computo rientrano tutti gli edifici.

19. Al medesimo art. 5.5.4, comma 5, si propone di eliminare la superficie massima per i nuovi edifici in quanto non coerenti con le attuali tipologie edilizie, con particolare riferimento ai nuovi fabbricati stabulativi; si chiede inoltre di tenere in considerazione le attuali esigenze delle imprese zootecniche, di stoccare adeguatamente il foraggio e di realizzare depositi attrezzi coerenti con l'elevato livello di meccanizzazione delle imprese agricole presenti nel territorio;

Edifici di dimensioni maggiori di quelle indicate nell'art. 5.5.4 comma 5 potranno, nei limiti delle superfici realizzabili dall'azienda, poiché di rilevante impatto ambientale e paesaggistico, potranno essere realizzati con PRA.

20. All'art. 5.5.5 è da chiarire che ci si riferisce agli impianti interaziendali (altrimenti rientrerebbero nell'art. 5.5.4), quindi l'obbligo di collocazione nei centri aziendali viene meno; si chiede inoltre che anche gli interventi di nuova costruzione siano da prevedersi come prioritari (comma 2), che sia rimosso il parametro della ST massima (comma 3) e che gli interventi siano assoggettati a procedimento unico o accordo operativo anziché a PRA (comma 4);

Lo strumento attuativo dipende dal soggetto proponente, ovvero se è un imprenditore agricolo o meno: potrà essere PRA, art. 53 della LR 24/2017, Accordo Operativo.

21. Rispetto all'elaborato ST2 (Infrastrutture verdi e blu) si segnalano le seguenti criticità: attraversamento di siti produttivi con possibili incidenti o infortuni accidentali per la presenza di macchine agricole in azione; le servitù presenti sui fondi agricoli a favore dei consorzi di bonifica sono usati anche dalle aziende per l'approvvigionamento di acqua; la frequentazione da parte di operatori specializzati per il contenimento della fauna selvatica; la limitazione dell'utilizzo di prodotti fitosanitari nelle “buffer zone” generate dai percorsi;

Per legge regionale (LR 24/2017) le indicazioni contenute nella strategia hanno valore ideogrammatico e prestazionale e non sono da considerarsi previsioni puntuali. La rete verde e blu è, in consonanza con gli strumenti sovraordinati e le direttive internazionali, il riferimento per la rete ecosistemica ed ecologica. Il PUG promuove quindi la tutela delle acque superficiali, il miglioramento dell'efficienza idraulica, e l'incremento della naturalità. Questa rete è anche il

principale riferimento per i percorsi ciclabili e la rete escursionistica. Le eventuali criticità saranno oggetto di valutazione nella fase attuativa degli interventi citati, e potranno essere individuate soluzioni più adeguate senza che questo costituisca “variante” al PUG, proprio perché le indicazioni della Strategia hanno valore orientativo.

22. Si chiede, nell’ottica del contenimento dei principali vettori di malattie fitosanitarie e degli insetti nocivi alla produzione agricola, di non procedere alla naturalizzazione delle aree limitrofe ai canali di bonifica attraverso la creazione di “corridoi ecologici”, spesso ricettacolo ed insediamento di vettori insidiosi;

La rete ecologica, oltre ad essere fondamentale per garantire la biodiversità, è prevista da strumenti sovraordinati e meglio specificata dal PUG. Le indicazioni contenute nella strategia però non solo hanno valore ideogrammatico e prestazionale - e non sono da considerarsi previsioni puntuali – ma non specificano (né potrebbero) le modalità con cui intervenire. Gli aspetti fitosanitari, come tanti altri aspetti) andranno quindi tenuti in conto nella realizzazione di tali interventi, secondo le norme in materia.

23. Rispetto all’elaborato ST3 (Strategie locali) si chiede di prevedere la massima concertazione rispetto all’ipotesi di realizzare un bypass dell’abitato di Limidi, in considerazione dell’impatto che avrebbe sulle aziende agricole presenti nella zona di via Gambisa; si auspica l’adozione di soluzioni alternative meno impattanti sulle attività agricole.

Il PUG ipotizza un possibile bypass di Limidi, estremamente più limitato e contenuto di quello oggi previsto dalla Pianificazione vigente. Si tratta di una “previsione” che comunque nei principi del PUG non ha valore localizzativo preciso. La Strategia assume “quale scenario di riferimento la creazione di un bypass a Sud capace di creare un’alternativa all’attraversamento del centro e della Via Carpi-Ravarino almeno nel tratto a servizio dei tessuti residenziali. La tavola della Strategia riporta un tracciato indicativo del nuovo bypass che si compone di tratti di nuova realizzazione e dell’adeguamento di via Archimede, asse dell’area produttiva. Sono ipotizzabili tracciati anche più contenuti - ad esempio rientrando sulla via Carpi - Ravarino prima del Cavo Lama ed evitando un nuovo ponte e un nuovo innesto sulla rotatoria di Carpi - così come ipotesi più ampie”. Appare chiaro quindi il valore indicativo di tale tracciato. La progettazione del tracciato, quando si avvierà la fase attuativa, dovrà tenere in considerazione tutti gli aspetti, fra cui anche quello di risultare meno impattante per le attività agricole e la frammentazione dei fondi.

GRUPPO CONSILIARE MOVIMENTO 5 STELLE SOLIERA (prot. 32337/2023)

Con una propria nota il Gruppo Consiliare Movimento 5 Stelle di Soliera ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Si segnala che, nel caso di intervento su edifici interne alle aree a più elevata pericolosità idraulica, le prescrizioni da attuare (art. 7.1 e Regolamento edilizio) dovrebbero ritrovarsi anche all'interno della schedatura del patrimonio edilizio rurale (elaborato TR4), per aumentare il livello informativo dei cittadini rispetto ai pericoli e ai relativi limiti/vincoli generati;

Le limitazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e/o di settore, prevalgono sulle disposizioni relative alle trasformazioni edilizie contenute nel PUG, non vengono riportate nelle schede poiché, soggette a modifiche, potrebbero ingenerare in errori.

2. Rispetto all'elaborato ST2.3, si rileva che è rappresentata una "strada di previsione" con percorso differente da quello presente negli strumenti passati, senza che tale previsione sia supportata da dati analitici sul traffico, sulla qualità dell'aria o sull'inquinamento acustico generato; si suggerisce di rimuovere il tracciato dalle cartografie;

Il PUG ipotizza un possibile bypass di Limidi, estremamente più limitato e contenuto di quello oggi previsto dalla Pianificazione vigente, fra l'altro proponendo il riutilizzo dell'asse stradale dell'area produttiva. Si tratta di una "previsione" che comunque nei principi del PUG non ha valore localizzativo preciso. La Strategia assume "quale scenario di riferimento la creazione di un bypass a Sud capace di creare un'alternativa all'attraversamento del centro e della Via Carpi-Ravarino almeno nel tratto ad ovest a servizio dei tessuti residenziali. La tavola della Strategia riporta un tracciato indicativo del nuovo bypass che si compone di tratti di nuova realizzazione e dell'adeguamento di via Archimede, asse dell'area produttiva. Sono ipotizzabili tracciati anche più contenuti - ad esempio rientrando sulla via Carpi - Ravarino prima del Cavo Lama ed evitando un nuovo ponte e un nuovo innesto sulla rotatoria di Carpi - così come ipotesi più ampie". Appare chiaro quindi il valore indicativo di tale tracciato. Si condivide che la fase attuativa dovrà basarsi su dati analitici sul traffico, sulla qualità dell'aria o sull'inquinamento acustico generato, oltre ad altri aspetti - al fine di valutarne l'efficacia e definirne eventuale tracciato e caratteristiche.

3. Rispetto all'elaborato ST4, si rileva che nella tavola sono presenti solo luoghi e progetti relativi al capoluogo e nessuno relativo alle frazioni, con il rischio di aumentare il divario nella fruizione dei servizi a discapito del forese e delle frazioni minori.

Gli elaborati ST4 sono volti a governare le trasformazioni più complesse e che coinvolgono più soggetti (pubblici e privati) e più politiche (es. mobilità, servizi, ...), a partire dalle indicazioni sulla città pubblica e sui servizi delle Strategie locali che interessano tutte le località. Per la qualificazione della città pubblica e dei relativi servizi bisogna quindi riferirsi alle Strategie locali (ST3). Gli elaborati ST4 sono stati comunque integrati aggiungendo un'elaborazione specifica sulla frazione di Limidi.

ORDINE ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI MODENA (prot. 32398/2023)

Con una propria nota l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Modena ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Si chiede di chiarire in che modo l'introduzione degli indici perequativi, del sistema di valutazione del beneficio pubblico, di un sistema dettagliato di Regole (come ad esempio quelle disposte dagli artt. 1.3 e 3.2), sia coerente con i principi introdotti al comma 1 dell'art. 26 della LR 24/2017. Si chiede inoltre di chiarire modalità, tempi e procedure per la negoziazione connessa agli interventi complessi;

Il PUG è perfettamente coerente con l'art. 26 comma 1 della LR 24/2017, infatti non perimetra le aree di nuova urbanizzazione, né tanto meno ne definisce schemi di assetto: sarà compito degli strumenti attuativi provvedervi. L'edificabilità dipende da regole, definite nel PUG che chiarisce anche le prestazioni richieste definendo criteri di valutazione delle proposte progettuali complesse, e risponde così a quei principi di trasparenza e pari trattamento assegnatigli dalla LR 24/2017; quindi regole con le quali definire gli interventi e sistemi di valutazione con i quali analizzarle. Le disposizioni dall'art. 3.2 all'art. 3.10 riguardano gli interventi diretti, che, nel caso ad esempio di cessione di dotazioni potranno anche attuarsi con PdC convenzionato. Modalità, tempi e procedure per la presentazione di interventi complessi saranno definiti nel Regolamento Edilizio.

2. All'art. 2.4.1 occorre chiarire meglio in quali casi è necessario ricorrere agli strumenti negoziali e quali interventi complessi erodono il 3% (al netto di quanto già disposto dall'art. 6 della LR 24/2017);

Con l'introduzione della tabella 1 nell'art. 2.1.3 si è cercato di fare maggiore chiarezza sull'uso dei titoli abilitati negli interventi complessi; su cosa erode il 3% il PUG non può che riferirsi all'art. 6 della LR 24/2017.

3. All'art. 2.4.5 si chiede di chiarire meglio in cosa differisca la prima tipologia di PdC convenzionati citata dalla seconda;

Nel primo caso si tratta di interventi di Ristrutturazione urbanistica, come viene meglio precisato nelle Norme, altri interventi possono essere assoggettati a PdC convenzionato, quali ad esempio quelli per i quali il provato si impegna a cedere delle dotazioni, effettuare particolari interventi di mitigazione o di manutenzione di dotazioni esistenti.

4. Si chiede di chiarire meglio se la ristrutturazione conservativa possa essere attuata anche con aumento di volume (ed eventualmente di quantificarlo); si chiede inoltre di chiarire se nel caso di ristrutturazione ricostruttiva sia o meno obbligatoria la messa a norma dei parametri edilizi;

La ristrutturazione edilizia conservativa riguarda immobili che ancora conservano elementi di valore, facenti parte della Città storica o dell'insediamento storico nel territorio rurale, per i quali non è ammessa la demolizione e ricostruzione e incrementi di volume.

Ciò appare coerente con i principi e pratiche correnti degli interventi conservativi oltreché con i dispositivi di legge. Giova qui richiamare il DPR 380 art. 3 comma 1 lett d) che per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti

sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. La demolizione e ricostruzione è assoggettata a tutte le disposizioni in materia.

5. All'art. 3.4.6 si chiede di specificare le indicazioni relative ai parcheggi pubblici e alle soste con ricariche per vetture elettriche; si chiede inoltre di chiarire se le medie strutture di vendita siano insediabili su tutto il territorio indistintamente;

All'art. 3.4.6 viene meglio precisato che l'insediamento di strutture di vendita nella città da qualificare è ammessa qualora prevista nel tessuto; le medio-grandi strutture di vendita sono ammesse in rigenerazione, tramite Accordo Operativo. Dimensioni e caratteristiche dei parcheggi pubblici e privati sono oggetto dell'art. 4.5, la quantità di posti auto che dovranno essere provviste di ricariche elettriche sarà oggetto del Regolamento Edilizio.

6. All'art. 3.10.5, comma 7, si chiede di chiarire che cosa si intende per "piano aziendale";

L'intervento è stato soggetto a procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

7. All'art. 4.5 si chiede di verificare l'effettiva necessità di tenere distinta la tabella delle dotazioni relativa ad AO, PAIP, art 53 e PdCC dalla tabella relativa agli altri titoli abilitativi;

La tabella viene mantenuta distinta per maggiore chiarezza.

8. All'art. 5.1 sono esplicitati obiettivi di valorizzazione, che tuttavia non trovano un riscontro nelle altre norme, così come si ritiene necessario inserire specifici riferimenti alle politiche di risparmio idrico (specie per le attività agricole più impattanti in tal senso);

Il PUG affronta i temi citati a livello di impianto strategico e provando a perseguire tali strategie con una disciplina normativa orientata alla valorizzazione paesaggistico-ambientale ed al perseguimento di elevati standard qualitativi dal punto di vista ambientale. Alcune azioni di dettaglio, pur pienamente coerenti con le strategie del PUG, esulano dalle competenze dirette del piano e quindi andranno inseriti in appositi piani di settore ed in specifici progetti.

9. L'individuazione e definizione degli edifici incongrui e dismessi (art. 5.10.1) non pare congrua con l'interpretazione fornita dalla Regione;

In realtà la Regione non ha fornito alcuna interpretazione ufficiale oltre a quanto riportato dalla LR 24/2017 all'art. 36 comma 5 lett e): "nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto"; il PUG ha quindi assunto quanto previsto dalla LR.

Per quanto riguarda gli edifici incongrui, il PUG è chiamato ad individuare eventuali fabbricati che si configurano come "opere incongrue, ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002 e dell'articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001" (art. 36 comma 5 lett e).

Sulla base della ricognizione con i droni, si sono verificati gli impatti paesaggistici ed ambientali degli edifici in territorio rurale. Nell'elaborato TR5 sono stati quindi individuati i fabbricati di impatto paesaggistico, riconoscendo quelli che hanno caratteristiche di opere incongrue, ai sensi della LR 24/2017. Si tratta di edifici e complessi che insistono su aree di pregio (quali ad esempio

le aree della Rete Natura 2000 non essendo presenti beni paesaggistici art. 136) e/o presentano gravi incompatibilità ambientali, non sono più funzionali e/o sono dismessi, i cui impatti non possono essere mitigati ma richiedono la completa demolizione e rinaturalizzazione o adeguata sistemazione dell'area. I criteri di valutazione utilizzati sono stati: la localizzazione; le caratteristiche dimensionali e funzionali; il livello di visibilità; lo stato di manutenzione e le interferenze con il contesto.

10. All'art. 4.b.2.2 si ritiene opportuno prevedere anche una normativa specifica relativa alle "serre bioclimatiche".

Le serre bioclimatiche saranno oggetto del Regolamento Edilizio.

CNA – ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DI MODENA (prot. 32731/2023)

Con una propria nota la CNA – Associazione Territoriale di Modena ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento ai seguenti punti:

1. Rispetto all'obiettivo della "città di prossimità" è necessario promuovere un maggior senso di prossimità e comunità, con un processo partecipativo che parta dal basso;

Si condivide la necessità di accompagnare l'attuazione del PUG con processi partecipativi e con il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori.

2. Rispetto al "tema casa" è indispensabile ragionare sul fabbisogno complessivo ma anche sulla qualità degli interventi e sulla capacità di rispondere a nuove domande; si impone la necessità di creare un sistema unitario integrato dei servizi abitativi tra pubblico e privato;

La questione abitativa viene affrontata nel PUG soprattutto in termini qualitativi, mettendo a fuoco le domande che ad oggi non trovano risposte nell'offerta del libero mercato (domande di affitto ma anche domande legate a particolari utenze). Anche l'analisi dell'evoluzione socio-demografica locale viene orientata alla diagnosi delle dinamiche generatrici di nuove domande specifiche (famiglie unipersonali, soggetti anziani soli, giovani coppie, ...)

3. Nel rispetto dei vincoli, è da prevedere la possibilità di demolire e ricostruire, anche in centro storico, con premi volumetrici per stimolare la riqualificazione energetica e sismica;

All'interno dei Centri storici, gli edifici privi di valore potranno essere soggetti a demolizione e ricostruzione, dove non sussistono elementi di vincolo.

4. E' necessario prevedere incentivi e semplificazioni di natura burocratica per favorire sviluppo di comunità energetiche e occasioni di autoconsumo;

Il sistema di valutazione dei progetti complessi premia lo sviluppo di comunità energetiche. Si condivide l'obiettivo di promuovere le azioni indicate, ma la materia, attualmente in continua evoluzione è di competenza nazionale e regionale.

5. Si ritiene necessario favorire e incentivare l'installazione di fotovoltaico sfruttando i capannoni delle imprese per impianti tra i 12 e i 200 kW, nonché l'attivazione di parchi agricoli utilizzando i tetti degli edifici nel territorio rurale;

Il sistema di valutazione dei progetti complessi premia la produzione di energia da fonti rinnovabili.

6. E' necessario che i Comuni attivino tutte le misure e incentivi fiscali a sostegno dei partenariati tra imprese e università finalizzati allo sviluppo di tecnologie maggiormente sostenibili, come promosso dalle strategie del PUG;

Sebbene gli incentivi fiscali non siano di competenza del PUG, la Strategia prevede, come ricordato dall'osservazione, azioni che facilitino la creazione di partenariati fra imprese ed università (ST azione 1.a.3.2). Quindi seppure il PUG non possa agire direttamente sulle misure ed incentivi fiscali, la Strategia del PUG, condividendo la necessità di sostenere un maggiore rapporto fra imprese e ricerca, afferma un chiaro impegno per le Amministrazioni ad operare attraverso anche gli altri atti e strumenti a loro disposizione.

7. Si ritiene fondamentale prevedere un collegamento più funzionale tra il territorio di Novi e il casello autostradale di Reggiolo/Rolo per rendere il territorio più attrattivo, così come il collegamento tra Rovereto e Novi;

Si ritiene necessario migliorare la viabilità da e verso Modena, sia attraverso un ammodernamento e potenziamento dell'asse SP413, sia favorendo un deflusso del traffico sfruttando delle valide alternative;

Per la rete principale, il PUG assume il quadro infrastrutturale regionale e quello del PTAV in corso di formazione.

Per quanto riguarda in particolare la SP 413 la Strategia del PUG prevede all'azione 2.a.3.2. "in accordo con la Provincia di Modena, la riqualificazione ed il potenziamento della SP 413 (Novi-Carpi-Appalto-Modena) e più in generale il potenziamento e miglioramento dei collegamenti tra l'Unione ed il sistema urbano di Modena fra cui quello con Campogalliano nonché la connessione tra Novi e Rolo, portando ad attuazione il progetto interprovinciale (MO-RE) lungo via Bosco".

8. Rispetto al sistema ferroviario, nei comuni dell'Unione è necessario considerare la frammentazione abitativa che caratterizza il territorio; la linea ferroviaria può essere valorizzata se considerata come "metropolitana leggera", prevedendo una maggiore frequenza di collegamenti e prevedendo almeno una ulteriore fermata tra Carpi e Appalto e tra Rolo/Novi e Carpi.

La Strategia del PUG prevede la "Creazione di un servizio ferroviario di tipo metropolitano. Il PUG, nella prospettiva di rendere la linea Modena-Mantova-Verona più funzionale al territorio dell'Unione e capace di intercettare una percentuale crescente degli spostamenti che attualmente avvengono con mezzi privati, prevede la realizzazione di nuove fermate (Fossoli e Appalto), il raddoppio della linea ferroviaria e la trasformazione del servizio in servizio ferroviario metropolitano, con cadenzamento e frequenza delle corse adeguato alle prospettive di crescita del territorio" (azione 2.a.1.1). Questa azione, e tutto lo scenario ferroviario, si basa su apposito studio ferroviario-transportistico.

ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA RIUNITE (prot. 32744/2023)

Con una nota congiunta ANCE Emilia – Area Centro, CNA Modena, LAPAM Confartigianato, Confindustria Emilia – Area Centro, ConfAPI – ANIEM Emilia, Confesercenti Modena, Confcommercio ASCom Modena e CUP Modena, ferma restando la facoltà da parte delle singole Associazioni di presentare un proprio documento individuale di contributo al PUG, hanno fornito una condivisione di alcuni spunti di riflessione generali sul PUG dell'Unione, con un particolare riguardo rispetto ai seguenti aspetti:

1. L'importanza, per l'attuazione operativa delle misure previste dal PUG, dell'organizzazione di un Ufficio di Piano adeguatamente strutturato, in grado di fornire risposte in tempi congrui;

La LR 24 ed i successivi atti di coordinamento tecnico specificano chiaramente le funzioni dell'Ufficio di Piano anche nella fase di attuazione del PUG, non solo durante la sua formazione. In piena coerenza con i compiti affidati all'Ufficio di Piano dalla legge, l'Unione è impegnata nell'organizzazione di un Ufficio di Piano pienamente operativo fin dall'entrata in vigore del PUG, con le specifiche professionalità necessarie, onde evitare criticità e possibili "blocchi" nella prima fase di attuazione.

2. L'importanza della redazione del nuovo Regolamento Edilizio, come passaggio cruciale di attuazione della programmazione prevista;

Il nuovo Regolamento Edilizio sarà strutturato in modo di accompagnare e meglio precisare i processi disciplinati nel PUG. Sarà inoltre oggetto di una fase di confronto e partecipazione a titolo volontario (non essendo prevista dalla legge), nell'ottica di dividerne i principali contenuti e le scelte di fondo.

3. La necessità che la fase di salvaguardia tra l'adozione e l'approvazione non comporti eccessivi blocchi e rallentamenti;

La disciplina di salvaguardia definita ha l'obiettivo di consentire, nel rispetto della legislazione vigente, un passaggio il più graduale possibile tra il vecchio e il nuovo sistema di pianificazione.

4. La disponibilità da parte delle Associazioni di mantenere un percorso di proficuo confronto con l'Unione attraverso un tavolo di approfondimento che accompagni le successive fasi di sviluppo del PUG.

L'Unione condivide la necessità e l'utilità di mantenere aperto un percorso proficuo di confronto con le associazioni anche durante le fasi di attuazione del PUG.

CONFESERCENTI MODENA (prot. 32772/2023)

Con una propria nota la Confesercenti di Modena ha fornito il suo contributo al perfezionamento degli elaborati del PUG dell'Unione, con particolare riferimento al seguente punto:

1. Nel caso di insediamento di strutture commerciali fino alle medio-grandi (comprese) negli interventi di rigenerazione urbana, si chiede che venga attribuita natura premiale al trasferimento di strutture commerciali esistenti, al fine di evitare la proliferazione di grandi strutture di vendita a detrimento del commercio di vicinato e del suo importante ruolo di servizio alla collettività e di presidio del tessuto urbano.

La disciplina del PUG relativa agli esercizi commerciali è definita nel rispetto delle normative sovraordinate e di settore. (LR 14/1999 e relativi regolamenti di attuazione, PTCP art. 64)

CONTRIBUTO DELL'ARCH. MARIO CASARINI (prot. 3231772023)

Con una nota presentata come Osservazione, l'arch. Casarini ha fornito un contributo al perfezionamento dell'impianto normativo del PUG. In ragione del fatto che il documento fa riferimento agli articoli di norma e non a una casistica puntuale, l'Osservazione non è stata valutata tra le osservazioni private. Tuttavia, in ragione della consistenza e del dettaglio del documento, l'Osservazione è stata valutata come "Osservazione complessa" alla pari di quelle presentate dalle associazioni e ordini.

Il documento riguarda in particolare i seguenti aspetti:

1. Si chiede di esprimere l'indice in superficie complessiva (Sc), come da definizione regionale, anziché in ST.;

La SC è dalla Regione utilizzata nel calcolo del contributo di costruzione; la St consente di determinare in misura più corretta il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni, inoltre nella LR24/2017 il calcolo delle dotazioni minime di aree pubbliche negli interventi di nuova urbanizzazione è definito con riferimento alla St (cfr art. 35 comma 3).

2. Si chiede che per le tavole prescrittive venga utilizzata una base cartografica aggiornata;

Le basi cartografiche utilizzate sono quelle regionali, gli aggiornamenti effettuati dagli uffici regionali sono recepiti dal PUG.

3. Si segnala uno "scollamento" fra strategie e regole e si richiede una coerenza più esplicita;

A differenza della pianificazione previgente, Strategia e Norme devono essere entrambe riferimento per le trasformazioni, pertanto le Norme si occupano di creare le condizioni e definire come le strategie possono attuarsi, definendo una serie di regole che fanno riferimento alle strategie nel loro complesso, e non necessariamente a singole strategie.

4. Si segnala che nell'elenco degli elaborati costitutivi del PUG indicato in norma, appare l'elaborato RP - relazione al piano, che, viceversa, non appare fra il materiale assunto;

In Norma non sono indicati i singoli elaborati del PUG, ma semplicemente i gruppi di elaborati, come indicato all'art. 1.4.

5. L'art. 2.1.2 - punto 3 appare in contrasto con quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della L.R., il PUG attribuisce diritti edificatori tramite indici di perequazione e sostenibilità, quando, viceversa, l'articolo citato, prevede che l'attribuzione dei diritti edificatori competa agli accordi operativi - A.O. e ai piani di iniziativa pubblica - P.A.I.P.;

Perseguendo i principi fondamentali di trasparenza e imparzialità di cui all'art. 2 comma 1 della LR 24/2017, il PUG definisce delle regole generali da seguire nelle trasformazioni complesse. Inoltre è necessario sottolineare che il PUG non perimetra nuove aree di nuova urbanizzazione, compito degli AO e PAIP che ne definiranno le quantità edificatorie insediabili e le altre condizioni di trasformazione. Infine, il PUG non calcola il dimensionamento proprio dei PRG; il dimensionamento del PUG, se così possiamo chiamarlo, è costituito da quel 3% di aree di nuova urbanizzazione determinato con riferimento al territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018.

6. All'Art. 2.1.2 - punto 3 si chiede di chiarire meglio se l'indice massimo indicato in tabella sia superabile negli interventi di trasformazione complessa;

L'indice di sostenibilità è l'indice massimo realizzabile. Nella nuova tabella 1 viene spiegato che l'indice massimo di sostenibilità è ottenuto aggiungendo un "delta" che si applica rispetto all'indice di base (nelle nuove trasformazioni) o rispetto all'indice di base rivalutato tramite tabella 2 (nelle riqualificazioni/rigenerazioni). Nella nuova versione delle Norme viene altresì spiegato con maggiore chiarezza il campo d'azione dell'AO con riferimento alla possibilità di derogare parametri urbanistici ed edilizi

7. Gli indici assunti, formulati in St (Superficie totale), abbinati alle quantità di dotazioni da reperire in ogni intervento, risultano talmente bassi da rendere qualsiasi intervento antieconomico. Si chiede di elevarli previa opportune simulazioni di applicazioni su casi concreti;

Gli indici di sostenibilità sono stati rivisti in virtù di simulazioni nel frattempo realizzate.

8. All'Art. 2.1.2, punto 6, si chiede di rendere omogenea la percentuale delle aree chieste in cessione nelle aree individuate come "dotazioni ecologiche-ambientali" rispetto alle altre aree di trasformazione, quantificandole anche in funzione degli effettivi costi e della fattibilità tecnico economica degli interventi;

La percentuale è relazionata alle caratteristiche e ubicazione di tali aree.

9. All' Art. 2.1.3 non è chiaro perché il PUG stabilisce indici di edificabilità che limitano il campo dei successivi accordi operativi;

Vedi risposta al precedente punto 5

10. Si chiede di modificare la Tabella 1 prevedendo la possibilità di nuovi insediamenti commerciali in zona suburbana e extraurbana;

La Tabella citata è stata rivista sia negli indici che nelle aree di riferimento che non sono più le zone catastali ma gli ambiti indicati nella Mappa 1.

11. All'art. 2.1.4 si segnala come refuso la ripetizione del punto 3;

Si elimina il refuso

12. Si chiede di spostare l'art. 2.1.5 e l'art. 2.1.6 all'interno della Parte V – Territorio rurale, per favorire la comprensione

La Parte II contiene le regole generali che possono riguardare sia il territorio urbano che quello rurale.

13. Si chiede di chiarire nell'art. 2.2 che cosa si intende per "dotazioni di Unione", in che termini avviene la perequazione territoriale e, nel caso questa avvenga in termini economici, come verrà gestita e da quale ente;

All'art. 2.2 viene precisato che sono dotazioni territoriali sovracomunali, la loro realizzazione è definita da accordi territoriali sottoscritti tra l'Unione e i comuni.

14. Si chiede di chiarire all'art. 2.3.1 in quale modalità possono decadere i diritti edificatori (ossia dei diritti "reali");

L'art. 2.3 definisce le modalità di trasferimento delle quantità edificatorie e il fatto che non possono esistere quantità edificatorie "in volo", pertanto essendo associate a un terreno, incluso in una trasformazione, la loro validità è connaturata allo strumento urbanistico che lo gestisce.

15. All'art. 2.3.2 si chiede che il soggetto demandato al monitoraggio delle quantità edificatorie derivante da trasferimenti assentiti dal PUG sia l'ufficio di piano del PUG e non gli uffici dell'Unione;

In realtà l'art. 2.3.2 parla di "uffici dell'Unione", proprio indicando la necessità di procedere con una gestione unitaria, verosimilmente all'interno dell'Ufficio di piano.

16. Alla luce dei frequenti rimandi del testo delle norme di PUG al Regolamento Edilizi, si ritiene che la mancanza del regolamento edilizio tra gli elaborati assunti (se non in forma di stralcio) generi erronee interpretazioni normative che limitano anche la possibilità di presentare osservazioni;

Il Regolamento Edilizio non è un elaborato del PUG, ed ha un iter approvativo diverso, lo stralcio prodotto in assunzione, aveva lo scopo di fare comprendere la disciplina del PUG.

17. All'art. 2.4.1 si segnala l'indicazione dell'espressione "i tutti i tessuti" anziché l'espressione "in tutti i tessuti" per refuso;

Si correggono i refusi

18. All'art. 2.4.1 -appare poco chiara la differenza fra interventi diffusi ed interventi complessi, potendo questi ultimi attuarsi anche su singoli edifici non individuati dalle Tavole delle Trasformazioni, così come è da chiarire quali interventi siano assoggettati a Valutazione del beneficio pubblico e quali no; si propone altresì di limitare il ricorso alla pianificazione attuativa (A.O. e PdC convenzionati) solo ai casi in cui l'interesse pubblico sia evidentemente prevalente rispetto all'interesse privato, per non creare sovraccarichi per gli uffici con conseguenti dilatazioni dei tempi;

All'art. 2.4.1 si cerca di chiarire meglio la differenza tra interventi diffusi e interventi complessi, in generale: sono interventi diffusi quelli ordinari che si attuano nella città da qualificare e nel territorio rurale con titoli abilitativi diretti; sono interventi complessi quelli che si attuano nella città da rigenerare, nelle aree di nuovo insediamento o nel territorio rurale tramite AO, PAIP, art. 53, ovviamente ci sono delle situazioni intermedie, e la possibilità di presentare AO anche nella città da qualificare. La Tabella 1 definisce le casistiche più frequenti.

19. All'art. 2.4.1 non si condivide il fatto che non tutti gli edifici soggetti ad "interventi complessi" siano rappresentati in cartografia, perché crea confusione normativa sul regime degli interventi; si chiede pertanto di individuare nelle tavole della trasformabilità tutti gli edifici che dovranno attuare gli interventi tramite accordo operativo o permesso di costruire convenzionato;

Il PUG, a differenza del PRG, cerca di dare delle risposte alla dinamicità dei fenomeni: ad esempio, un insediamento produttivo in un tessuto prevalentemente abitativo, in attività all'approvazione del PUG, potrebbe dopo poco tempo diventare dismesso, la norma prevede che possa essere oggetto di un intervento complesso per risolvere una situazione di potenziale degrado, utilizzando le stesse regole per i casi già conclamati all'approvazione del PUG.

20. All'art. 2.4.1 si chiede di individuare univocamente quale sia l'ente deputato alla successiva gestione del PUG dopo la sua approvazione e, in virtù delle scelte operate, si ritiene che questo Ente non possa essere che l'Unione Terre d'Argine;

La LR 24 ed i successivi atti di coordinamento tecnico specificano chiaramente le funzioni dell'Ufficio di Piano anche nella fase di attuazione del PUG, non solo durante la sua formazione. In

piena coerenza con i compiti affidati all'Ufficio di Piano dalla legge, l'Unione è impegnata nell'organizzazione di un Ufficio di Piano pienamente operativo fin dall'entrata in vigore del PUG, con le specifiche professionalità necessarie, onde evitare criticità e possibili "blocchi" nella prima fase di attuazione.

21. All'art. 2.4.2 si ritiene che il termine di sei mesi dall'approvazione per la stipula degli Accordi operativi sia in contrasto con il comma 13 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 che invece prevede il termine di 10 giorni;

Il termine previsto per la stipula dell'accordo è un termine massimo, mentre il termine citato di cui al comma 13 è solo ordinatorio e non certo perentorio. Il termine di sei mesi è stato specificato a garanzia dei privati, che così possono avere il quadro dei tempi massimi da dedicare al procedimento.

22. Si ritiene che in coerenza con l'art. 38, comma 7, della L.R., 24 la valutazione dell'interesse pubblico all'Accordo Operativo debba essere affidata al Comune e non al privato come invece avviene nel PUG assunto; si chiede pertanto di attenersi ai principi e alle modalità di valutazione espresse dalla Legge Regionale e di rimandare, eventualmente, al regolamento edilizio potenziali meccanismi oggettivi di valutazione del beneficio pubblico, così da non congelare le attività in caso di problemi nell'applicazione operativa del modello;

La valutazione del beneficio pubblico spetta all'Unione/Comune, è uno strumento che accompagna la fase di interlocuzione tra pubblico e privato. Il sistema di valutazione è reso pubblico (come peraltro si faceva nei criteri di valutazione delle proposte avanzate con riferimento ai bandi POC) per motivi di trasparenza e per indirizzare il privato verso proposte che possano essere accolte.

23. Si propone di eliminare il modello di valutazione del beneficio pubblico, riportando la valutazione di detto beneficio in capo alla Pubblica Amministrazione, come prevede la L.R. 24/2017. In subordine, si richiede di rivedere completamente questo meccanismo di assegnazione, tarandolo diversamente e in modo tale che sia operativamente raggiungibile la soglia minima di ammissibilità, fissata in punti 40;

Vedi risposta precedente. Il Modello di valutazione del beneficio pubblico è stato in parte modificato.

24. All'art. 2.5.3, considerato che gli indicatori di impatto dell'intervento esprimono un punteggio negativo, la tabella riportata andrebbe rivista esprimendo valori negativi, ossia con segno meno davanti al numero;

Considerato che il titolo della tabella evidenzia chiaramente che si tratta "Punteggi negativi derivanti dagli impatti del progetto" si ritiene non si possano ingenerare incomprensioni.

25. Anche nel caso della valutazione di sostenibilità, pare che il meccanismo dell'attribuzione a punti presenti lacune e carenze tali da impedire sostanzialmente qualsiasi intervento edilizio previsto dal PUG, da attuare con Accordo Operativo. Si chiede di rivedere il sistema di attribuzione dei punteggi tarandolo su elementi concretamente realizzabili, in base alla casistica in esame, e dimostrandone la fattibilità secondo simulazioni di casi reali;

Il Modello di valutazione del beneficio pubblico è stato in parte modificato.

26. All'art. 3.3.1 e nel Regolamento Edilizio si chiede di ripristinare la definizione di ristrutturazione edilizia così come riportata nell'allegato 1 alla Legge Regionale 15/2013;

La definizione di Ristrutturazione edilizia non differisce dalla LR 15/2013 né dal DPR 380/2001, è solo stato dato un titolo al primo periodo per individuare in modo univoco quegli interventi di ristrutturazione edilizia che si attuano senza demolizione e ricostruzione.

27. All'art. 3.3.1 si chiede che le premialità concesse vengano legate ad obiettivi specifici come prevede la Legge Regionale e si richiede di rivedere parametri e dotazioni territoriali nell'ambito del tessuto urbanizzato;

Le premialità indicate all'art. 3.3.1 comma 1 sono quelle derivanti da leggi statali, il PUG chiarisce semplicemente che, pur attuandosi con ristrutturazione edilizia, devono comunque essere coerenti con le disposizioni del PUG.

28. All'art. 3.3.1 si chiede di chiarire se il 20% di incremento sia da intendersi in riferimento al volume esistente che si va a demolire e, nel caso si eccedesse il 20%, e se le regole di zona lo consentissero, di chiarire se l'intervento si qualificerebbe come nuova costruzione (con le conseguenti richieste in termini di dotazioni) o come ristrutturazione edilizia;

La norma è stata interpretata correttamente, la verifica delle dotazioni va fatta anche se l'incremento rientra nel 20%, anche perché una cosa è il tipo di intervento, altra cosa il titolo abilitativo richiesto: fino al 20% ristrutturazione edilizia, oltre PdC.

29. Si chiede di rendere effettivamente attuabili gli interventi diretti volti alla "qualificazione diffusa", riducendo le richieste di aree di cessione e/o monetizzazione ora previste in tabella 7, che confliggono con quanto asserito nel quadro conoscitivo in merito all'ampia dotazione di standard già esistente nel tessuto urbano consolidato, ben superiore a quella di legge;

Tutti gli interventi, diffusi e complessi, concorrono alla qualificazione della Città pubblica. Già con la legge 20/2000 si era passati da una verifica delle dotazioni di livello quantitativo a quella qualitative e prestazionale. Il PUG prevede pertanto che alla qualità dell'insediamento debbano concorrere tutti gli interventi.

30. Agli art. 3.3.3, 3.10, 3.12 ed eventualmente in altri, si chiede di sostituire il riferimento temporale "alla data di assunzione del PUG" con "alla data di adozione del PUG", in considerazione del fatto che l'assunzione non ha avuto effetto di salvaguardia e che gli interventi edilizi in questa fase si attuano con le regole dello strumento previgente;

Si conferma il riferimento alla data di assunzione del PUG.

31. All'art. 3.3.3, punto 4, si chiede di individuare, nelle tavole della trasformabilità, i lotti soggetti a permesso di costruire che devono essere corredati di atto unilaterale d'obbligo e, inoltre, se questo atto debba o meno essere redatto e trascritto nelle forme di legge;

Il PUG è uno strumento flessibile, non è un PRG la cui rigidità era superata con il ricorso ad un numero importante di varianti.

32. All'art. 3.3.3, punto 5, si chiede di eliminare la soglia dei 5.000 mq per i lotti produttivi posti in aree già convenzionate e di ridurre, ai soli casi necessari, il ricorso a strumenti attuativi o PdC convenzionati;

Il PUG ha già previsto un largo uso del PdC convenzionato al posto dell'Accordo Operativo, per i piani attuativi non completati si applica quanto disposto all'art. 3.12.

33. All'art. 3.3.4, punto 3, si chiede la possibilità di realizzare locali interrati da destinare a parcheggi privati, locali tecnici e cantine e di consentire lo scavo sino a confine nel caso si adottino sistemi atti a garantire la stabilità dei terreni confinanti, quali palancole, pali o diaframmi;

Si confermano le distanze dai confini indicate, indipendentemente dalle modalità di intervento, di difficile controllo.

34. All'art. 3.3.4 si chiede di specificare le distanze anche per ulteriori tipologie (cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas, attrezzature tecnologiche a servizio dei fabbricati o pergolati, dehors, cassette da giardino, ecc.) o di rimandare la norma al Regolamento Edilizio;

Nel Regolamento Edilizio saranno individuate le caratteristiche degli edifici e manufatti precedentemente indicati.

35. Per quanto riguarda l'aspetto di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) l'assenza tra il materiale assunto del relativo foglio di calcolo non consente di valutarne l'applicabilità; si chiede di riassumere il PUG completo di tutti gli elementi costitutivi mancanti e di rivedere il meccanismo normativo in modo più equilibrato, e cioè tale da non premiare chi, legittimamente o meno, ha totalmente impermeabilizzato le aree di pertinenza;

Il RIE, come altri parametri di qualità ambientale assunti dal PUG hanno l'obiettivo di promuovere interventi di de-sealing.

36. All'art. 3.4.1 si chiede di attenersi al corpo normativo nazionale e regionale, consentendo la costruzione di alloggi con le dimensioni previste dalla normativa vigente;

Le disposizioni dell'art. 3.4.1 non sono in contrasto con il corpo normativo nazionale, per quanto riguarda la dimensione dell'alloggio, si ricorda che il DM 5 luglio 1975 parla comunque di superfici minime, che la norma è riferita a interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e che i 60 mq indicati sono riferiti alla St.

37. All'art. 3.4.1 si chiede di meglio chiarire l'articolato normativo su cosa sia ammissibile ai piani terra;

Al fine di evitare il degrado ai piani terra degli immobili per la chiusura di numerose attività commerciali, il PUG promuove il loro recupero per spazi comuni o luoghi di aggregazione.

38. All'art. 3.4.7, a dispetto del titolo, non si parla delle effettive funzioni ammesse ai piani terra ma solamente delle funzioni promosse. Si chiede di indicare quali siano le funzioni ammesse ai piani terra e il campo di applicazione, se generale o solo limitatamente agli assi commerciali;

Al fine di favorire il permanere di attività ai piani terra degli immobili indicati all'art. 3.4.7, non sono soggetti al reperimento delle dotazioni il subentro tra attività, che pur appartenendo a gruppi funzionali diversi risultano coerenti e compatibili con edifici residenziali e terziari, quali esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, ecc.

39. Gli artt. 3.4.6 e 3.4.7 paiono in contraddizione: da una parte si parla di favorire l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita e dall'altra si subordina l'insediamento delle medio-piccole strutture a PdC convenzionato. Si chiede che l'insediamento sia conseguibile con PdC semplice o con SCIA;

Non si ritiene ci sia contraddizione tra i due articoli, una cosa è la possibilità di insediamento, altra è lo strumento con la quale può essere attuato.

40. All'art. 3.4.9 si propone di elevare l'altezza massima degli edifici produttivi a 14 m;

L'altezza degli edifici produttivi con titolo diretto è portata a 13,50 m

41. All'art. 3.6 si chiede di eliminare la funzione "d8-funzioni per la comunicazione, antenne, ripetitori" dalle funzioni ammesse nel tessuto storico;

La funzione generale è ammissibile solo alle condizioni descritte nel dettaglio nel Regolamento Edilizio.

42. All'art. 3.6.1 si chiede di chiarire o di individuare e/o rimandare ai regolamenti comunali, le effettive misure a favore della rete commerciale;

Il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali all'interno dei centri storici, in particolare lungo gli assi commerciali individuati nella tavola TR1

43. All'art. 3.8, punto 3, si chiede di meglio chiarire quali interventi edilizi si potranno attuare sugli immobili a destinazione produttiva non dismessi o sottoutilizzati (?) presenti nel tessuto della città da qualificare;

Negli edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale o d direzionale, dismessi o sottoutilizzati si attuano gli interventi di Rigenerazione di cui al comma 2, punto 4, dell'art. 3.11.1

44. All'art. 3.8.2, il QC non ha approfondito adeguatamente la storia recente della città, sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello socioeconomico e di costume. Ciò ha portato ad una lettura troppo semplicistica del tessuto urbano, la quale si limita ad individuare (incorrendo talvolta in errore e diversificando la disciplina solo per il nr. di piani edificabili), Tessuti a blocchi (condomini) e Tessuti a edifici isolati, marginalizzando inoltre i Tessuti Pianificati ai soli interventi PEEP. Si chiede di approfondire l'analisi di formazione dei tessuti urbani, creando una normativa sull'esistente più coerente con la storia della pianificazione urbana e, allo stesso tempo, di correggere gli errori sulla cartografia e sull'appartenenza dei tessuti stessi;

Premesso che il PUG è di livello intercomunale e che deve tendere alla omogeneizzazione della disciplina tra i quattro comuni, si ricorda che il riconoscimento dei diversi tessuti presenti nel contesto urbano che nella Osservazione sembra riferirsi al solo caso di Carpi deve essere tale da trapiantare una differenziazione nella disciplina della trasformabilità coerente con le categorie di intervento urbanistico-edilizio che, come si sa, sono definite a livello nazionale. Tuttavia si ricorda che in sede esame delle osservazioni da parte di privati e dello stesso Ufficio di piano si sono apportate modifiche che sembrano andare nella direzione suggerita dall'osservante.

Va anche detto che l'individuazione dei tessuti è fatta anche con riferimento alle dotazioni presenti, alle criticità riscontrate e all'adeguatezza (o meno) di "reggere" un'eventuale densificazione, con un'ottica quindi anche di tipo propositivo, ni coerenza con l'analisi diagnostica condotta nel Quadro Conoscitivo e in coerenza con la LR 24, che invita ad "indirizzare" le informazioni in chiave diagnostica, non solo in chiave storico-bibliografica.

45. All'art. 3.8.2, punto 3, si chiede di integrare le funzioni c-produttive;

Si aggiunge all'art. 3.8.2 comma 3 la funzione produttiva.

46. All'art. 3.8.3 si rilevano svariati errori nell'attribuzione degli isolati fra blocchi / edifici isolati. Si chiede di chiarire che cosa si intenda per edifici a prevalente funzione "e-commerciale al piano terra degli edifici [...]", in particolare se la destinazione prevalente è riferita al piano terra o all'edificio;

La funzione prevalente, nel caso specifico è riferita al piano terra.

47. All'art. 3.8.5, punto 2, si segnala come refuso il riferimento all'art. 3.8. comma 2, anziché al comma 3;

Si corregge il refuso.

48. All'art. 3.10.1, punto 4, comma 1, l'altezza massima dell'edificio è stabilita in 13,50 m, in contrasto con quanto stabilito all'art. 3.4.9 (12,20 m), nel successivo punto 5 (13,30 m) e nell'art. 3.10.2 (13,30 m); si chiede di chiarire quale sia l'altezza massima per gli edifici produttivi, proponendo di uniformarla a 14,00 m;

L'altezza degli edifici produttivi nei tessuti produttivi specializzati viene portata a 15,00 m

49. L'art. 3.10.1 si riferisce agli interventi edilizi ammessi ma il mantenimento delle aree permeabili-dotazioni ecologico-ambientali non si configura come un intervento edilizio. Si chiede, qui e per le altre aree produttive, di chiarire come questa funzione ecologia possa coesistere con gli altri interventi ammessi;

Al comma 2 dell'art. 3.10 sono indicate le strategie del PUG per le aree produttive specializzate e tra queste sono migliori prestazioni ecologico-ambientali che potranno attuarsi nei lotti non ancora edificati.

50. All'art. 3.11.1, punto 2, l'articolazione in 6 diverse zone e/o edifici da rigenerare non coincide con la legenda delle tavole (che ne riporta solamente 5); si chiede di rendere coerenti i due elaborati e chiara la disciplina;

Le aree libere non infrastrutturate presenti in legenda della tavola TR1 vengono spostate tra le aree da rigenerare.

51. All'art. 3.11.1, comma 3, si chiede di inserire la ristrutturazione edilizia ed il restauro fra gli interventi ammessi sugli edifici esistenti in aree o fabbricati in attesa di accordo operativo, in coerenza con l'art. 9 del DPR 380/2001;

Al comma 3 dell'art. 3.11.1 è aggiunto e interventi di ristrutturazione edilizia secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 9 del DPR 380/2001.

52. All'art. 3.11.1, comma 6 si dichiara che l'elencazione delle funzioni ammesse in dette aree/edifici da rigenerare è definita dalla Strategia ma non è così; si chiede di integrare la disciplina con le funzioni ammesse per tali aree/edifici;

Il comma citato intende rendere coerenti le trasformazioni con le strategie del PUG e non si fa riferimento a funzioni già definite dalla Strategia.

53. All'art. 3.11.1, punto 7, il PdC convenzionato viene indicato erroneamente come un "intervento", mentre è una "modalità attuativa" dell'intervento. Si chiede di meglio chiarire quando è richiesto il PdC convenzionato, esentando gli interventi di manutenzione da tale modalità attuativa ora prevista;

Il PdC convenzionato attua gli usi temporanei di cui al comma 4.

54. All'art. 3.12, punto 2, lettera b, si chiede di rivedere il termine temporale di attuazione delle aree già convenzionate secondo le regole previgenti, mantenendole in essere sino al completamento;

Il termine temporale per il completamento degli interventi privati viene spostato da 3 a 5 anni.

55. All'art. 3.12, punto 3, si chiede di sostituire "piani scaduti e non attuati" con "previsioni di piano non convenzionate entro i termini della legge urbanistica regionale";

Il comma non parla di "previsioni", già decadute con la fine del periodo transitorio, ma di piani approvati e convenzionati con convenzione scaduta.

56. All'art. 4.2, pur dando atto nel quadro conoscitivo che le dotazioni territoriali di legge sono ampiamente soddisfatte, si prevede, anche nell'ambito degli interventi diretti di tessuto, quantità di dotazioni territoriali di circa 3 volte superiori a quelle attuali; si chiede di rivedere la Tabella 7 e/o utilizzare quanto previsto dall'art. 9, lettera d, della L.R., ossia dotazioni territoriali differenziate per zona, anche al di sotto di quelle previste per legge;

Tutti gli interventi, diffusi e complessi, concorrono alla qualificazione della Città pubblica. Già con la legge 20/2000 si era passati da una verifica delle dotazioni di livello quantitativo a quella qualitative e prestazionale. Il PUG prevede pertanto che alla qualità dell'insediamento debbano concorrere tutti gli interventi. Nel territorio dell'Unione non si sono riscontrati casi previsti all'art. 9 della legge per l'applicazione di standard differenziati.

57. All'art. 4.3.5 le quantità di dotazioni previste dalla tabella 7 spingono, anziché a "densificare" la città (ove ve ne siano le condizioni), "a diradare" il tessuto urbano esistente con interventi di tipo estensivo e calo degli indici edificatori; si chiede di escludere dal reperimento delle dotazioni territoriali le aree che già hanno concorso all'ampia dotazione di standard presenti sul tessuto urbano;

La densificazione non deve essere attuata a scapito della qualità insediativa, pertanto può realizzarsi qualora sia in grado di realizzare le dotazioni derivanti dall'incremento del carico urbanistico, in caso contrario l'intervento non è sostenibile

58. All'art. 4.5.1, punto 2, si suggerisce di non computare in ST, oltre che i parcheggi sotto la sagoma dell'edificio, anche quelli fuori sagoma, nei limiti della richiesta di Pr1 stabilita dal PUG, comprese le corsie di accesso e recesso;

L'obiettivo del PUG è di promuovere la permeabilità dei suoli, pertanto non computa i posti auto interrati sotto sagoma per la funzione abitativa, mentre per le funzioni commerciali, produttive e turistico-ricettive godono della stessa premialità se sono realizzati anche a piano terra o nella copertura dell'edificio.

59. All'art. 4.5.2, punto 3, comma 1, si chiede di contenere la richiesta di posti auto in struttura e/o di consentire che il secondo posto auto sia ricavabile su area scoperta;

Nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari i posti auto possono essere reperiti anche scoperti nell'area di pertinenza dell'immobile.

60. All'art. 4.5.2, punto 5, il parametro relativo ai pertinenziali di 1mq di parcheggio ogni 2mq di ST appare molto elevato; si chiede di rivedere i parametri posti in tabella 6 e 7;

La norma già prevede la possibilità, negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive di quantificare i parcheggi pertinenziali con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in riduzione delle quantità indicate nelle Tabelle 6 e 7.

61. All'art. 4.5.2, punto 5, si chiede di non far ricorso al PdC convenzionato, affidandosi alla sola presentazione in sede di PdC di una relazione specifica dell'impresa, in merito ai parcheggi di cui necessita l'attività, se individuata;

Si conferma quanto controdedotto al punto precedente.

62. All'art. 4.5.3, punto 2, lettera a), si fa notare che pare eccessivo che i posti bici di pertinenza agli alloggi debbano essere localizzati in un vano chiuso comune condominiale. Si chiede di ammettere anche la possibilità di depositare le biciclette in cantine e/o autorimesse di proprietà esclusiva dei rispettivi alloggi, con la dimostrazione che gli spazi riservati alle biciclette siano effettivamente congrui;

I parametri relativi alle dotazioni di posti per bici sono incrementati diminuiti, sarà compito del RE definire le caratteristiche dei locali da adibire a parcheggi per biciclette.

63. All'art. 4.5.4, punto 3, si chiede di esentare le attività commerciali di nuovo insediamento o quelle che riqualificano il loro esercizio, tramite interventi edilizi, dal reperimento delle dotazioni territoriali in zona storica e lungo gli assi commerciali individuati dalle tavole di trasformabilità del PUG;

Al fine di favorire il permanere di attività ai piani terre degli immobili indicati all'art. 3.4.7, non sono soggetti al reperimento delle dotazioni il subentro tra attività, che pur appartenendo a gruppi funzionali diversi risultano coerenti e compatibili con edifici residenziali e terziari, quali esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona, ecc.

64. Fra gli interventi assoggettati alla Tabella 6 vengono citati anche i PdC convenzionati, i quali, a differenza degli altri strumenti urbanistici attuativi non sembrano essere, per loro natura di legge, strumenti di pianificazione attuativa, ma di recepimento della disciplina di dettaglio già stabilita dal PUG. Si ritiene più congruo trasferire l'intervento con PdC convenzionato in Tabella 7. Inoltre si propone di riformulare le tabelle 6 e 7, organizzandole e differenziandole in relazione all'ambito territoriale dove l'intervento si svolge e non, viceversa, in riferimento alle modalità con cui si svolge, ciò in modo da poter differenziare significativamente le richieste di dotazioni territoriali in base contesto di riferimento;

La legge 24/2017 all'art. 7 dilata l'applicabilità dei PdC convenzionati, che possono attuare interventi di ristrutturazione urbanistica, alla semplificazione del procedimento, ciò non significa che non debba contribuire, come tutti gli altri interventi, alla realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali.

65. Nella Tabella 7 appare la colonna "altre infrastrutture" che nel testo normativo, viceversa, non vengono definite. Si chiede di integrare l'articolo con una definizione di "altre infrastrutture";

Le altre dotazioni sono indicate nelle norme, si tratta ad esempio delle dotazioni ecologico-ambientali e delle dotazioni multiprestazionali.

66. All'art. 5.5.4, punto 1, si segnala come refuso il rimando all'articolo 5.3.2 anziché all'art. 5.5.1 punto 1;

Si corregge il refuso.

67. All'art. 5.6.1, punto 5, nel caso di *recupero di case-stalle sovrapposte o giustapposte*, si chiede di ammettere il recupero di tutte le superfici a residenza;

Il nuovo comma 5 consente il recupero a fini abitativi di case-stalle sovrapposte o giustapposte, per l'intero volume dell'immobile (compresa la porzione non originariamente abitativa), a condizione che la funzione mista sia quella originaria (no edifici a servizio affiancati in epoche successive).

68. All'art. 5.6.2, punto 2, si chiede di rivedere il parametro dell'altezza massima specificando che debba intendersi quale altezza massima del fronte dell'edificio su cui si imposta la gronda e non altezza dell'edificio in colmo; si suggerisce inoltre che l'edificio ricostruito dovrà presentare coerenza formale e compositiva con gli elementi che connotano la zona agricola;

Si conferma come altezza massima quella maggiore tra i vari fronti no le altezze, si aggiunge in coda al comma e2 quanto richiesto.

69. All'art. 5.6.2, punto 3, si chiede che venga formulata una normativa urbanistica attiva finalizzata al recupero delle vecchie strutture a servizio della produzione agricola, quali caseifici cessati, vecchie cantine, ecc. i quali, in ogni caso, rappresentano la storia del tessuto produttivo agricolo locale, non solo a funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo;

Agli edifici dismessi o in corso di dismissione, se privi di valore storico-architettonico o testimoniale si applica quanto disposto all'art. 5.10.1, se di valore si applica quanto disposto all'art. 5.9

70. All'art. 5.7.1, punto 4, si chiede, nei limiti delle competenze del PUG, di attuare politiche urbanistiche che possano portare all'effettiva delocalizzazione dell'insediamento della Fonderia Lamiz e Animisteria Cabas;

Le politiche dettate dal PUG per la riqualificazione di ambiti produttivi in ambito rurale sono coerenti con quanto disposto dalla disciplina della LR 24. Tra questo vi è anche l'utilizzo dell'AO come strumento complesso per gestire operazioni articolate, come quelle citate, da valutare puntualmente a livello progettuale e a livello di beneficio pubblico

71. All'art. 5.9.1, punto 2, commi da 3 a 6, si propone di ammettere il frazionamento anche nelle tipologie di fabbricati "speciali" qui elencati, nel rispetto di un corretto intervento di restauro conservativo dell'impianto tipologico e degli aspetti formali e compositivi dell'edificio;

Un frazionamento eccessivo degli edifici indicati comporterebbe da un lato la perdita delle caratteristiche storico/tipologiche, dall'altro incrementerebbe il carico insediativo nel territorio rurale. Viene comunque modificata la norma ammettendo un frazionamento ferma restando la dimensione minima degli alloggi da garantire e per evitare un carico eccessivo.

72. All'art. 5.10.1, punto 3, si propone di indicare un coefficiente di trasformazione fra superficie coperta e superficie totale e di approfondire la possibilità operativa di un effettivo trasferimento in tessuto, a fronte della presenza dell'indice di sostenibilità, che appare non superabile;

Il riferimento alla superficie coperta deriva dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e); le quantità edificatorie generate cono da considerarsi aggiuntive a quelle calcolate nell'area di atterraggio.

73. All'art. 5.10.2, punto 1, si segnala possibile refuso nell'individuazione dell'elaborato TR4.2, che non risulta presente tra gli elaborati pubblicati. Si chiede di verificare il rimando all'elaborato citato e, nel caso, operare la sostituzione del riferimento;

Si corregge il riferimento all'elaborato TR5

74. L'art. 6.1 si reputa mancante nella parte delle "regole". Si chiede di introdurre regole al fine di implementare e tutelare la rete verde;

Le regole relative al verde sono trattate nel Regolamento edilizio e nel Regolamento del Verde

75. All'art. 6.1.1, punto 1, si segnala refuso nell'espressione "ridurre gli impatti che derivanti".

Si corregge il refuso