



Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale

PRIMA ELABORAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SINTESI

UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE

Presidente: Alberto Bellelli

Assessore delegato al progetto coordinamento del territorio: Roberto Solomita

Assessori: Enrico Diacci - Paola Guerzoni

Direttore Generale: Daniele Cristoforetti

Dirigente del Settore Sviluppo Territoriale: Renzo Pavignani

COMUNI

Sindaci: Alberto Bellelli – Enrico Diacci – Paola Guerzoni - Roberto Solomita

Assessori delegati all'urbanistica: Susanna Bacchelli - Riccardo Righi

Il progettista (capogruppo):

Gianfranco Gorelli

Il responsabile del procedimento:

Moreno Veronese

L'AMMINISTRAZIONE DELL'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE

Presidente: Alberto Bellelli

Assessore delegato al progetto coordinamento del territorio: Roberto Solomita

Assessori: Enrico Diacci - Paola Guerzoni -

Direttore Generale: Daniele Cristoforetti

Dirigente del Settore Sviluppo Territoriale: Renzo Pavignani

AMMINISTRATORI DEI COMUNI

Sindaci: Alberto Bellelli – Enrico Diacci – Paola Guerzoni - Roberto Solomita

Assessori delegati all'urbanistica: Susanna Bacchelli - Riccardo Righi

UFFICIO DI PIANO

Responsabile dell'Ufficio di Piano/Esperto in pianificazione urbanistica: Moreno Veronese

Garante della comunicazione e partecipazione: Renzo Pavignani

Responsabili Uffici comunali/Esperti urbanistica locale: Daniela De Angelis– Salvatore Falbo – Renzo Pavignani – Mara Pivetti

Esperto in materia paesaggistica: Filippo Boschi

Esperto in materia ambientale: Simona Tondelli

Esperto in materia giuridica: Federico Gualandi

Esperto in valutazioni economico-finanziarie: Stefano Stanghellini

PROGETTISTI INCARICATI DELLA REDAZIONE DEL PUG

Capofila: Gianfranco Gorelli

Coordinatrice operativa: Sandra Vecchiatti

Altri professionisti incaricati: Filippo Boschi – Giorgio Gasparini – Federico Gualandi – Stefano Stanghellini - Simona Tondelli

Altri professionisti coinvolti: Margherita Bastoni – Benedetta Cavalieri - Giovanni Bazzani – Simona Bravaglieri - David Casagrande – Elisa Conticelli – Valentina Cosmi – Claudia De Luca – Stefano Fatone – Elisa Frappi – Sarah Melchiorre – Carol Sasso - Anna Trazzi

ALTRI TECNICI DEI COMUNI E DELL'UNIONE COINVOLTI NELLA COSTRUZIONE DEL PUG

Dipendenti e responsabili dell'Unione delle Terre d'Argine: Anna Bati – Maria Birolini - Laura Borghi – Silvia Cattini - Marcello D'Accordio - Daniele De Simone - Rossano Guidetti – Giorgio Guidotti - Maurizio Malagoli – Matteo Maretto – Barbara Papotti – Paola Rossetti - Francesco Scaringella.

Dipendenti e responsabili del Comune di Campogalliano: Marco Domati –Sabrina Simonini – Alberto Suardi - Katia Vallini

Dipendenti e responsabili del Comune di Carpi: Alberto Arletti - Marco Barbieri - Alberto Bracali – Claudia Candi – Marzia Cattini - Maria Alberta Chierici – Angela Cuevas Perez - Donatella Dotti – Marcello Fabbri - Cecilia Fontana – Antonino Meraglino - Attilio Palladino - Fabrizio Piccinini – Monica Polignano – Massimina Teresa Serrelli – R. Davide Talarico – Edy Zatta – Nadia Zinnai.

Dipendenti e responsabili del Comune di Novi di Modena: Daniele Boccaletti - Sara Gherardi – Alessandro Grossi – Giuseppe Russo

Dipendenti e responsabili del Comune di Soliera: Carla Bonavetti – Maria Grazia Garavaldi - Irene Malavolta – Linda Rinaldi - Francesco Rossetti

PREMESSA.....	2
1. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	2
2. IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE E DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE VERSO L'ASSUNZIONE	3
2.1 Il percorso di partecipazione con la cittadinanza	3
2.2 L'ascolto dei soggetti tecnici e istituzionali dell'Unione.....	4
2.3 Concertazione istituzionale.....	4
2.4 Consultazione preliminare	6
2.5 Gli incontri sul territorio nella fase di pre-assunzione	6
3. LA FASE DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE SULLA PROPOSTA DI PIANO ASSUNTA.....	6
3.1 L'illustrazione dei contenuti del Piano da parte degli uffici dei Comuni e dell'Unione	7
3.2 L'informazione e la partecipazione locale sui contenuti della Proposta di Piano.....	7
3.3 I tavoli di lavoro tecnici e istituzionali	8
4. IL DEPOSITO E LA FASE DI RACCOLTA E CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI	8
ALLEGATO A- LE OSSERVAZIONI PRIVATE	12
ALLEGATO B - LE OSSERVAZIONI COMPLESSE.....	38
ALLEGATO C - CONTRIBUTO ISTRUTTORIO DELL'UFFICIO DI PIANO E DEGLI UFFICI COMUNALI PER IL PERFEZIONAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PUG DELL'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE ASSUNTO CON D.G.U. 142 DEL 21/12/2022	62

PREMESSA

Il presente documento costituisce dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D. Lgs 152/2006 e dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/2017. Esso costituisce momento centrale dell'informazione sulla decisione presa dall'Autorità competente – Provincia di Modena - a seguito della valutazione del documento di ValSAT, redatto ai sensi dell'art. 18 della LR24/2017 del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione delle Terre d'Argine, assunto con delibera di Giunta dell'Unione nr. 142 del 21/12/2022

Ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 46 della L.R. 24/2017, la "Dichiarazione di sintesi" ha il compito di:

- dare conto degli esiti della VALSAT;
- illustrare in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano;
- indicare le misure adottate in merito al monitoraggio;
- illustrare come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni;
- illustrare le ragioni delle scelte di piano, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate.

1. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), costituisce parte integrante del processo di elaborazione e approvazione del piano urbanistico generale.

Si tratta infatti di uno strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione, la ValSAT ha costituito non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto delle decisioni, finalizzato alla definizione della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, alla coerenza degli obiettivi e azioni del PUG con gli obiettivi di sostenibilità individuati dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore e alla coerenza delle scelte di piano.

Come tutti gli strumenti valutativi essa ha individuato preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano e pertanto ha consentito di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione.

In relazione alle scelte strategiche, contenute in particolare nella strategia del PUG, la Valsat ha fornito gli elementi conoscitivi e valutativi utili a formulare le scelte definitive del piano, e consentito di documentare le ragioni poste a fondamento di tali scelte, in rapporto alle caratteristiche e allo stato del territorio.

La ValSAT del PUG ha individuato le condizioni da porre alle trasformazioni del territorio nella fase di attuazione e le misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare gli effetti negativi delle scelte.

La ValSAT ha dettagliato la fase di monitoraggio dell'attuazione del PUG, momento decisivo per controllare i reali effetti delle scelte di pianificazione sul territorio e sull'ambiente. Il monitoraggio si basa su un set di indicatori selezionati in continuità con i dati conoscitivi e quantitativi emersi dalla diagnosi effettuata nel Quadro Conoscitivo e ripresi nella valutazione degli scenari di pianificazione.

2. IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE E DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE VERSO L'ASSUNZIONE

La prima parte del 2021 è stata caratterizzata dal completamento dell'Ufficio di Piano dell'Unione delle Terre d'Argine, che ha acquisito operatività con l'individuazione delle professionalità previste dalla DGR 1255/2018 (parzialmente coperte da soggetti esterni, facenti parte del gruppo di progettazione incaricato della redazione del PUG) e con la nomina del Responsabile dell'Ufficio di Piano e del Garante per la comunicazione e la partecipazione. Ciò ha permesso di dare inizio a una serie di attività di ascolto e partecipazione ritenute fondamentali per la definizione degli obiettivi di piano.

2.1 Il percorso di partecipazione con la cittadinanza

La crescente importanza ricoperta dal percorso di ascolto e di partecipazione nei processi di pianificazione urbanistica, viene suggellata all'interno della nuova legge urbanistica 24/2017 non tanto come un elemento informativo e di trasparenza, quanto piuttosto come un elemento in grado di qualificare il processo già a partire dalla fase diagnostica, contribuendo alla migliore definizione delle criticità e delle aspettative riposte nella disciplina del nuovo piano.

Il comma 5 dell'art. 44 della legge urbanistica spinge le amministrazioni impegnate nella costruzione del PUG, di <<svolgere una prima fase dei percorsi partecipativi e di consultazione>> già nella prima fase dell'elaborazione del piano, caratterizzata dallo svolgimento della Consultazione Preliminare. A tale impostazione risulta peraltro ben allineato l'approccio assunto sin dall'inizio dall'Unione delle Terre d'Argine, intenzionata ad affiancare alla prima fase di costruzione del quadro diagnostico di riferimento per il PUG un primo ciclo di confronto e dialogo con i quartieri e le frazioni presenti nei quattro comuni.

Pertanto si è dato inizio ad una fase di ricognizione delle criticità e delle aspettative segnalate dagli abitanti (ma anche dai fruitori) del territorio attraverso una serie di azioni di coinvolgimento e di informazione virtuale dei cittadini, all'interno di un progetto unitario denominato *Officina_PUG*, lanciato pubblicamente con una conferenza stampa tenutasi il 20 aprile 2021. Le principali azioni di *Officina_PUG* riferite alla prima fase di costruzione del PUG sono state le seguenti:

- uno spazio web, costantemente aggiornato, contenente le principali informazioni relative al processo di pianificazione, alle iniziative comunicative e partecipative programmate, agli elaborati progressivamente resi disponibili;
- un indirizzo email esclusivamente dedicato al PUG, dove far pervenire annotazioni, richieste di informazioni, ecc. legate al processo di piano;
- un questionario online, per la raccolta di informazioni e valutazioni dei cittadini e dei fruitori del territorio sulla qualità insediativa, la dotazione dei servizi, il livello di accessibilità, ecc., sia dal punto di vista delle criticità percepite, sia dal punto di vista delle aspettative riposte sul nuovo strumento urbanistico. Gli esiti sono stati soddisfacenti con la raccolta di **649 questionari**;
- uno *Sportello_PUG*, aperto tutti i giovedì pomeriggio, che mette in contatto diretto (via videoconferenza aperta) i cittadini con i componenti dell'Ufficio di Piano, per la richiesta di qualsiasi informazione sul processo di Piano e per l'aggiornamento sulle iniziative e sugli elaborati disponibili;
- le Pillole di PUG, brevi prodotti multimediali pubblicati sullo spazio web e finalizzati a diffondere la conoscenza e la consapevolezza sulle principali novità introdotte dalla nuova legge urbanistica regionale e dal redigendo PUG.

2.2 L'ascolto dei soggetti tecnici e istituzionali dell'Unione

Nel 2021 stata avviata una prima fase di confronto con gli amministratori, con i responsabili degli uffici comunali e unionali, e con altri enti tecnici con specifiche competenze sul territorio allo scopo di individuare i primi macro-obiettivi strategici condivisi a livello di Unione da porre alla base della strategia di PUG.

Confronto con gli amministratori

Tra gennaio e febbraio del 2021 sono stati effettuati degli incontri-intervista dell'Ufficio di Piano con gli amministratori dell'Unione e dei quattro Comuni. Sono stati ascoltati i quattro Sindaci e singoli Assessori con deleghe pertinenti. Complessivamente sono stati effettuati sette incontri, i cui esiti sono stati condivisi con il gruppo di progettazione incaricato della redazione del PUG.

Gli incontri sono stati condotti dall'Ufficio di Piano e si sono svolti nella forma dell'intervista aperta. Nel corso degli incontri sono stati anche reperiti i riferimenti delle principali esperienze di partecipazione e ascolto condotte in epoca recente dai Comuni (in particolare negli anni post-sisma), per valutarne il riscontro fornito dai cittadini e l'efficacia della tecnica partecipativa adottata.

Confronto con i tecnici comunali e unionali

Sempre tra gennaio e luglio del 2021 sono stati svolti dei primi incontri con i responsabili dei servizi dei singoli Comuni e dell'Unione nelle tematiche di maggiore attinenza con il governo del territorio e con le dotazioni territoriali. In particolare sono stati incontrati i Responsabili degli Uffici Tecnici dei singoli Comuni ed i Responsabili unionali con competenza sui seguenti temi: scuola e formazione; dinamiche socio-demografiche; politiche abitative; politiche sociali; servizi informativi; tributi. Complessivamente sono stati svolti dieci incontri, condotti dall'Ufficio di Piano nella forma dell'intervista aperta. Dei principali incontri sono stati redatti i verbali di sintesi, messi a disposizione al gruppo di progettazione incaricato della redazione del PUG.

Gli incontri sono stati l'occasione anche per fare il punto sulla progettualità locale in corso (o in programma) e sulle dinamiche in essere, con particolare riferimento alle evoluzioni nella domanda di servizi e al rapporto tra servizi, territorio e accessibilità.

Il confronto con gli stakeholders

Nel mese di luglio 2021, con l'attenuarsi delle restrizioni legate all'emergenza pandemica, è stato effettuato un primo ciclo di incontro con i principali stakeholder presenti sul territorio dell'Unione, su lista fornita dai quattro Sindaci. Il primo incontro è stato fatto con un taglio tecnico, senza la presenza di amministratori, per consentire all'Ufficio di Piano ed ai progettisti incaricati della redazione del PUG di mettere a fuoco in maniera più diretta le criticità percepite da chi opera quotidianamente sul territorio, così come le aspettative riposte sulle azioni di piano.

In ragione della maturazione delle analisi conoscitive condotte, tra settembre e ottobre 2021 sono stati organizzate quattro occasioni di ulteriore confronto con gli stakeholder del mondo sociale, economico, del mondo agricolo e del mondo dell'istruzione.

Le questioni emerse durante la fase di ascolto sono state sintetizzate attraverso una matrice SWOT all'interno della ValSAT.

2.3 Concertazione istituzionale

I primi mesi di lavoro sul nuovo strumento urbanistico intercomunale hanno visto il coinvolgimento di altri enti territoriali ed ambientali.

In particolare, con **AIMAG** e con il **Consorzio di Bonifica Emilia Centrale** è stato impostato un programma di lavoro per la redazione di un quadro diagnostico in forma condivisa e collegiale, suggellando la

collaborazione con la stipula di un Accordo tra enti, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990, contenente gli obiettivi specifici da perseguire e le modalità di scambio dei dati di reciproca competenza per mettere a fuoco con completezza uno scenario integrato delle criticità in essere e potenziali dal punto di vista idraulico.

Con l'**Agenzia per la Mobilità di Modena** è stato messo a fuoco un percorso – in più fasi – per valutare la pre-fattibilità del potenziamento del servizio di trasporto pubblico su ferro, nell'ottica di prevedere nel medio periodo un sistema ferroviario di tipo metropolitano, in grado di spostare una quota considerevole degli spostamenti dal mezzo privato al mezzo pubblico. Anche tale rapporto è stato formalizzato in un Accordo tra enti, nell'ottica di valorizzare le competenze e le esperienze di chi opera da anni sul territorio.

Principali dati emergenti

Dalla prima fase di incontri con soggetti tecnici ed istituzionali è emerso uno scenario di necessità che può essere riassunto sinteticamente come segue:

- tenere monitorata l'evoluzione della domanda di servizi per il rapido cambiamento delle dinamiche demografiche e per la rapida crescita di particolari forme di emergenza (nuove forme di povertà, difficoltà di accesso ai servizi necessari, sotto-valutazioni di domande in crescita, emergenza abitativa, ...)
- pensare al sistema di servizi locali in forma meno settoriale e maggiormente integrata, investendo in strutture e aree in grado di affrontare alcune emergenze in forma sinergica ed integrata (ad esempio servizi abitativi integrati con servizi sanitari e assistenziali)
- programmare l'offerta di strutture per l'istruzione e la formazione alle dinamiche demografiche in essere (e previste) e alle tipologie di studi maggiormente richieste
- ampliare la gamma di servizi di rilievo d'area vasta, in grado di qualificare il sistema territoriale dell'Unione e di orientare il sistema locale con investimenti sui temi della ricerca, della formazione universitaria specialistica, dell'applicazione tecnologica, dei servizi sanitari d'eccellenza, ...
- attivare politiche che consentano di far fronte alle modifiche del sistema produttivo locale senza generare fenomeni di degrado ed abbandono, anche promuovendo iniziative condivise tra pubblico e privato per riqualificare le aree produttive e artigianali presenti, sia in termini di decoro, sia in termini di infrastrutturazione tecnologica
- dirottare una buona parte degli spostamenti attualmente presenti nel territorio dell'Unione verso forme di mobilità più leggere e sostenibili, a partire dal potenziamento del servizio su ferro (e delle connessioni tra i centri abitati e le stazioni) e dall'incremento delle connessioni – urbane ed extraurbane – ciclopedonali
- sfruttare maggiormente la chance legata alla presenza di itinerari ciclabili di rilievo nazionale ed internazionale, per sviluppare servizi e ricettività mirati a tale utenza (in forte crescita) e contestualmente per fungere da vetrina alle eccellenze locali
- stilare un programma condiviso con gli altri enti competenti per la messa in sicurezza del territorio, soprattutto dal punto di vista idraulico, mettendo a sistema la programmazione dei singoli soggetti e pianificando un impegno reciproco pluriennale in grado di risolvere i principali problemi (esistenti e attesi) e di ridurre le vulnerabilità ove possibile, definendo altresì con maggiore precisione le situazioni potenzialmente critiche e vulnerabili ove applicare una specifica disciplina cautelativa dal punto di vista edilizio ed urbanistico
- ampliare la gamma delle soluzioni abitative destinate ad ERS, per far fronte alla crescente domanda abitativa che non trova risposta nel mercato immobiliare privato

- ripensare i principali contenitori presenti nei centri abitati, in forma condivisa e partecipata, per fornire contestualmente una risposta alle situazioni di degrado e un'occasione per sviluppare socialità e senso comunitario/identitario

2.4 Consultazione preliminare

L'Unione Terre d'Argine ha poi dato avvio alla fase di consultazione preliminare (art.44 LR 24/2017) il 6 agosto 2021, con una seduta nella quale sono stati presentati agli enti partecipanti gli obiettivi strategici, le scelte generali di assetto del territorio e gli elementi salienti del Quadro conoscitivo. Il percorso della consultazione ha visto in particolare la partecipazione di Regione Emilia-Romagna, Provincia di Modena, ARPAE, AIMAG, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, RFI, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, che hanno fornito contributi scritti.

Gli esiti principali della consultazione preliminare hanno interessato in particolare l'arricchimento del Quadro Conoscitivo per meglio definire le strategie, gli obiettivi e le azioni del PUG, oltre alla rilevazione di elementi significativi legati alla garanzia di coerenza del piano con politiche, indirizzi e prescrizioni settoriali.

2.5 Gli incontri sul territorio nella fase di pre-assunzione

Non appena la situazione sanitaria lo ha consentito, le Amministrazioni Comunali e l'Ufficio di Piano hanno avviato un ciclo di incontri sul territorio, nei mesi di settembre e ottobre 2021. Gli incontri sono stati pensati con il doppio obiettivo di presentare l'iter di piano ed i primi approfondimenti conoscitivi e contestualmente raccogliere ulteriori spunti e sollecitazioni rispetto a quelle già espresse all'interno del questionario online.

Sono stati effettuati:

- nr. 2 incontri pubblici nel territorio comunale di Campogalliano
- nr. 7 incontri pubblici nel territorio comunale di Carpi
- nr. 2 incontri pubblici nel territorio comunale di Novi di Modena
- nr. 2 incontri pubblici nel territorio comunale di Soliera
- nr. 4 incontri tematici con stakeholder e con consulte

Gli esiti degli incontri sono stati riassunti sinteticamente, con particolare riferimento ai punti di forza e di debolezza del sistema territoriale, ambientale e sociale locale; successivamente gli esiti sono stati oggetto di un confronto tra l'Ufficio di Piano ed il gruppo dei progettisti incaricato della stesura del PUG, al fine di integrare ed aggiornare lo scenario delle Strategie contenute nella Proposta di Piano assunta.

3. LA FASE DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE SULLA PROPOSTA DI PIANO ASSUNTA

A partire dall'assunzione della Proposta di Piano, avvenuta con deliberazione della Giunta dell'Unione nr. 142 del 21/12/2022, l'Unione ha avviato una nuova fase di comunicazione e partecipazione, orientata alla massima diffusione dei contenuti della Proposta di Piano assunta. Una particolare attenzione è stata posta alla semplificazione dei contenuti con linguaggio non tecnico, per garantire un confronto nel merito con la più ampia fascia di popolazione possibile.

In coerenza con le scelte intraprese già dalle prime fasi di costruzione del nuovo strumento urbanistico, sono state quindi organizzate nuove occasioni di confronto con associazioni di categoria, stakeholder e ordini professionali, con l'intento di giungere al perfezionamento condiviso delle politiche di piano.

Proprio per perseguire l'obiettivo di garantire una partecipazione "nel merito" e quindi non solo di facciata, la Giunta dell'Unione ha deciso di estendere il periodo di deposito e di presentazione delle osservazioni al massimo della durata concessa dalla LR 24/2017, ossia a 120 giorni. Inoltre è stato deciso di non attivare da subito la cosiddetta "salvaguardia" sulle scelte del PUG assunto e quindi di rimandarne l'efficacia alla fase di adozione, consentendo quindi di addivenire ad un progressivo perfezionamento delle novità introdotte dal PUG assunto, soprattutto con riferimento all'apparato normativo ed al meccanismo di valutazione del beneficio pubblico correlato alle varie proposte di trasformazione del territorio.

3.1 L'illustrazione dei contenuti del Piano da parte degli uffici dei Comuni e dell'Unione

Un ruolo centrale in questa fase è stato svolto dall'Ufficio di Piano e dagli Uffici Comunali, che hanno dato la piena disponibilità al confronto con privati e con professionisti per approfondire i contenuti del PUG assunto, per fornire una corretta interpretazione dell'impianto normativo e per sperimentare l'applicazione dei modelli di valutazione introdotti dal PUG, anche attraverso delle simulazioni su progetti specifici. Questa fase ha consentito ai privati ed ai professionisti di entrare meglio nel meccanismo della nuova legge urbanistica ma anche di valutare con maggior pertinenza l'efficacia delle politiche di incentivazione della rigenerazione urbana, individuandone anche alcuni aspetti critici che sono stati poi perfezionati e risolti nella versione del Piano presentata in adozione.

Importante è stata la risposta della comunità locale a tale disponibilità manifestata dagli Uffici. Durante il solo periodo di deposito del PUG assunto, sono stati circa 210 i contatti avuti dal solo Ufficio di Piano dell'Unione con privati e professionisti. A tali contatti sono da aggiungere quelli avuti dai singoli Uffici Tecnici dei quattro Comuni, per un totale di contatti decisamente al di sopra delle aspettative. In tal senso ha trovato un ruolo di rilievo anche lo strumento dello "Sportello_PUG", che in questa fase è stato molto sfruttato per richiedere informazioni e per approfondire alcuni aspetti della nuova disciplina. L'opportunità di collegarsi al giovedì pomeriggio via web-cam, senza appuntamento, con i tecnici dell'Ufficio di Piano è stata molto apprezzata ed ha consentito di mantenere un filo diretto tra amministrazione e comunità locale con tempistiche di risposta sempre molto contenute.

L'approfondimento condotto con gli Uffici dell'Unione e dei Comuni ha consentito, infine, di sciogliere anche molti dubbi interpretativi e di mettere a fuoco con più precisione gli eventuali elementi sui quali presentare eventuali osservazioni da parte dei privati, come parrebbe dimostrare il numero finale delle osservazioni pervenute (**142**), più basso rispetto alle attese.

3.2 L'informazione e la partecipazione locale sui contenuti della Proposta di Piano

Sulla Proposta di PUG assunta dalla Giunta Unione si è quindi attivata una nuova fase di informazione e di partecipazione nel territorio, anche in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 45, comma 8 della nuova legge urbanistica regionale. I contenuti strategici e normativi del nuovo strumento urbanistico intercomunale sono stati presentati in assemblee pubbliche, raccogliendo i primi riscontri della comunità locali. Contestualmente sono state illustrate in maniera chiara le modalità di presentazione delle osservazioni e le opportunità a disposizione di tutti per ottenere appuntamenti e confronti con i tecnici per approfondire gli aspetti più critici e per entrare nel merito di come le singole situazioni personali sono trattate dal nuovo strumento.

Nel periodo di deposito, dal 4 gennaio al 4 maggio 2023 sono state organizzate otto assemblee pubbliche nell'intero territorio dell'Unione:

Unione delle Terre d'Argine

Via B. Peruzzi, 2

Ufficio di Piano

41012 Carpi (MO)

- 24/01/2023 a Carpi centro
- 07/02/2023 a Rovereto
- 10/02/2023 a Carpi sud
- 16/02/2023 a Carpi nord
- 18/02/2023 a Soliera
- 20/02/2023 a Campogalliano
- 03/04/2023 a Novi di Modena
- 18/04/2023 a Limidi.

Con l'intento di rendere più "accessibili" i contenuti tecnici quantomeno della parte strategica del PUG assunto, è stato affidato l'incarico ad una ditta specializzata per la realizzazione di un video divulgativo sui cinque assi strategici del PUG. Il video è stato utilizzato per aprire tutti gli incontri pubblici ed è stato diffuso sui canali social e web. La medesima ditta ha poi fornito un supporto anche nella gestione degli incontri pubblici, moderando i dibattiti ed offrendo anche un servizio di sintesi grafica (Scribing) dei contenuti delle serate attraverso appunti e disegni che sono poi stati messi a disposizione di tutti sui social.

3.3 I tavoli di lavoro tecnici e istituzionali

Durante la fase di deposito si è provveduto altresì a riconvocare (tra gennaio ed aprile 2023) i tavoli di confronto con le associazioni di categoria economiche e agricole, con le consulte comunali, con l'associazionismo del terzo settore, con le organizzazioni sindacali, con gli ordini ed i collegi professionali. In particolare, con le Associazioni di Categoria e con gli Ordini/Collegi professionali i tavoli si sono svolti attraverso una serie di incontri successivi, i primi a contenuto più informativo-divulgativo, i successivi più mirati a raccogliere stimoli e contributi provenienti dagli interlocutori e ad offrire i primi riscontri da parte dell'Unione. I confronti con stakeholder, associazionismo e professionisti hanno consentito altresì di condividere una parte dei contenuti che successivamente si sono trasformati in contributi formali e costruttivi presentati da tali soggetti prima della scadenza del periodo di deposito.

In data 09/05/2023 è stato inoltre convocato il tavolo di sperimentazione composto dai competenti uffici provinciali e regionali per fornire aggiornamento sulle variazioni alla Proposta di PUG effettuate dopo l'assunzione, in coerenza con il Protocollo di cui alla DCU 7/2019, sottoscritto da Unione, Provincia e Regione.

A partire dal 1/07/2023, infine, è stata avviata una fase di confronto con le competenti commissioni consiliari (sia dell'Unione sia dei quattro Comuni afferenti), che ha consentito ai consiglieri di affrontare la fase di adozione avendo già avuto a monte un'adeguata illustrazione dei contenuti del nuovo strumento e delle decisioni assunte sulle osservazioni puntuali giunte dai privati.

Inoltre, sono stati promossi diversi gruppi di lavoro con i servizi interni alle Amministrazioni Comunali per il perfezionamento del piano, in particolare coinvolgendo i servizi Edilizia, Patrimonio, i servizi Ambiente e Mobilità, i SUAP e i SUE.

4. IL DEPOSITO E LA FASE DI RACCOLTA E CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Con l'assunzione ha preso avvio il periodo di deposito durante il quale è possibile formulare osservazioni al piano. Come detto, al fine di permettere ai singoli cittadini ed associazioni di presentare le proprie osservazioni al Piano, sono stati prorogati i termini di presentazione delle osservazioni fino al massimo consentito dalla Legge Regionale.

Entro i termini del deposito degli elaborati del Piano, previsto per il 4 maggio 2023, sono pervenute **158 tra osservazioni e contributi**.

Le osservazioni sono state suddivise in due grandi gruppi: da un lato le osservazioni formulate da ordini professionali, associazioni di categoria o associazioni di cittadini portatori di interessi diffusi (in seguito “osservazioni complesse”), dall’altro le osservazioni che provengono da cittadini o società a tutela degli interessi generali o specifici proprietari di immobili (in seguito “osservazioni private”).

Ad esse si aggiunge un ulteriore contributo istruttorio d’ufficio, delineato dall’ufficio di piano in coordinamento con gli uffici tecnici dei quattro comuni dell’Unione che, alla luce dei confronti avvenuti post-assunzione con cittadini, stakeholder, associazioni di categoria e ordini/collegi professionali, ha ritenuto opportuno procedere ad evidenziare una serie di modifiche puntuali degli elaborati assunti, che pur confermando nella sostanza l’impianto strategico e dispositivo del PUG sono orientate alla più precisa definizione dei contenuti di piano e alla risoluzione di incongruenze e refusi riscontrati.

In conclusione, si considerano **158** osservazioni da controdedurre, di cui **16** complesse e **142** pervenute da privati, queste ultime articolate in 178 punti. Il contributo istruttorio d’ufficio completa il quadro illustrato nel dettaglio nell’Allegato della presente Dichiarazione di Sintesi.

In generale le osservazioni pervenute non hanno modificato l’assetto complessivo del piano e in particolare non hanno determinato modifiche agli assi della strategia e nemmeno alla natura degli obiettivi e delle azioni di piano. Si riporta di seguito la sintesi delle controdeduzioni delle tre categorie di contributi pervenuti. L’Ufficio di Piano e il gruppo di progettazione incaricato della redazione del PUG hanno conseguentemente provveduto all’adeguamento degli elaborati di piano, ai fini della loro adozione ai sensi dell’art. 46, comma 1 della LR 24/2017.

La proposta di piano modificata in base alle controdeduzioni viene presentata al Consiglio per la sua adozione.

Il contributo istruttorio d’ufficio

L’Ufficio di Piano, sentiti anche gli Uffici Tecnici dei quattro Comuni coinvolti nel processo di pianificazione intercomunale (Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera) e alla luce dei confronti avvenuti post-assunzione con cittadini, stakeholder, associazioni di categoria e ordini/collegi professionali, ha perfezionato l’istruttoria e ha ritenuto opportuno procedere con una serie di modifiche puntuali degli elaborati assunti, che pur confermando nella sostanza l’impianto strategico e dispositivo del PUG sono orientate alla più precisa definizione dei contenuti di piano e alla risoluzione di incongruenze e refusi riscontrati.

Nello specifico, gli Uffici hanno ritenuto opportuno apportare le seguenti modifiche:

- un generale riallineamento e verifica di coerenza tra le cartografie/norme/legende sulla base degli elaborati e modifiche maggiormente cogenti;
- **errori** di battitura, refusi, errata numerazione di paragrafi/commi, in tutti gli elaborati documentali (relazioni e norme);
- Rettifica, in tutte le cartografie, dei **segni grafici** nell’ottica di una più fedele corrispondenza con la base cartografica di riferimento e con lo stato dei luoghi, compreso l’allineamento tra le perimetrazioni dei tessuti e le sovrastanti retinature delle dotazioni territoriali, l’allineamento e la coerenza tra legende/tavole/norme, l’aggiornamento/verifica dello scenario delle dotazioni, la corretta rappresentazione delle aree ERS/ERP, la corretta individuazione delle ville con giardino, la verifica della tipologia di tessuto più coerente con lo stato di fatto, la migliore diversificazione delle tonalità delle campiture per facilitare la lettura delle tavole;

- Aggiornamento dello **stato di attuazione** dei comparti attuativi derivati dalla pianificazione vigente e più in generale delle aree identificate come “città in trasformazione”, ai fini della più corretta identificazione del perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 e alla data attuale;
- Modifiche puntuali agli elaborati del QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO;
- Modifiche puntuali agli elaborati della STRATEGIA;
- Modifiche puntuali agli elaborati della VALSAT;
- Modifiche puntuali agli elaborati dei VINCOLI;
- Modifiche puntuali agli elaborati cartografici della TRASFORMABILITA’;
- Modifiche puntuali agli elaborati del CENSIMENTO DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE;
- Modifiche puntuali agli articoli delle NORME DEL PUG finalizzate: alla migliore comprensione e coerenza della disciplina; all’allineamento tra le indicazioni delle norme del PUG e la disciplina del nuovo Regolamento Edilizio; al recepimento delle indicazioni pervenute da associazioni di categoria e dagli ordini professionali; alla semplificazione degli interventi edilizi di minore entità; all’incremento delle capacità edificatorie, con particolare riferimento ai tessuti interni al TU, per agevolare ulteriormente gli interventi di riqualificazione; l’aggiornamento del modello di valutazione del beneficio pubblico introducendo un parametro legato al valore economico degli interventi di interesse pubblico proposti dai privati; la più chiara elencazione delle dotazioni territoriali connesse ai vari interventi; la migliore definizione delle misure di compensazione ecologica e degli indirizzi per il rafforzamento della rete ecologica; la definizione di una norma di salvaguardia dei titoli e dei procedimenti in essere alla data di adozione.

Le osservazioni private

Le 142 osservazioni pervenute dai privati hanno contribuito in massima parte alla correzione di errori materiale o di incongruenze rilevati in particolare nelle tavole della trasformabilità e della strategia.

Ciò non ha determinato modifiche significative all’assetto della strategia e della trasformabilità.

Le osservazioni complesse

Con riferimento agli elaborati del PUG dell’Unione delle Terre d’Argine assunti, 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.

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

Ad essi si aggiunge una osservazione pervenuta da un tecnico professionista impegnato sul territorio dell'Unione, essendo tale documento riferito all'impianto normativo generale e non quindi alla casistica puntuale di una specifica proprietà.

Anche in questo caso le osservazioni pervenute non hanno inficiato l'impostazione del PUG ma hanno contribuito a correggere imprecisioni grafiche o incongruenze e ad affinare l'apparato disciplinare e l'articolazione dei tessuti.

ALLEGATO A- LE OSSERVAZIONI PRIVATE

NR_PROG RESSIVO	NR_PROT	SUB	DATA_PRO T	RICHIEDENTE	RIF_ELABOR ATI_ASSUNTI	DESCRIZIONE_RICHIESTA	COMUNE	FOGLIO	MAPPALI	PROPOSTA_ DECISIONE	DESCRIZIONE_DECISIONE
1	4821_23		21/1/2023	EF Servizi Srl	TR1	Ripristino del retino per "Impianto gestione rifiuti" con le medesime dimensioni inserite nel POC	Soliera	23	104,105,106,107,110,119,120,122	Accolta	L'attività in essere è riferita all'intero territorio di proprietà, così come perimetrato nel precedente POC. Si amplia il perimetro "impianto gestione rifiuti" nella tavola TR1.15
2	5879_23		25/1/2023	Lugli Luca	TR4	Rimozione vincolo storico-testimoniale stante l'inagibilità, lo stato di degrado e la precarietà strutturale	Carpi	33	108	Accolta	Lo stato strutturale dell'immobile ne rende impossibile una riqualificazione di tipo conservativo
3	5891_23		25/1/2023	Benedetti Ramona	TR4	Integrazione dell'insediamento ID91 con schedatura dell'edificio legittimato, censito al mappale 185/3 adibito a ricovero attrezzi (ex stalla)	Campogalliano	5	184,185/2,185/3	Accolta	Nella schedatura dell'insediamento ID91 era stato erroneamente escluso l'edificio in questione
4	6355_23		26/1/2023	Lugli Luciano	TR1	Ridefinizione del perimetro del TU limitandolo al confine catastale del lotto costruito	Campogalliano			Non pertinente	La richiesta è stata presentata da non avente titolo, senza coinvolgimento del proprietario dell'area
5	14669_23		1/3/2023	Cadau Antonio +	RE	Integrazione della normativa contemplando la possibilità di installare l'impianto fotovoltaico sorretto dalla struttura metallica non solo nell'area di pertinenza del fabbricato ma di poter realizzarlo in vicinanza al confine, mitigato con siepe viva	Campogalliano	8	160	Parzialmente accolta	In termini generali la richiesta è accoglibile in quanto la norma del RE ammette l'installazione dei pannelli fotovoltaici a terra. Ma la stessa è da ritenersi parzialmente accolta in quanto il progetto specifico non è verificabile all'interno delle osservazioni del PUG.
6	15664_313 76_23		4/3/2023	Rubbiani Carmen +	TR1-ST3	Riconoscimento nel QC del comparto come "attuato", ridefinizione del TU2018 sul confine esatto del comparto e conseguente modifica delle tavole della trasformabilità e della strategia col medesimo perimetro di cui al TU2018. Si chiede inoltre di escludere l'area dall'ambito classificato come "Porta Urbana" nelle tavole della Strategia ST3	Campogalliano	31	444	Parzialmente accolta	Viene modificato il perimetro del TU al 2018 come richiesto e conseguentemente viene riportato con la medesima geometria all'interno della cartografia del PUG, fatta salva l'inclusione anche di parte della viabilità, in coerenza con i principi di continuità e di prevalenza che devono caratterizzare il TU ai sensi della LR 24/2017. Infine, non viene modificata la tavola ST3 in quanto l'ambito della "Porta Urbana" ha carattere ideogrammatico e non rappresente nessuna perimetrazione di dettaglio, che spetta alla successiva fase progettuale
7	16240_23		7/3/2023	Guerra Matteo	TR1	Insediamento nuova struttura commerciale di vicinato in territorio agricolo adiacente al TU	Soliera	4	159	Non accolta	La funzione e.1 richiesta è ammissibile in territorio rurale solo in interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 5.4.2)

8	20610_23		22/3/2023	Di Liberto Davide	ST2	Previsione barriera antirumore lungo il tratto ferroviario oggetto di potenziamento del servizio e raddoppio del binario indicato nella Strategia del PUG	Soliera	47	271	Non pertinente	Non rientra tra le funzioni attribuite al PUG dalla LR 24/2017 l'individuazione delle barriere antirumore. La valutazione delle emissioni acustiche accompagna la fase di progettazione esecutiva e gli interventi di mitigazioni vengono disposti tramite Piano di Risanamento a cura del soggetto gestore del servizio ferroviario
9	20613_23		22/3/2023	Di Liberto Davide	TR1	Previsione di un parcheggio pubblico al servizio dell'abitato di Appalto	Soliera	47	232,234	Non pertinente	La richiesta è stata presentata senza coinvolgimento del proprietario dell'area. Non rientra comunque tra le funzioni attribuite al PUG dalla LR 24/2017 l'individuazione di aree da destinare a nuove dotazioni di progetto
10	21403_23	A	24/3/2023	Dalla Salda Giovanni	TR4	Rimozione vincolo storico-testimoniale stanti i rimaneggiamenti subiti, la precarietà strutturale, il basso stato conservativo e l'ubicazione sul ciglio stradale (ID 1543)	Carpi	167	2	Non Accolta	Si conferma la tutela assegnata all'edificio che, nel caso di precaria situazione strutturale potrà eventualmente essere oggetto di un intervento ricostruttivo ai sensi del 380/2001.
10	21403_23	B	24/3/2023	Dalla Salda Giovanni +	TR1	Riconoscimento ed ampliamento (rispetto a PRG vigente) del tessuto a prevalente funzione residenziale lungo via dell'Usignolo	Carpi	167	1,2,255	Non accolta	In contrasto con la disciplina della LR 24/2017 relativa al contenimento dell'uso del suolo e relativa alle funzioni ammissibili in territorio rurale
11	25061_23		5/4/2023	Savioli Lamberto +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale del Secondo Novecento da immobile di proprietà	Novi di Modena	27	338	Non accolta	La tipologia dell'edificio in questione rientra tra quelle che il PUG ritiene opportuno salvaguardare dal punto di vista identitario-testimoniale, poiché significativa dell'architettura del periodo.
12	25369_23		6/4/2023	AA Corticella	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da immobili nell'insediamento 207 per lo stato strutturale	Campogalliano	17	18,19,28,139,145,146	Parzialmente accolta	La tipologia dell'edilizio in questione rientra tra quelle che il PUG ritiene opportuno salvaguardare dal punto di vista identitario-testimoniale, poiché significativa dell'architettura del periodo.
13	27169_23		13/4/2023	Mantovani Licia	TR6	Possibilità, anche per soggetti non imprenditori agricoli, di costruire deposito attrezzi (max 8 mq) in territorio agricolo piantumato ma senza costruzioni preesistenti	Soliera	20	398	Parzialmente accolta	In territorio rurale non costruito tale intervento, al di fuori delle esigenze funzionali di un'attività agricola, è in contrasto con quanto disposto dall'art. 36, comma 2 della LR 24/2017. Ciononostante, considerato l'uso e la vocazione dell'area denunciata nell'osservazione, si rileva che risulta normata all'interno del Regolamento Edilizio/Verde, la possibilità di istituire parchi privati nel territorio rurale, ivi compresa la possibilità di realizzare attrezzature in coerenza con le finalità proposte.
14	27171_23		13/4/2023	Bellimbusto Devis	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi	Soliera			Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
15	27478_23		14/4/2023	D'Amilo Rocco	TR1	Ampliamento del tessuto residenziale e del perimetro del TU in quanto parte di una previsione completata integralmente	Campogalliano	18	401,402,403,404	Non accolta	L'intervento che ha generato il comparto prevedeva per tale area una destinazione a verde privato e parcheggi, priva di edificabilità. La perimetrazione del tessuto residenziale e del TU presente nel PUG ricalca lo stato di fatto delle residenze autorizzate e realizzate, senza attribuire potenzialità edificatorie ad ulteriori lotti, in coerenza con la LR 24/2017 e con le disposizioni regionali in merito al metodo di calcolo del territorio urbanizzato

16	27732_23		17/4/2023	AA Troni Gaetano	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da immobili nell'insediamento 371 per lo stato strutturale e per l'incompatibilità con i programmi di sviluppo aziendale	Campogalliano	14	192,193	Parzialmente accolta	Nell'insediamento 371 si procede con la rimozione del valore storico -testimoniale dagli edifici nr. 1 e nr. 3, mentre viene confermato il valore storico-testimoniale dell'edificio nr. 2
17	28939_23		20/4/2023	DMR srl (liquidatore)	TR1	Mantenimento dell'ex comparto F7 come area in trasformazione in coerenza con la proposta di Accordo di Programma presentato nel 2019	Carpi	133	57,58,59,60,61,62,116	Non accolta	La proposta di attivazione dell'iter per l'approvazione di un Accordo di Programma del 2019, che non ha mai avuto seguito, non è atto sufficiente per derogare dalla disciplina del citato art. 4 della LR 24. La condivisione negoziale tra pubblico e privato sui contenuti urbanistici di un'eventuale trasformazione dell'area in questione può comunque avvenire, nelle forme e alle condizioni stabilite dalla LR 24, con particolare riferimento agli artt. 59, 60 e 61, fermo restando che la PA non negozia trasformazioni significative del territorio con soggetti in liquidazione.
18	30142_23		27/4/2023	Ferrari Aldino +	TR4	Classificazione dell'edificio nr. 1 all'interno dell'insediamento nr. 61 quale "edificio al servizio della produzione agricola" in coerenza con lo stato di fatto	Soliera	6	89	Accolta	Si modifica la scheda dell'insediamento nr. 61 identificando l'edificio in questione come "edificio al servizio della produzione agricola"
19	30143_23		27/4/2023	Ferrari Aldino +	TR4	Classificazione dello stato di manutenzione dell'edificio nr. 2 all'interno dell'insediamento nr. 61 quale "ammalorato", in coerenza con lo stato strutturale dell'immobile e con l'ordinanza di inagibilità emessa nel 2012	Soliera	6	89	Accolta	Si modifica la scheda dell'insediamento nr. 61 identificando l'edificio in questione come "ammalorato"
20	30147_23	A	27/4/2023	Andreoli Alessandro +	TR4	Classificazione dello stato di manutenzione dell'edificio nr. 1 all'interno dell'insediamento nr. 89 quale "ammalorato", in coerenza con lo stato strutturale dell'immobile e con l'attuale classificazione a "collabente"	Soliera	15	132,133,134	Accolta	Si modifica la scheda dell'insediamento nr. 89 identificando l'edificio in questione come "ammalorato"
20	30147_23	B	27/4/2023	Andreoli Alessandro +	TR6	Specificazione che la "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 5.9.2, comma 3, sia da intendere ai sensi del punto f) dell'Allegato alla LR 15/2013, comprensiva di cambio d'uso verso le funzioni dettate dall'art. 5.9.1	Soliera	15	132,133,134	Accolta	l'art. 5.9.2, comma 3, viene modificato inserendo il riferimento all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, senza inserire limitazioni in termini di cambio d'uso (pur nella gamma degli usi dettata dall'art. 5.9.1)

21	30652_23		27/4/2023	Savini Mario Luigi +	TR1	Esclusione dei mappali di proprietà dai tessuti specializzati per attività produttive e dal perimetro del TU, con classificazione a territorio rurale	Soliera	10	148,519,521	Accolta	Si modifica la perimetrazione del TU e delle cartografie, attribuendo la classificazione a "territorio rurale" alle aree prive di fabbricati produttivi allo stato di fatto
22	30691_23		27/4/2023	Anderlini Antonella	ST3	Eliminazione dei percorsi ciclopedonali/fruitivi/greenway dall'area di proprietà	Soliera	29	72,74,75,77,81	Non accolta	Gli itinerari rappresentati negli elaborati della Strategia hanno carattere ideogrammatico ed individuano delle direttrici da connettere. La presenza dell'ideogramma sull'area di proprietà non ha valenza conformativa e non comporta alcuna cogenza o limite all'attività in essere. La definizione del tracciato preciso è demandato alla fase progettuale, che approfondirà le fattibilità tecniche delle varie opzioni
23	30696_23		27/4/2023	Nicolini Graziella	ST3	Eliminazione dei percorsi ciclopedonali/fruitivi/greenway dall'area di proprietà	Soliera	29	168	Non accolta	Gli itinerari rappresentati negli elaborati della Strategia hanno carattere ideogrammatico ed individuano delle direttrici da connettere. La presenza dell'ideogramma sull'area di proprietà non ha valenza conformativa e non comporta alcuna cogenza o limite all'attività in essere. La definizione del tracciato preciso è demandato alla fase progettuale, che approfondirà le fattibilità tecniche delle varie opzioni
24	30701_23		27/4/2023	Aguzzoli Franco	ST3	Eliminazione dei percorsi ciclopedonali/fruitivi/greenway dall'area di proprietà	Soliera	28,38	8,10,11,93,217,320	Non accolta	Gli itinerari rappresentati negli elaborati della Strategia hanno carattere ideogrammatico ed individuano delle direttrici da connettere. La presenza dell'ideogramma sull'area di proprietà non ha valenza conformativa e non comporta alcuna cogenza o limite all'attività in essere. La definizione del tracciato preciso è demandato alla fase progettuale, che approfondirà le fattibilità tecniche delle varie opzioni
25	30709_23		27/4/2023	Pirondi Maura	ST3	Eliminazione dei percorsi ciclopedonali/fruitivi/greenway dall'area di proprietà	Soliera	38	6	Non accolta	Gli itinerari rappresentati negli elaborati della Strategia hanno carattere ideogrammatico ed individuano delle direttrici da connettere. La presenza dell'ideogramma sull'area di proprietà non ha valenza conformativa e non comporta alcuna cogenza o limite all'attività in essere. La definizione del tracciato preciso è demandato alla fase progettuale, che approfondirà le fattibilità tecniche delle varie opzioni
26	31022_23		28/4/2023	Ronzoni Cesare	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 184 per lo stato strutturale e per la parziale classificazione attuale come "collabente"	Campogalliano	6	211	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
27	31234_23		29/4/2023	Lugli Deanna +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio residenziale nell'insediamento 110 per lo stato strutturale e per la parziale classificazione attuale come "inagibile"	Novi di Modena	29	152	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
28	31241_23		29/4/2023	DenImmobiliare	TR1	Riduzione del perimetro della "attività di eccellenza" escludendo la particella nr. 204 destinata a residenza e aggiunta, sulla parte produttiva, dell'asterisco identificante le attività di eccellenza come da legenda	Carpi	166	30,173,175,204	Accolta	Viene ridimensionato il perimetro dell'attività di eccellenza escludendo il mappale destinato a residenza. Viene inoltre aggiunto l'asterisco che nella cartografia assunta non compariva per refuso

29	31242_312 46_23	29/4/2023	Bagni Caterina	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale del Secondo Novecento da immobile di proprietà, almeno per quanto riguarda la porzione individuata al sub 7 già oggetto di svariati interventi	Soliera	34	109	Parzialmente accolta	Viene mantenuto il valore culturale-testimoniale nella porzione di edificio originaria (sub 6), escludendo l'ampliamento posteriore (sub 7).
30	31248_23	29/4/2023	Po Roberto	TR1-TR6	Previsione dell'opportunità di recuperare i locali piano terra (attualmente commerciali) ad uso autorimessa	Carpi	117	181	Parzialmente accolta	La via in questione è individuata come "Asse commerciale" e la norma di PUG, in coerenza con la Strategia, proibisce in tali assi la conversione degli spazi commerciali esistenti in autorimesse. In considerazione della distribuzione delle attività commerciali, si riduce l'asse commerciale lungo via Guaitoli, limitandolo al tratto compreso tra Piazza dei Martiri e via Menotti.
31	31368_23	2/5/2023	Ferretti Annalisa +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio residenziale nr. 81 poiché edificato con licenza del 1965 e quindi non di rilievo storico	Soliera	35	56	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione verificati i titoli edilizi di edificazione
32	31371_23	2/5/2023	Ferretti Annalisa +	TR3	Rimozione (o ridimensionamento) del valore culturale-testimoniale da edificio residenziale nr. 83 poiché già oggetto di interventi successivi, compreso ampliamento	Soliera	35	64	Parzialmente accolta	Viene mantenuto il valore culturale-testimoniale nella porzione di edificio originaria, escludendo l'ampliamento posteriore
35	31375_23	2/5/2023	Rossi Andrea +	TR1	Ampliamento del perimetro del TU della frazione di Secchia per comprendere anche la frazione Osteriola, essendo le due frazioni contigue e non separate da terreni agricoli	Soliera	51	29	Non accolta	Le caratteristiche della frazione Secchia, con edificazione più aggregata e caratterizzata da urbanizzazioni più evidenti (es. marciapiedi) paiono diverse dagli insediamenti della frazione Osteriola, che presentano ancora un impianto rurale, per quanto contiguo a Secchia
33	31372_23	2/5/2023	Benatti Pietro	TR6	Estendere la possibilità di delocalizzazione a tutti gli edifici che si trovino in condizioni di criticità idraulica, anche se oggetto di vincolo. In subordine, rimozione di tutti i vincoli da tali edifici consentendo la delocalizzazione anche con cambio d'uso verso usi residenziali. Alleggerimento dello strumento delocalizzativo (da AO a PdC convenzionato)	Campogalliano	33	212	Parzialmente accolta	In ragione della priorità attribuita dal PUG al tema della sicurezza, si procede con la rimozione delle tutele dagli edifici ubicati all'interno dell'Area Laghi (così come individuata nella cartografia di QC) e all'interno delle aree golenali del fiume Secchia.

34	31374_23		2/5/2023	Gandolfi Andrea	RE1	Modifica della definizione delle superfici contenuta nell'art. A1.3 del Regolamento Edilizio in coerenza con l'art. 6.03 delle attuali norme di Carpi, scomputando le superfici accessorie	Carpi			Non pertinente	Lo stralcio di Regolamento Edilizio depositato insieme al PUG assunto rappresenta solo un'indicazione per come interpretare alcuni contenuti delle norme, ma non costituisce un elaborato ufficiale del PUG. In parallelo alla versione del PUG adottata sarà presentato un nuovo RE, che sarà oggetto di un'apposita procedura di confronto e partecipazione.
36	31377_23		2/5/2023	Sandri Anna	TR6	Prevedere possibilità di spostamento di immobile residenziale ubicato nella fascia di rispetto stradale	Campogalliano	12	32	Accolta	L'art. 5.3.1, comma 5 delle norme di PUG consente, per gli edifici privi di vincolo ubicati nelle fasce di rispetto, la demolizione e ricostruzione appenza al di fuori di dette fasce di rispetto o (tramite AO) in ambiti di nuovo insediamento
37	31682_23		2/5/2023	Torricelli Stefano +	TR4	Correggere l'inquadramento cartografico presente nella scheda dell'insediamento nr. 262, che attualmente non consente di individuare gli edifici. Inoltre, riclassificare l'edificio nr. 4 a funzione abitativa, in coerenza con lo stato di fatto e giuridico	Campogalliano	26	52,53,54,55,56	Accolta	Si modifica l'inquadramento cartografico nella scheda nr. 262 e si riclassifica l'edificio nr. 4 come residenza
38	31690_23	A	2/5/2023	Rustichelli Enrico +	TR1	Riclassificazione dell'area da "tessuto commerciale" a "villa con giardino" o a "tessuto prevalentemente residenziale"	Carpi	134	40,481,482	Non accolta	Il PUG non individua zonizzazioni di dettaglio, bensì destinazioni prevalenti all'interno dei tessuti. Appare coerente la classificazione dell'intero ambito come tessuto prevalentemente commerciale, per il quale la norma non impedisce il mantenimento delle funzioni residenziali legittime.
38	31690_23	B	2/5/2023	Rustichelli Enrico +		Attivazione di azioni urbanistiche e viabilistiche orientate alla riduzione del traffico lungo via Zappiano	Carpi	134	40,481,482	Non pertinente	Non di competenza del PUG
39	31701_23		2/5/2023	Modengas	TR1	Ampliamento del perimetro del TU per comprendere area agricola attualmente assoggettata a procedura ex art. 53 della LR 24/2017 per l'ampliamento della limitrofa stazione di servizio	Carpi	163	240,242	Non accolta	L'iter del procedimento unico ex art. 53 in corso non è sufficiente per ampliare il perimetro del territorio urbanizzato, che potrà invece essere ampliato in sede di approvazione del PUG, se nel frattempo l'iter art. 53 sarà concluso positivamente con il rilascio del titolo abilitativo
40	31712_23		2/5/2023	Gandolfi Andrea	TR6	Modifica dell'art. 3.12 prevedendo che per tutti i piani derivanti da pianificazione previgente siano confermati gli indici di edificabilità previsti in Convenzione, anche ove scaduta				Non accolta	I titoli rilasciati e le convenzioni sottoscritte mantengono l'efficacia per l'intera loro validità, al termine della quale è facoltà del nuovo strumento urbanistico modificare destinazioni e parametri in coerenza con le strategie urbanistiche inserite nel nuovo PUG
41	31939_23		3/5/2023	Nocera Pasquale +	TR1	Inserimento dell'area di proprietà all'interno del perimetro del territorio urbanizzato	Carpi	85	34	Non accolta	Non coerente con gli indirizzi per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della LR 24/2017

42	31940_23		3/5/2023	Ferrari Sergio +	TR3	Possibilità di demolire fabbricati in stato di danneggiamento e relitto per provvedere solo successivamente ad una ricostruzione per stralci	Novi di Modena	41	5,6,7,8,15,19,20,21,22	Parzialmente accolta	Gli edifici vengono declassati attribuendo valore "Storico Culturale Testimoniale Alterato" in base alla documentazione presentata, consentendo un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.3. lett. d), ultimo capoverso, del DPR 380/2001
43	31941_23		3/5/2023	Bellei Lino +	TR1	Inserimento dell'area di proprietà all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come "città in trasformazione", anche in ragione della previsione della viabilità al servizio del contiguo comparto di trasformazione	Campogalliano	21	491	Non accolta	L'attuale versione della "città in trasformazione" comprende i comparti selezionati ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, a condizione che gli Accordi siano approvati e convenzionati entro il termine di cui al comma 5 del medesimo articolo. L'area in questione non risulta rientrare in nessuna casistica tra quelle contemplate dalla disciplina transitoria di cui all'art. 4 e pertanto non ha titolo per essere compresa nel territorio urbanizzato
44	31943_23		3/5/2023	Brani Gisella +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale del Secondo Novecento da immobile di proprietà	Carpi	136	81,82,83,131	Non accolta	La tipologia dell'edilizio in questione rientra tra quelle che il PUG ritiene opportuno salvaguardare dal punto di vista identitario-testimoniale, poiché significativa dell'architettura del periodo. Il Regolamento Edilizio disciplina nel dettaglio il tipo di ristrutturazione edilizia ammessa per tali edifici.
45	31946_23		3/5/2023	Silvestri Eleonora	ST3	Previsione di un collegamento ciclopedonale in sicurezza tra la stazione di Carpi e la frazione di Limidi e ripensamento del TPL per disincentivare in tale tratta l'utilizzo dei mezzi privati	Soliera			Accolta	L'elaborato ST3 individua la direttrice Carpi-Limidi come "percorso ciclabile urbano o extraurbano di progetto", demandando la definizione precisa del tracciato alla futura fase progettuale. La tavola ST2.3, inoltre, individua la stessa direttrice come asse forte del sistema del TPL su gomma
46	31950_23		3/5/2023	Immobiliare Trifoglio	TR1	Modifica della classificazione dell'area da "tessuto da rigenerare" a "tessuto produttivo manifatturiero" o, in subordine, ridimensionamento del "tessuto da rigenerare" escludendo la porzione edificata attualmente oggetto di compravendite	Campogalliano	22,23	65,10	Parzialmente accolta	Viene parzialmente riclassificata una parte dell'ambito (margine nord e magazzini comunali) riconoscendola come tessuto produttivo manifatturiero. Il resto dell'ambito viene riclassificato come "edificio dismesso da riqualificare" al posto di "tessuto da rigenerare"
47	31955_23		3/5/2023	Baggio Stefano +	TR1	Riduzione del perimetro dell'"area libera non infrastrutturata" e destinazione a "tessuto residenziale a prevalenza di blocchi" per la realizzazione di un piccolo fabbricato	Carpi	98	86	Non accolta	La disciplina delle aree libere non infrastrutturate disposta dall'art. 3.11.1 consente già una minima edificabilità, contestuale però alla cessione gratuita delle restanti aree per finalità pubbliche
48	31973_23		3/5/2023	Prisma	TR6	Demolire e in parte riqualificare gli edifici di proprietà per realizzare attrezzature varie al servizio dell'area laghi	Campogalliano	33	8,23,125	Parzialmente accolta	In termini generali la richiesta è accoglibile in quanto la norma ammette quanto richiesto ma il progetto specifico non è verificabile all'interno del PUG e andrà quindi verificato in fase attuativa in coerenza con le norme di settore. Viene rimossa la classificazione ad "incongruo" dell'edificio.

49	31977_23		3/5/2023	Marverti	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 238 per le alterazioni della tipologia originaria avvenute con interventi passati	Soliera	21	31	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
50	31979_23	A	3/5/2023	Latteria Campogalliano	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 342 in quanto realizzato in epoca recente senza pregio storico-culturale	Campogalliano	18	51	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
50	31979_23	B	3/5/2023	Latteria Campogalliano	TR6	Ampliamento della soglia massima di 500 mq di ampliamento attuabili con PdC convenzionato per le attività produttive in territorio rurale (art. 5.7.1)	Campogalliano	18	51	Non accolta	La soglia per l'ampliamento con PdC convenzionato pare adeguata. Le esigenze di sviluppo aziendale potranno più coerentemente trovare risposta in procedimenti specifici come ad esempio il procedimento ex art. 53 della Lr 24/2017
51	31998_32000_23		3/5/2023	Cooperativa Muratori e Manovali	TR1	Correzione del perimetro del TU per comprendere ambito che già al 2018 risultava in stato di attuazione per la presenza di Accordi sottoscritti con Amministrazione Comunale	Soliera	42,43	509,586,587, 589,590,591, 592,593,594, 595,596,597, 598,599,600, 601,602,603, 604,605,606, 607,608,609, 610,611,612, 613,614,615, 616,619, 306,420,421, 422,423,424, 425,426,427, 428,429,430, 431,432,433, 434,435,437, 439,440,441, 502	non accolta	Si premette che a differenza di quanto indicato nell'osservazione, gli obblighi negoziali assunti dall'Amministrazione con i due accordi sono stati pienamente soddisfatti attraverso il recepimento dei relativi contenuti negli strumenti urbanistici approvati, in particolare: - l'accordo di pianificazione del 28.09.2006 ha visto recepire nella variante urbanistica 2006 approvata con DCC. n. 28 del 23.04.2007, l'eliminazione della previsione del PEEP a favore dell'individuazione di una previsione di espansione residenziale ad iniziativa privata; - l'accordo di pianificazione del 04.07.2008 ha visto recepire nell'approvazione del POC 2009-2014 approvata con DCC. n. 36 del 22.04.2009, l'ampliamento del perimetro del comparto e la conseguente ridefinizione dei parametri urbanistici dello stesso; La sola presenza di questi due accordi ex art. 18 LR20/2000, ai quali il Soggetto Attuatore non ha dato seguito attraverso la presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata entro i limiti stabiliti dalla LR 24/2017, non giustifica l'inserimento all'interno del TU del comparto ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017. Ciò non esclude che l'area possa essere oggetto di una successiva proposta di AO perseguente la ridefinizione degli interventi previsti e il completamento del margine urbano.
52	32002_23	A	3/5/2023	Miselli Marco	TR4	Ripristino del valore culturale-testimoniale a parte dell'edificio nr. 3 (limitatamente al sub 3) nell'insediamento 421, nonché riconoscimento dello stato "ammalorato" per lo stesso, in coerenza con lo stato certificato dalla catalogazione post-sisma dal Comune	Soliera	51	217	Accolta	Si modifica la numerazione dell'edificio assunto n. 3 in 4 e 3 (sub 3 in proprietà dell'istante). L'edificio 4 mantiene la schedatura dell'edificio 3 assunto. Per l'edificio 3 si appone vincolo "Culturale testimoniale", si modifica lo stato conservativo in "ammalorato", si modifica la tipologia di edificio in "casa rurale con stalla e fienile". I riferimenti catastali desunti dalle schede non risultano vicolanti ai fini della definizione dei fabbricati e loro livello di tutela.

52	32002_23	B	3/5/2023	Miselli Marco	TR4	Classificare edificio nr. 2 nell'insediamento 421 (limitatamente al sub 2) "in disuso/inagibile" e togliere l'indicazione della presenza di alterazioni	Soliera	51	217	Accolta	Si modifica l'uso attuale in "deposito attrezzi agricoli/in disuso", si modifica il campo alterazioni in "no", si modificano i riferimenti catastali (f.51 m.217, sub 2)
53	32004_23	A	3/5/2023	Rinaldi Giovanna	TR4	Modificare la scheda dell'insediamento nr. 668 unendo gli edifici nr. 3 e nr. 8 in quanto unico edificio catastalmente, di nr. civico, funzionalmente e architettonicamente (la porzione 8 è un vano impianto al servizio della porzione 3)	Soliera	46	96	Accolta	Si modifica la schedatura dell'insediamento in questione come richiesto
53	32004_23	B	3/5/2023	Rinaldi Giovanna	TR4	Dividere l'insediamento nr. 668 in due distinti insediamenti, poiché l'edificio 3+8 rappresenta un insediamento successivo e del tutto indipendente sia a livello funzionale che insediativo (es. condivisione di pertinenze rispetto) al resto dell'insediamento	Soliera	46	96	Accolta	Si modifica la perimetrazione della scheda 668a disgiungendosi dalla preesistente 668. In merito alla possibilità di delimitare l'area, non è facoltà della definizione degli insediamenti del pug legittimare recinzioni e delimitazioni di qualsiasi natura.
54	32005_23		3/5/2023	Sara	TR1	Mantenimento delle funzioni residenziali sull'area di proprietà per la realizzazione di una Comunità Alloggio come da progetto già autorizzato in via preliminare dall'autorità sanitaria nel 2020	Carpi	44	35,36,37,151	Non accolta	La classificazione a tessuto residenziale non pare coerente con i criteri adottati in situazioni analoghe. La disciplina transitoria della salvaguardia consente di far salvi i titoli edilizi richiesti ai sensi del PRG vigente purché attuati entro il loro termine di validità
55	32012_23		3/5/2023	Benatti Elisabetta +	TR6	Estendere la possibilità di delocalizzazione a tutti gli edifici che si trovino in condizioni di criticità idraulica, anche se oggetto di vincolo. In subordine, rimozione di tutti i vincoli da tali edifici consentendo la delocalizzazione anche con cambio d'uso verso usi residenziali	Campogalliano	33	225	Parzialmente accolta	In ragione della priorità attribuita dal PUG al tema della sicurezza, si procede con la rimozione delle tutele dagli edifici ubicati all'interno dell'Area Laghi (così come individuata nella cartografia di QC) e all'interno delle aree golenali del fiume Secchia
56	32035_23		3/5/2023	Capitani Sandro +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 16 per le alterazioni della tipologia originaria avvenute con interventi passati	Campogalliano	19	109	Parzialmente accolta	Gli interventi descritti non paiono aver snaturato del tutto la tipologia originaria dell'immobile in questione. Si modifica il valore "storico-testimoniale integro" col valore "storico-testimoniale alterato"

57	32042_23		3/5/2023	Deri Manuela	VT4	Riclassificazione di tratto stradale da pubblico a privato, con eliminazione della fascia di rispetto	Campogalliano	18	149,151	Accolta	Si modifica la tavola come richiesto
58	32047_23		3/5/2023	Camurri Claudio	TR1	Ripristino della destinazione residenziale nell'area di proprietà	Carpi	69	159	Non accolta	L'area non presenta le caratteristiche per essere classificata come tessuto residenziale e per essere inclusa nel perimetro del TU ai sensi della LR 24/2017
59	32052_323 15_23		3/5/2023	Arcobaleno	TR6	Possibilità di insediare un'area di servizio nel terreno di proprietà	Campogalliano	31	557,558,559, 560	Parzialmente accolta	In termini generali la norma disciplina la casistica segnalata ma non spetta al PUG entrare nello specifico del progetto, che sarà valutato nella fase attuativa, nel rispetto delle prescrizioni per il contrasto della pericolosità idraulica contenute nelle norme di PUG
60	32055_23		3/5/2023	Deri Manuela	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 336 per lo stato strutturale e per la classificazione attuale come "collabente"	Campogalliano	12	233	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
61	36063_23	A	3/5/2023	Sicap +	TR6	Adeguamento della Tabella 2 di ragguglio (art. 2.1.4) per rispondere meglio alla casistica di un complesso di unità aventi diverse destinazioni e diverso stato	Carpi	162	45	Accolta	La Tabella 2 è applicabile per singole unità/funzioni, inserendo una riga distinta per ogni caso presente in loco. Si modifica la norma specificando meglio il meccanismo
61	36063_23	B	3/5/2023	Sicap +	TR6	Modificare il meccanismo di calcolo della Valutazione di sostenibilità, eliminando dalla prima parte (punteggio negativo) i riferimenti alle funzioni prevalenti e specificando nella seconda parte (punteggio positivo) il metodo di attribuzione di un punteggio oggettivo laddove sono presenti funzioni lineari	Carpi	162	45	Parzialmente accolta	In norma si specifica maggiormente il metodo di calcolo relativo alla Valutazione di Sostenibilità
61	36063_23	C	3/5/2023	Sicap +	TR6	All'art. 3.10.3, sostituire il richiamo alle funzioni di cui all'art. 3.9 comma 3 con il richiamo alle funzioni di cui all'art. 3.10 comma 3	Carpi	162	45	Accolta	Si precisa l'art. 3.10.3 correggendo il refuso come richiesto
62	32071_23		3/5/2023	Carpileasing		Integrazione del tessuto a vocazione produttiva e del perimetro del TU includendo l'area di proprietà	Carpi	61	411	Non accolta	L'area non presenta le caratteristiche per essere classificata come tessuto produttivo e per essere inclusa nel perimetro del TU ai sensi della LR 24/2017
63	32080_23		3/5/2023	Rovereto Carni	TR5	Rimozione della classificazione come "incongruo" dell'edificio nr. 1 nell'insediamento 300	Novi di Modena	5	50	Non accolta	Viene meglio definita, all'interno dell'art. 5.10.1, la gamma degli interventi possibili e delle funzioni insediabili nelle more della qualificazione paesaggistica (che resta un'azione volontaria, non coatta). Non si riscontrano le condizioni per classificare l'immobile in analogia alle altre attività produttive sparse nel territorio rurale, non avendo mai ospitato attività produttive. La norma di salvaguardia del PUG adottato fa comunque salvi eventuali titoli edilizi che dovessero essere stati richiesti prima dell'adozione in piena conformità con il PRG previgente.

64	32097_23		3/5/2023	Carpileasing	TR1	Integrazione del tessuto a vocazione residenziale e del perimetro del TU includendo l'area di proprietà (o in subordine almeno la particella 342)	Carpi	163	342,352	Non accolta	L'area non presenta le caratteristiche per essere classificata come tessuto residenziale e per essere inclusa nel perimetro del TU ai sensi della LR 24/2017
65	32101_23		3/5/2023	Aquileia Capital Services +	TR1	Integrazione del tessuto a vocazione produttiva e del perimetro del TU includendo l'area di proprietà, già classificata produttiva consolidata dal RUE vigente e originariamente inclusa nel "PIP Via Mercalli - Limidi", con urbanizzazioni completate	Soliera	10	640,641	Accolta	L'area può essere equiparata alle aree in trasformazione di tipo b) di cui all'art. 3.12. Viene esteso il perimetro TU attuale e al 2018 e viene esteso il tessuto produttivo confinante
66	32122_23	A	3/5/2023	Vignoli Mara	TR1	Classificazione di area alberghiera come "area produttivo-manifatturiera" è in contrasto con le tavole della Strategia	Carpi			Non pertinente	Non costituisce un'osservazione
66	32122_23	B	3/5/2023	Vignoli Mara	TR1	Distributore classificato come "produttivo-manifatturiero" circondato da tessuto residenziale è in contrasto con l'azione 4.a.3.2 della Strategia	Carpi			Non pertinente	Non costituisce un'osservazione
66	32122_23	C	3/5/2023	Vignoli Mara	TR1	Specificare se gli "elementi verdi territoriali" siano da considerarsi parte della rete ecologica e quali azioni della ST1 siano attuabili per la loro salvaguardia	Carpi			Non pertinente	Non costituisce un'osservazione
67	32135_23	A	3/5/2023	Bisi Rossella +	TR1	Modifica del tessuto prevalente nell'area di proprietà, da tessuto produttivo-commerciale a tessuto prevalentemente residenziale	Carpi	154	141,221	Accolta	Viene riconosciuto l'inserimento dell'area in contesto prevalentemente residenziale e pertanto si modifica la cartografia classificando l'area come "tessuto a prevalenza di edifici isolati sul lotto"
67	32135_23	B	3/5/2023	Bisi Rossella +	TR1	Estendere il perimetro del territorio urbanizzato includendo porzioni del lotto nel lato Ovest ora escluse	Carpi	154	141,221	Non accolta	La perimetrazione del TU appare coerente con lo stato di fatto
68	32142_23		3/5/2023	Catellani Lidia	ST3	Evitare la costruzione di una viabilità di bypass dell'abitato di Limidi o, in subordine, spostare l'ideogramma nel territorio a Nord dell'abitato	Soliera	13	68,69	Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
69	32143_23		3/5/2023	AUSER	TR1	Ampliamento del retino dell'area per "attrezzature e spazi collettivi di tipo C" per includere una fascia da destinare ad accesso alla struttura, come da progetto già presentato	Soliera	42	814	Parzialmente accolta	Si corregge la perimetrazione definendo quanto è di competenza dell'"isola ecologica" "c" e quanto destinato alle attività di volontariato "C"

						preventivamente						
70	32279_23		4/5/2023	Campioli Mario +	TR1	Modifica della classificazione dell'area da "tessuto produttivo - tessuto da trasformare e compatibilizzare" a "tessuto prevalentemente residenziale a blocchi" in coerenza con lo stato di fatto	Campogalliano	25	68,69,70,72,77,78,79,81,103,197,232	Non accolta	Il PUG non rappresenta gli usi puntuali in essere bensì la vocazione prevalente dei tessuti urbani. Nel caso in questione, pur riconoscendo il legittimo uso residenziale in atto (che normativamente può essere mantenuto) la Strategia del PUG individua come vocazione prevalente a Est dell'autostrada quella produttiva	
71	32280_23	A	4/5/2023	Rinaldi Cristiano	TR6	Modifica dell'art. 5.3.1 prevedendo che le superfetazioni non siano necessariamente demolite ma siano valutate caso per caso rispetto al contesto				Non accolta	L'attuale formulazione dell'art. 5.3.1 pare garantire maggiormente gli obiettivi di qualificazione del paesaggio rurale dettati dall'art. 36 della LR 24/2017	
71	32280_23	B	4/5/2023	Rinaldi Cristiano	TR6	Modifica dell'art. 5.9.2 prevedendo che possano essere valorizzati i "valori spontanei della trasformazione degli edifici nel contesto rurale". Gli interventi sugli edifici tutelati andrebbero fatti solo da professionisti con sensibilità progettuale atta a comprendere le differenze tra una superfetazione e l'altra				Non accolta	L'attuale formulazione dell'art. 5.9.2 pare garantire maggiormente gli obiettivi di tutela degli elementi di rilievo storico testimoniale. Non è competenza del PUG entrare nel merito dei requisiti professionali ed esperienziali richiesti per presentare i titoli edilizi, essendo materia trattata a livello nazionale e ordinistico	
71	32280_23	C	4/5/2023	Rinaldi Cristiano	TR6	Modifica dell'art. 6.1.1 consentendo la costruzione di coperture a verde pensile per incrementare la superficie captante				Parzialmente accolta	Il Regolamento Edilizio prevede una serie di casistiche che possono concorrere agli obiettivi strategici di diminuzione delle impermeabilizzazioni e contrasto ai cambiamenti climatici	
72	32281_23		4/5/2023	Berni Daniele	TR1	Modifica della classificazione dell'area da "tessuto artigianale e commerciale" a "territorio rurale" in coerenza con lo stato di fatto	Soliera	40	69	Accolta	Si modifica la classificazione del tessuto come richiesto	
73	32282_23		4/5/2023	Messori Andrea	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 440 per le alterazioni della tipologia originaria e per la situazione strutturale	Soliera	48	177	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione	
74	32285_32290_23		4/5/2023	Buzzola Gabriella +	TR1	Modifica della classificazione dell'area da "tessuto artigianale e commerciale" a "tessuto residenziale" in coerenza con lo stato di fatto e con i titoli edilizi rilasciati	Soliera	41	102,103,104,105,106,109,110,372,511,557,558,559,560,561,562,563,637	Non accolta	Il PUG non rappresenta gli usi puntuali in essere bensì la vocazione prevalente dei tessuti urbani. Nel caso in questione, pur riconoscendo il legittimo uso residenziale in atto (che normativamente può essere mantenuto) la Strategia del PUG individua come vocazione prevalente della'area a Sud del capoluogo quella artigianale	

75	32291_23		4/5/2023	Soc.Imm. Andrea +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1306 per la situazione strutturale	Carpi	67	205	Non accolta	Si conferma la tutela assegnata all'edificio che, nel caso di precaria situazione strutturale potrà eventualmente essere oggetto di un intervento ricostruttivo ai sensi del 380/2001.
76	32297_23	A	4/5/2023	I Rustici	TR4	Integrazione della scheda relativa all'insediamento nr. 217 includendo i fabbricati ai mappali 141 e 142, attualmente non rappresentati	Campogalliano	17	140,141,142,144	Accolta	La scheda dell'insediamento viene integrata come richiesto
76	32297_23	B	4/5/2023	I Rustici	TR4	Per l'intero insediamento nr. 217 si chiede di aggiornare le schede con le destinazioni legittimate con PDC 18/2011	Campogalliano	17	140,141,142,144	Parzialmente accolta	La norma consente, in sede di presentazione della pratica edilizia, di dimostrare funzioni e stato conservativo differenti da quanto indicato in scheda
76	32297_23	C	4/5/2023	I Rustici	TR6	Modifica dell'art. 5.9.2, comma 4, indicando che nel caso l'insediamento non sia composto da un singolo edificio, il calcolo del VT per la definizione delle unità abitative ricavabili sia da ricondurre alla somma dei volumi di tutti i fabbricati ove siano ammesse le funzioni abitative	Campogalliano	17	140,141,142,144	Parzialmente accolta	L'art. 5.9.2 comma 4 è sostituito dall'art. 5.6.1 comma 4 dove il cambio d'uso e l'eventuale frazionamento vengono relazionati all'edificio e non al volume complessivo dell'insediamento.
77	32299_23		4/5/2023	I Rustici	TR6	Modifica dell'art. 5.9.2, comma 4, indicando che nel caso l'insediamento non sia composto da un singolo edificio, il calcolo del VT per la definizione delle unità abitative ricavabili sia da ricondurre alla somma dei volumi di tutti i fabbricati ove siano ammesse le funzioni abitative	Campogalliano	17	143	Parzialmente accolta	L'art. 5.9.2 comma 4 è sostituito dall'art. 5.6.1 comma 4 dove il cambio d'uso e l'eventuale frazionamento vengono relazionati all'edificio e non al volume complessivo dell'insediamento.
78	32300_32310_23		4/5/2023	Finimm +		Modifica della mappatura dei luoghi sensibili escludendo da questi le funzioni temporanee previste con la legge antisisma	Carpi	109	138	Non pertinente	Il PUG individua nelle sue cartografie le dotazioni in essere. La mappatura dei luoghi sensibili non è di competenza del PUG
79	32301_23	A	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica del parametro di riferimento di tutte le norme del PUG passando dalla ST alla SL o, in subordine, precisazione che dalla ST vanno escluse le superfici accessorie	Campogalliano	21	69,378,379,380,381,409,410,413,439	Non accolta	Il parametro della ST fornisce maggiori garanzie rispetto alle quantità complessive costruite. La norma introduce comunque una quantità minima di SA da garantire al fine di mantenere un adeguato livello di qualità insediativa

79	32301_23	B	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica dell'art. 3.13.2, punto e), specificando che la quota del 50% dei terreni debba essere ceduta al Comune (negli interventi di trasformazione) è "indicativa" e non "minima"	Campogalliano	21	69,378,379,3 80,381,409,4 10,413,439	Non accolta	Gli interventi di trasformazione devono concorrere all'incremento della città pubblica e il parametro introdotto appare congruo
79	32301_23	C	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica dell'art.2.1.3 specificando che gli indice di edificabilità assumono solo carattere indicativo ma spetta agli AO individuare l'edificabilità, in coerenza con l'art 24, comma 2 della LR 24/2017	Campogalliano	21	69,378,379,3 80,381,409,4 10,413,439	Non accolta	Il PUG definisce un indice di base ed un indice massimo di sostenibilità. Spetta alla proposta di trasformazione (con AO o con PdC convenzionato) la definizione dell'edificabilità complessiva in base alla Valutazione del beneficio pubblico ai sensi dell'art. 2.5 e seguenti
79	32301_23	D	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica dell'art. 4.3.2, punto 5, lettera f), specificando che nelle superfici minime per ogni 100 mq di ST insediabile sono ricomprese anche le aree da destinare a ERS/ERP e sono da escludere le aree a P2, da individuare su aree all'uopo destinate in ambito comunale	Campogalliano	21	69,378,379,3 80,381,409,4 10,413,439	Non accolta	In linea generale le dotazioni di ERS sono da considerarsi dotazioni territoriali. Non possono tuttavia essere computate nel parametro "15 mq ogni 100 mq costruibili" perché riferito ad attrezzature computate rispetto alla ST, mentre la dotazione di ERS viene computata rispetto alla Ster
79	32301_23	E	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica dell'art. 4.5.2, punti 2 e 3, specificando che in qualsiasi intervento uno dei due posti auto dovuti può essere reperito anche in area scoperta di pertinenza	Campogalliano	21	69,378,379,3 80,381,409,4 10,413,439	Accolta	L'art. 4.5.2 viene riformulato specificando meglio quando è possibile reperire i posti auto esternamente
79	32301_23	F	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica dell'art. 4.6 specificando meglio che le percentuali di ripartizione tra ERS e edilizia privata sono indicative e sono da verificare in base anche alla fattibilità tecnico economica	Campogalliano	21	69,378,379,3 80,381,409,4 10,413,439	Parzialmente accolta	Nell'art. 4.6 viene spiegato che le percentuali sono indicative
79	32301_23	G	4/5/2023	Coop Allenza 3.0 +	TR6	Modifica dell'art. 3.13.1 contemplando la casistica delle aree oggetto di Accordo art. 61, che devono altresì essere individuate in cartografia	Campogalliano	21	69,378,379,3 80,381,409,4 10,413,439	Non accolta	La proposta di art. 61 non ha avuto seguito
80	32302_23		4/5/2023	Scaglioni Antonietta +	TR4	Ripristino del vincolo di tipo storico culturale e testimoniale sul fabbricato (stalla/fienile) nr. 3 dell'insediamento 52, come da precedente strumento urbanistico	Soliera	6	197	Accolta	Viene ripristinato il valore storico-testimoniale sull'edificio in questione

81	32304_23		4/5/2023	Siegena	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 437 per la situazione strutturale e l'ubicazione in fascia di rispetto	Soliera	49	62	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
82	32305_23		4/5/2023	Tred Carpi	TR1	Modifica del perimetro dell'area interessata da "impianto gestione rifiuti" in coerenza con lo stato della proprietà e lo stato di fatto	Carpi	16	38,50,64	Accolta	Viene modificato il perimetro dell'attività come richiesto
83	32307_23		4/5/2023	Coop Alleanza 3.0	TR6	Modifica dell'art. 3.4.6 specificando che per gli interventi esistenti devono essere rispettati i parametri dettati dai piani attuativi vigenti o la disciplina dei 3.12, con possibilità anche di ampliare le grandi strutture di vendita nei limiti indicati dal PTCP/POIC	Carpi	109	175	Parzialmente accolta	Nell'art. 3.12 viene già spiegata la disciplina delle aree edificate con precedente piano attuativo. Nei casi non ricompresi nell'art. 3.12 si applica la norma di tessuto e contestualmente la norma per gli edifici commerciali (art. 3.4.6). Il comma 4 viene modificato specificando che per le strutture di rilievo sovracomunale si fa riferimento al PTCP/POIC non solo per i nuovi insediamenti bensì anche per gli ampliamenti
84	32311_23		4/5/2023	Benatti Andrea +	TR6	Integrare la Parte VII delle norme specificando le azioni che possono essere intraprese all'interno delle aree a pericolosità idraulica nel caso il proprio edificio sia tutelato	Campogalliano	33	20,29,30,47,48,51	Parzialmente accolta	In ragione della priorità attribuita dal PUG al tema della sicurezza, si procede con la rimozione delle tutele dagli edifici ubicati all'interno dell'Area Laghi (così come individuata nella cartografia di QC) e all'interno delle aree golenali del fiume Secchia. Quanto alle forme di risarcimento, l'argomento non è nelle competenze del PUG.
85	32313_23		4/5/2023	Benatti Andrea +	TR6	Estendere la possibilità di delocalizzazione a tutti gli edifici che si trovino in condizioni di criticità idraulica, anche se oggetto di vincolo. In subordine, rimozione di tutti i vincoli da tali edifici consentendo la delocalizzazione anche con cambio d'uso verso usi residenziali. Alleggerimento dello strumento delocalizzativo (da AO a PdC convenzionato)	Campogalliano	33	20,29,30,47,48,51	Parzialmente accolta	In ragione della priorità attribuita dal PUG al tema della sicurezza, si procede con la rimozione delle tutele dagli edifici ubicati all'interno dell'Area Laghi (così come individuata nella cartografia di QC) e all'interno delle aree golenali del fiume Secchia.
86	332317_23		4/5/2023	Casarini Mario	TR6	Svariate modifiche all'impianto strategico, alle normative di PUG e ai metodi di calcolo dell'edificabilità				Non pertinente	Osservazione generica non riferita a specifico interesse del richiedente. In ragione dell'entità delle proposte di modifica all'impianto normativo, viene trattata come "osservazione complessa" al pari di quelle presentate da associazioni e ordini
87	32319_23		4/5/2023	Bellelli Luciana +	TR6	Previsione dell'opportunità di recuperare i locali piano terra (attualmente commerciali) ad uso autorimessa	Carpi	119	377	Non accolta	La via in questione è individuata come "Asse commerciale" e la norma di PUG, in coerenza con la Strategia, proibisce in tali assi la conversione degli spazi commerciali esistenti in autorimesse. Le specifiche esigenze date da situazioni emergenziali (tipo presenza di portatori di handicap) sono sempre valutabili in deroga

88	32321_23		4/5/2023	Fratelli Zanasi	TR1	Modificare il perimetro del tessuto residenziale e del TU per includere l'intera area di proprietà, dal momento che nella porzione esclusa è già presente un edificio condonato	Carpi	104	68	Accolta	Si modifica la perimetrazione del TU e del tessuto residenziale in coerenza con lo stato proprietario
89	32324_23		4/5/2023	Lugli Luciano	TR1	Modificare la tavola dello stato di attuazione dei comparti di Campogalliano, indicando il Piano "Area Casello" come non attuato perché le opere di urbanizzazione non sono state prese in carico	Campogalliano			Non pertinente	La richiesta è stata presentata da non avente titolo, senza coinvolgimento del proprietario dell'area. Lo stato di attuazione dei comparti riportato nel QC è comunque da considerarsi indicativo, mentre lo stato aggiornato è quello verificato negli elaborati della trasformabilità, che sono elaborati conformativi
90	32325_23	A	4/5/2023	Istana	TR6	Articolare diversamente nei "tessuti produttivi specializzati" (art. 3.10.1) le aree provenienti da ex aree D1 da quelle provenienti da ex aree D2, in quanto originate le une con piano preventivo (e cessione dotazione e le altre no)	Carpi	74,84	244,245,246, 247,248,254, 255,256,257, 259,376,377, 380,381,383, 389,390	Non accolta	La classificazione in tessuti compiuta dal PUG non è una zonizzazione di dettaglio ma fa riferimento alla vocazione prevalente degli ambiti.
90	32325_23	B	4/5/2023	Istana	TR6	Nelle aree generate da piani attuativi (art. 3.12), sia confermato il contenuto della convenzione originaria anche se scaduta (eliminando il vincolo temporale dei tre anni dall'assunzione)	Carpi	74,84	244,245,246, 247,248,254, 255,256,257, 259,376,377, 380,381,383, 389,390	Non accolta	Viene favorito un transito veloce alla nuova disciplina del PUG omogenea su tutto il territorio. Si evidenzia che le dotazioni dovute per gli interventi si applicano "per differenza" rispetto a quanto già corrisposto al momento dell'attuazione del PUA/PP. Si chiarisce inoltre che per quanto riguarda i lotti liberi, l'opzione di mantenere l'area peremabile come dotazione ecologica-ambientale è indicata come alternativa agli interventi di nuova costruzione.
90	32325_23	C	4/5/2023	Istana	TR6	Eliminare la soglia dei 5.000 mq (art. 3.3.3) per l'attuazione dei lotti liberi produttivi con intervento edilizio diretto senza convenzione	Carpi	74,84	244,245,246, 247,248,254, 255,256,257, 259,376,377, 380,381,383, 389,390	Non accolta	In virtù del fatto che i lotti liberi possono essere lotti di completamento o comunque lotti generati da pianificazioni ormai datate, si ritiene coerente con la Strategia che gli interventi concorrano ad eventuali nuove criticità ed esigenze legate al rafforzamento della città pubblica, se necessario
91	32326_23	A	4/5/2023	Istana	TR6	Togliere gli indici di edificabilità in coerenza con la LR 24/2017	Carpi	119	169,171,565, 567	Non pertinente	La LR 24 attribuisce al Comitato Urbanistico di Area Vasta il compito di verificare la coerenza tra il PUG e le norme/strumenti sovraordinati
91	32326_23	B	4/5/2023	Istana	TR6	Che il meccanismo di Valutazione del beneficio pubblico sia rivisto ed affidato agli strumenti di attuazione (principalmente AO) e non alla rigidità del PUG che non sarà variabile	Carpi	119	169,171,565, 567	Parzialmente accolta	Il meccanismo di calcolo del beneficio pubblico viene presentato in adozione in versione aggiornata e maggiormente calibrata in base alle simulazioni condotte
91	32326_23	C	4/5/2023	Istana	TR6	Che siano modificati sia gli indici sia i punteggi di valutazione per rendere gli interventi fattibili	Carpi	119	169,171,565, 567	Parzialmente accolta	Gli indici di edificabilità e i punteggi vengono presentati in adozione in versione aggiornata e maggiormente calibrata in base alle simulazioni condotte

91	32326_23	D	4/5/2023	Istana	TR6	Si dichiara la disponibilità della proprietà ad intraprendere un percorso di Accordo ai sensi dell'art. 61	Carpi	119	169,171,565,567	Non pertinente	Le proposte di Accordo art. 61 devono essere accompagnate da una proposta di intervento già matura, da portare a perfezionamento e stipula prima dell'adozione, in piena coerenza con i contenuti del PUG, ossia laddove vi siano le condizioni per "anticipare" i contenuti del PUG, compreso l'evidente interesse pubblico
92	32328_23		4/5/2023	Eckert Sandra	TR6	Si chiede di chiarire se i permessi di costruire rilasciati per la delocalizzazione di un fabbricato rurale demolito per la realizzazione di opere pubbliche mantengano la validità anche dopo l'adozione	Carpi	76	218	Accolta	La norma di salvaguardia dell'adozione fa salvi i titoli edilizi richiesti prima della data di adozione e quelli in corso di validità
93	32330_23		4/5/2023	Truzzi Alessandro	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 2 nell'insediamento 624 per la situazione strutturale e lo stato di collabenza	Novi di Modena	12	35	Non accolta	Si conferma il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione, in presenza di avanzate forme di degrado, l'edificio potrà eventualmente essere assoggettato alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.3. lett. d), ultimo capoverso, del DPR 380/2001
94	32333_23		4/5/2023	Benatti Maria Pia	TR6	Venga consentita la delocalizzazione originata dalla demolizione delle proprie proprietà da parte della Società Autostrada, rendendo possibile l'edificazione delle volumetrie su altra area di medesima proprietà in area a pericolosità idraulica	Campogalliano	29	267	Parzialmente accolta	Premesso che la già intervenuta demolizione per ragioni di pubblico interesse non pregiudica la possibilità di accordi relativi alla delocalizzazione si precisa che la stessa può completarsi in altra area di proprietà ma al di fuori di fasce di rispetto stradale e di sicurezza idraulica. In particolare, la tavola VT8 indica diverse categorie di pericolosità, cui sono connesse diverse prescrizioni normative. Per le aree in cui non è interdetta la "nuova costruzione" dalle norme, la delocalizzazione può completarsi. Per le aree in cui la norma impedisce le nuove costruzioni, queste non possono essere realizzate neanche in virtù di precedenti accordi delocalizzativi (che potranno tuttavia perfezionarsi in altri ambiti più idonei)
95	32334_23		4/5/2023	Torricelli Lino	TR1	Modificare il perimetro del tessuto artigianale commerciale in coerenza con il limite della proprietà	Campogalliano	22	207	Accolta	Si rettifica il perimetro del tessuto in coerenza con l'area di proprietà, eliminando le aree destinate a viabilità pubblica internamente al lotto
96	32387_23		4/5/2023	Mazzocchi Cecilia +	TR1	Ripristino della destinazione residenziale o produttiva nell'area di proprietà, declassata dal PUG a terreno agricolo	Soliera	10	683,684	Non accolta	Il perimetro del territorio urbanizzato calcolato ai sensi della LR 24/2017 viene definito escludendo gli ambiti su cui non vi siano strumenti urbanistici attuativi in corso di validità o titoli edilizi in corso di validità. Nessuna delle due fattispecie è riscontrata nell'area in questione, che pertanto allo stato attuale si configurerebbe come aree di nuova previsione, che il PUG non può individuare cartograficamente
97	32412_23		4/5/2023	Remondi Massimo +	TR3	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1187 per lo stato strutturale e di fatiscenza	Carpi	134	79	Non accolta	Viene confermato il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
98	32387_23	A	4/5/2023	Melli Carlo	TR1	Riclassificare a tessuto residenziale la porzione nord della proprietà per la realizzazione di autorimesse al servizio della villa con giardino	Campogalliano	18	46,205,217,341	Non accolta	La modifica richiesta snatura l'integrità dell'area di pertinenza della villa

98	32387_23	B	4/5/2023	Melli Carlo		Realizzazione barriera antirumore sulla strada provinciale per via San Martino	Campogalliano	18	46,205,217,341	Non pertinente	Il procedimento per la localizzazione di una barriera antirumore esula dalle competenze del PUG
99	32437_23	A	4/5/2023	SA Nannini	TR6	Garantire che la nuova classificazione a tessuto produttivo non precluda le possibilità di consolidamento e ampliamento della struttura alberghiera già insediata	Carpi	168	192,194,215,216,217,218,219	Accolta	Il PUG non individua zonizzazioni di dettaglio, bensì destinazioni prevalenti all'interno dei tessuti. La disciplina dei tessuti produttivi ammette le funzioni turistico-alberghiere e consente interventi di ampliamento
99	32437_23	B	4/5/2023	SA Nannini	TR1	Ripristinare la perimetrazione del tessuto come da precedente PRG, già oggetto a suo tempo di una verifica da parte del Comune delle aree a disposizione dell'albergo per ospitare strutture sportive e ricreative connesse	Carpi	168	192,194,215,216,217,218,219	Accolta	Si modifica il perimetro del tessuto e conseguentemente del TU ripristinando l'area come da PRG previgente
100	32439_23		4/5/2023	Bellesia Ivano +	TR1	Esclusione dei mappali di proprietà dalle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale e conversione da territorio rurale a aree edificabili	Carpi	49	7,8,9	Non accolta	Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono introdotte da strumenti sovraordinati cui il PUG deve adeguarsi. Il PUG inoltre non può introdurre nuove aree edificabili in coerenza con la LR 24/2017
101	32443_23		4/5/2023	Malagoli Vittorio +	VT4	Ampliamento del perimetro del centro abitato comprendendo le aree di proprietà	Soliera	51	31	Non pertinente	La modifica dell'areale proposta non è supportata dai connotati tipici della definizione di centro abitato. La gestione della regolazione del traffico e la sicurezza stradale competono agli strumenti di settore e alla ordinaria gestione dell'ufficio tecnico - Settore Lavori Pubblici e Patrimonio.
102	32464_23		4/5/2023	Fregni Serpini Fabrizio +	TR4	Modificare le indicazioni contenute nella scheda dell'insediamento nr. 254, con riferimento al nr. di mappale e alle funzioni legittimamente insediate	Campogalliano	23	278,279	Parzialmente accolta	In termini generali la modifica è accoglibile ma il momento adeguato per la verifica dello stato legittimato è in sede di attuazione del progetto, non in sede di redazione del PUG
103	32465_23		4/5/2023	Verderi Antonella +	TR6	Modificare la Parte V delle norme prevedendo la possibilità di aprire nuovi passi carrai per l'accesso a fondi attualmente interclusi	Carpi	47	336	Non pertinente	L'apertura di nuovi passi carrai è oggetto del Regolamento Edilizio
104	32512_23		4/5/2023	Codeluppi Carburanti	TR1	Rimozione del simbolo indicante "distributori da delocalizzare" dall'impianto di proprietà, in esercizio legittimo, per carenza di motivazione, carenza di indennizzo e per la mancata individuazione di un'area per possibile delocalizzazione	Soliera	30	136,138,612	Non accolta	L'impianto strategico del PUG individua l'asse di via Roma come asse da riqualificare. In prospettiva non pare conciliabile l'esigenza di riqualificare l'asse con la presenza dell'impianto. Al PUG tuttavia non compete la fase di progettazione di dettaglio né la definizione degli aspetti operativi di carattere negoziale tra pubblico e privato, che sono demandati alla fase progettuale, quando sarà sviluppato. In proposito il PUG non costituisce neanche un vincolo temporale per la realizzazione di eventuali interventi, per i quali al momento è impossibile prevedere la calendarizzazione. Nelle more, la continuazione dell'esercizio non è messa in discussione dal PUG, così come la possibilità di effettuare interventi funzionali al proseguimento dell'attività

105	32529_23	A	4/5/2023	USAI +	TR1	Rappresentare l'attività insediata in tutti gli elaborati del PUG, in analogia a quanto fatto nella tavola ST3.10	Campogalliano	19,22	236,238,249,250,263,264	Non accolta	L'individuazione di aree destinate al recupero di materiali in questione avviene in conformità con quanto effettuato per impianti analoghi, a seconda del carattere strategico o conformativo delle tavole del PUG
105	32529_23	B	4/5/2023	USAI +	TR1	Adeguare il perimetro dell'impianto comprendendo il parcheggio pertinenziale, erroneamente indicato in tavola come "parcheggio pubblico"	Campogalliano	19,22	236,238,249,250,263,264	Accolta	Si modifica il perimetro del tessuto includendo il parcheggio pertinenziale
105	32529_23	C	4/5/2023	USAI +	TR1	Riclassificare una porzione dell'area adiacente alla proprietà da "tessuto da rigenerare" a "tessuto produttivo" per consentire il consolidamento dell'attività di recupero materiali	Campogalliano	19,22	236,238,249,250,263,264	Accolta	L'area in questione viene riclassificata come richiesto
106	32560_23		4/5/2023	SCAI	TR1	Inclusione dell'area di proprietà all'interno del TU in ragione della sua già consolidata destinazione ad usi non agricoli (Circolo e Festa de L'Unità) e per consentire la realizzazione di un centro diurno in accordo con l'amministrazione	Carpi	49	17,134	Parzialmente Accolta	L'edificio, pur essendo in contiguità con il TU assunto, è inserito in un contesto di aziende rurali per cui non risulta opportuno per un edificio, modificare il TU. Le funzioni in esso attualmente svolte possono comunque coesistere con il contesto rurale.
107	32632_23	A	4/5/2023	Belletti Carlo +	TR1	Riclassificare l'area da "territorio rurale" a "tessuto produttivo" come da PRG vigente riconoscendo la storica funzione produttiva che vi si svolge, con conseguente ampliamento del perimetro del TU	Carpi	168	241,243,2442,246,247,249	Non accolta	Il PUG non individua zonizzazioni di dettaglio, bensì destinazioni prevalenti all'interno dei tessuti. All'interno del territorio rurale le attività produttive esistenti sono riconosciute e disciplinate. Il perimetro del TU (e la conseguente classificazione a tessuto produttivo) viene riconosciuto in condizioni di consistenza e contiguità tali che non si configurino "isole" di TU nel territorio rurale
107	32632_23	B	4/5/2023	Belletti Carlo +	TR1	Chiarire il significato del simbolo di "insediamento storico" (quadrato rosso) presente nell'area	Carpi	168	241,243,2442,246,247,249	Non Pertinente	Il simbolo in questione indica che nella schedatura degli insediamenti presenti nel territorio rurale (Elaborato TR4) l'insediamento in questione (il nr. 1498) contiene almeno un edificio assoggettato a tutela storico-culturale-testimoniale. Nella Scheda è effettuata l'individuazione precisa degli edifici
107	32632_23	C	4/5/2023	Belletti Carlo +	TR1	Eliminare il simbolo riferito agli "edifici incongrui" presente nell'area	Carpi	168	241,243,2442,246,247,249	Non accolta	L'indicazione di "incongruo" dagli edifici presenti nell'insediamento nr. 1498 appare coerente con i criteri definiti dalla Regione
108	32645_23		4/5/2023	Bulgarelli Anna	RE	Consentire nuovi accessi carrabili oltre quanto previsto dall'attuale Regolamento Edilizio	Soliera		111,112	Parzialmente accolta	L'apertura di nuovi passi carrai è oggetto dell'art. 5.3.1 delle norme del PUG e del Regolamento Edilizio

109	32667_23	A	4/5/2023	Edilvera +	TR1	Ripristino del perimetro del TU come da attuale PRG includendo le aree in questione e contestuale proposta di Accordo ex art. 61 LR 24 /2017	Carpi	125,123	25,26,61,62,6 5,96,97,125	Non accolta	I criteri per il riconoscimento all'interno del TU prevedono la presenza di titoli o piani in corso di validità. L attivazione del procedimento ex art. 61 è indipendente dall'inclusione dell'area all'interno del TU in questo momento
109	32667_23	B	4/5/2023	Edilvera +	TR6	Modifica degli indici (perequativo di base e massimo di sostenibilità) relativo alle trasformazioni perché la versione assunta non rende fattibile gli interventi	Carpi	125,123	25,26,61,62,6 5,96,97,125	Parzialmente accolta	Gli indici di edificabilità e i punteggi vengono presentati in adozione in versione aggiornata e maggiormente calibrata in base alle simulazioni condotte
110	32671_23	A	4/5/2023	Salardi Finanziaria	TR1	Riconoscimento dell'attività come attività "di eccellenza" in cartografia, in quanto in parte destinata al settore tessile che è individuato dal PUG come settore strategico o in subordine consentire ampliamento superiore al 20% anche alle attività non di eccellenza	Carpi	180	15,16	Non accolta	L'attività produttiva legittimamente insediata nel territorio rurale è garantita fino al suo esaurimento. All'esaurimento di tali attività, non possono subentrare attività produttive diverse nella medesima area, poiché le attività produttive sparse sono ritenute non compatibili col territorio rurale dalla LR 24/2017. Per le esigenze delle attività in essere l'ampliamento del 20% appare congruo per rispondere ad eventuali esigenze di ammodernamento e consolidamento.
110	32671_23	B	4/5/2023	Salardi Finanziaria	TR6	Modificare l'art. 5.10.3 inserendo funzioni residenziali, terziarie (d1 e d4) e turistico-ricettive (b1)	Carpi	180	15,16	Non accolta	Le funzioni ammesse in loco connesse a interventi di qualificazione paesaggistico-ambientale devono essere compatibili con il carattere rurale dei luoghi e con l'art. 36 della LR 24/2017
111	32673_23		4/5/2023	Ferraroni Alice +	TR6	Consentire il recupero per funzioni residenziali di area attualmente classificata come "tessuto artigianale e commerciale", data la contiguità con tessuto storicizzato	Soliera	40	28	Parzialmente accolta	Le funzioni indicate nelle norme di tessuto sono quelle insediabili con interventi di qualificazione edilizia attuabili con strumenti semplificati. È sempre possibile, soprattutto in ambiti contigui a tessuti a diversa destinazione, proporre all'Amministrazione interventi complessi di rigenerazione (con Accordo operativo o con PdC convenzionato a seconda delle dimensioni) che contemplino funzioni diverse
112	32683_23		4/5/2023	Bellelli Pietro +	TR1	Ripristino del comparto F2 come area di completamento al posto dell'attuale retinazione ad area "ecologico-ambientale"	Carpi	109	60,66,69	Parzialmente accolta	L'area in questione è individuata con il retino sovrastante della "città in trasformazione", che all'art. 3.12 viene disciplinata nelle sue casistiche in coerenza con la norma transitoria disposta dalla LR 24/2017. L'attuazione secondo la pianificazione vigente, nel rispetto dei termini disposti della LR 24, è consentito dalla norma. Il mancato rispetto dei termini di cui all'art. 4 della LR 24 determina: per le aree di trasformazione in posizione marginale, la decadenza ed il ripristino della destinazione rurale; per le aree circondate dal TU, la decadenza e la destinazione a dotazioni ecologico-ambientali. L'attuazione dei Piani di cui all'art. 3.12 non interferisce con l'attuazione del PUG, come valutato all'interno della VALSAT.

113	32687_23		4/5/2023	Pignatti Marzia +	TR1	Ripristino del comparto F2 come area di completamento al posto dell'attuale retinazione ad area "ecologico-ambientale"	Carpi	134	531	Parzialmente accolta	L'area in questione è individuata con il retino sovrastante della "città in trasformazione", che all'art. 3.12 viene disciplinata nelle sue casistiche in coerenza con la norma transitoria disposta dalla LR 24/2017. L'attuazione secondo la pianificazione vigente, nel rispetto dei termini disposti della LR 24, è consentito dalla norma. Il mancato rispetto dei termini di cui all'art. 4 della LR 24 determina: per le aree di trasformazione in posizione marginale, la decadenza ed il ripristino della destinazione rurale; per le aree circondate dal TU, la decadenza e la destinazione a dotazioni ecologico-ambientali. L'attuazione dei Piani di cui all'art. 3.12 non interferisce con l'attuazione del PUG, come valutato all'interno della VALSAT.
114	32692_23		4/5/2023	Paradisi Gianni	TR1	Riconoscimento di edificio ad uso commerciale legittimato e adiacente serra (attualmente non censiti nei censimenti degli edifici nel rurale) come "Impianti isolati connessi alle produzioni specializzate" ai sensi dell'art. 5.7.1, con relativa individuazione nella cartografia	Carpi	115	146,215,216	Parzialmente accolta	L'articolo è applicabile anche in assenza di un'individuazione cartografica, purché sia riferito ad un uso legittimato in essere. Si integra l'elaborato TR4 con l'individuazione dell'insediamento in questione
115	32715_23	A	4/5/2023	Bignardi Cristina +	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi e sostituzione col prolungamento di via Archimede fino alla rotatoria di via A. Moro	Soliera			Parzialmente accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
115	32715_23	B	4/5/2023	Bignardi Cristina +	ST3	Previsione di una nuova fermata nel sistema ferroviario di tipo metropolitano all'altezza di via Lama/via Montecuccoli con adeguamento della viabilità ciclopedonale afferente	Soliera			Parzialmente accolta	Il PUG individua chiaramente la strategia di potenziamento del servizio ferroviario. Analogamente ai progetti infrastrutturali, anche in questo caso il PUG ha carattere strategico e rimanda alla fase progettuale la valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'apertura di ulteriori fermate e la stima dell'incidenza di una nuova apertura in termini di potenziali fruitori
116	32716_23		4/5/2023	Bezzecchi Domenico	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da edificio nr. 1 nell'insediamento 120 per l'assenza dei caratteri idonei dal punto di vista morfologico e tipologico	Soliera	3	115	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
117	32732_23		4/5/2023	Fiocchi Franco +	TR1	Riconoscimento di tale area come area disciplinata dall'art. 3.12 o in subordine riclassificazione dell'area da "tessuto da rigenerare" a "tessuto prevalentemente residenziale a prevalenza di blocchi"	Carpi	94	182,183	Parzialmente accolta	La disciplina di cui all'art. 3.12 si applica in tutte le casistiche che presentino le condizioni di attuazioni ivi contemplate, senza che ciò sia accompagnato da un'individuazione cartografica. L'indicazione dell'area come tessuto da rigenerare appare in prospettiva pienamente coerente con le Strategie di PUG

118	32734_23		4/5/2023	Fiocchi Franco +	TR1	Riclassificazione dell'area da "tessuto da rigenerare" a "tessuto a prevalenza di edifici abitativi isolati su lotto" o in subordine riconoscimento come "edificio dismesso o sottoutilizzato da rigenerare" solo per l'area di proprietà, svincolato da altre aree	Carpi	122	54	Non accolta	L'indicazione dell'area come tessuto da rigenerare appare in prospettiva pienamente coerente con le Strategie di PUG
119	32738_23		4/5/2023	MGC Costruzioni	TR1	Riclassificare l'area da "territorio rurale" a "tessuto a prevalenza di edifici abitativi isolati su lotto" come da PRG vigente, essendo stato demolito un fabbricato che si intende ricostruire, come documentato	Soliera	4	217	Accolta	In ragione dello stato pregresso delle pratiche edilizie e della contiguità con il TU individuato in assunzione, si estende il perimetro del TU e del tessuto a prevalenza residenziale adiacente, includendo l'area in questione
120	32745_23		4/5/2023	Siligardi Elisa	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi	Soliera			Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
121	32768_23		5/5/2023	Reggiani Lucia	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da tutti gli edifici nell'insediamento 545 per l'assenza dei caratteri idonei dal punto di vista morfologico e tipologico e per la situazione strutturale	Soliera	44	96,97	Parzialmente accolta	Non si ritiene che sussistano le condizioni per la rimozione del vincolo, ma con il supporto della documentazione fornita si modifica lo stato conservativo degli edifici 1,3,4 in "ammalorato"
122	32777_23		5/5/2023	Panciroli Nicola +	TR6	Modifica dell'art. 5.6.5 consentendo nel territorio rurale l'insediamento anche di impianti per il tiro sportivo, con la realizzazione di piccoli manufatti amovibili funzionali a tali attività, anche in assenza di edifici esistenti da recuperare	Soliera	1	23	Non accolta	E' richiesto che l'eventuale insediamento di impianti di questo tipo siano connessi anche alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
123	32780_23		5/5/2023	Maretti Davide +	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale dall'edificio nr. 2 nell'insediamento 515 per la situazione strutturale e per lo stato di inagibilità in cui versa dal 2012	Carpi	29	48	Accolta	Viene rimosso il vincolo di natura storico testimoniale dall'edificio in questione
124	32781_23		5/5/2023	Linguiti Marino +	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale da tutti gli edifici nell'insediamento 251	Soliera	20	357,358	Non accolta	La richiesta non è documentata e dal rilievo esterno vengono confermate le condizioni per l'attribuzione del valore storico-testimoniale degli edifici

125	32783_23	5/5/2023	Tavani Vanni	TR1	Riclassificazione dell'area da "territorio rurale" a "tessuto a prevalenza di edifici abitativi isolati su lotto" con conseguente ampliamento del perimetro del TU	Soliera	4	27,28,29,30	Non accolta	Il carattere dell'insediamento e la sua collocazione in prossimità del Cavo Lama paiono coerenti con la sua classificazione come "territorio rurale", in linea con gli strumenti urbanistici previgenti
126	32784_23	5/5/2023	Martinelli Costantino	TR4	Rimozione del valore culturale-testimoniale dagli edifici nr. 2 e nr. 4 nell'insediamento 1087 per l'assenza dei caratteri idonei dal punto di vista morfologico e tipologico, già profondamente snaturati da precedenti trasformazioni	Carpi	71	83,84	Parzialmente accolta	L'edificio nr. 2 viene riclassificato ad uso "abitativo" e viene rimosso il valore storico-testimoniale. L'edificio nr. 4 viene confermato nella sua classificazione assunta
127	32787_23	5/5/2023	Pedretti Claudio	TR6	Ritorno al parametro della SC con superfici non computabili concordate negli anni passati tra tecnici e amministrazione				Non accolta	Il parametro della ST fornisce maggiori garanzie rispetto alle quantità complessive costruite. La norma introduce comunque una quantità minima di SA da garantire al fine di mantenere un adeguato livello di qualità insediativa
128	32791_23	5/5/2023	Loft +	TR1	Riclassificazione dell'area da "territorio rurale" a "polo ricreativo/attrattivo/ricettivo" in funzione della sua vicinanza ad insediamenti universitari e naturalistici	Carpi	148	163,222,333	Non accolta	Al PUG non è attribuita la facoltà di individuare nuove previsioni insediative. Eventuali previsioni di nuove strutture e attrezzature di interesse collettivo potranno comunque essere oggetto dei procedimenti speciali consentiti dalla LR 24/2017
129	32792_23	5/5/2023	Sulmo	TR1	Riclassificazione dell'area da "territorio rurale" a "tessuto produttivo" con attivazione di un procedimento di Accordo ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017	Carpi	11,17	1,2,3,4,5,6,9,10,11,12,13,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25	Non accolta	Le proposte di Accordo art. 61 devono essere accompagnate da una proposta di intervento già matura dal punto di vista imprenditoriale, non fondiario, da portare a perfezionamento e stipula prima dell'adozione, in piena coerenza con i contenuti del PUG, ossia laddove vi siano le condizioni per "anticipare" i contenuti del PUG, compreso l'evidente interesse pubblico. In particolare in un ambito così delicato dal punto di vista paesaggistico-ambientale. L'inserimento dell'area <<nella disponibilità per una sua trasformazione per lo sviluppo di un'area produttiva/logistica>> non risponde alle logiche della LR 24 e del PUG
130	32794_23	5/5/2023	Paderni Claudio	TR1	Prevedere la possibilità di un'ulteriore unità abitativa nell'area di proprietà anche se inserita in "Tessuto artigianale commerciale" come previsto dallo strumento urbanistico vigente	Campogalliano	25	12	Non accolta	La classificazione in tessuti compiuta dal PUG non è una zonizzazione di dettaglio ma fa riferimento alla vocazione prevalente degli ambiti. La vocazione prevalente dell'ambito effettuata in sede di assunzione pare coerente. Nei tessuti Artigianali-Commerciati è inibita la possibilità di realizzare NC ai fini abitativi. E' tuttavia ammesso il FR all'interno della volumetria esistente.
131	32797_23	5/5/2023	Garuti Maurizio	TR4	Modifica puntuale ad alcune indicazioni della scheda dell'insediamento nr. 597, con rimozione del valore storico-testimoniale dall'edificio nr. 4 per assenza di elementi di pregio	Soliera	29	191	Parzialmente accolta	Viene corretto il refuso e modificato il numero dell'insediamento che contiene l'edificio n.2 Viene eliminato l'edificio n.6 dall'insediamento 597 Viene confermata l'attribuzione del valore culturale testimoniale dell'edificio 4

132	32798_23	A	5/5/2023	Bruzzi William +	VT3	Esclusione dell'area boscata dall'ex comparto PP2 per assenza dei requisiti che giustificano la sua tutela e comunque perché l'area risulterebbe tra le escluse ai sensi dell'art. 142, comma 2, lettera a) del Dlgs 42/2004	Carpi	76	41,386,387,3 88,389,390,3 91,392,393,3 97,398,400,5 48,550	Non accolta	I criteri adottati per il riconoscimento delle aree boscate sono conformi alle normative nazionali e regionali vigenti e si impongono a prescindere dalla loro individuazione cartografica. L'area ha, infatti, una superficie di ~ 18.000 mq (1,8 ha) ed una larghezza media maggiore di 80 m. La vegetazione è costituita da essenze arboree, arbustive ed erbacee. Le piante arboree presenti rientrano principalmente nel genere Ulmus sp. ma si ritrovano in minor misura esemplari di Celtis sp., Prunus sp. e Quercus sp. Le essenze arbustive in consociazione sono classificabili come Rubus sp., Prunus sp., Euonymus sp., Crataegus sp. Inoltre, si ritrova Edera sp. e varie essenze erbacee. Allo stato attuale, da rilievo visivo esterno, si contano mediamente 11 piante arboree ogni 10 mq quindi con densità di 11.000 piante ad ettaro. La proiezione media della chioma delle piante utili ai fini della copertura forestale risulta essere di circa ~8,6 mq su 10 mq di terreno e quindi allo stato attuale una copertura arborea stimata di ~8600 mq ad ettaro pari all' ~86% della superficie. La circonferenza media degli esemplari osservati a 1,3 m da terra è di circa 20 cm (Ø 8 cm). L'area rispetta, in conclusione, i criteri dell' art. 3 comma 3 del Testo unico in materia di foreste e filiere forestali (D. l.vo 34/2018). Fermo restando quanto sopra (e cioè l' esistenza in loco di un' area attualmente boscata) per quanto riguarda la possibile esclusione ai sensi dell' art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, al 06.09.1985 l' area risultava totalmente ineditata e la classificazione del PRG non è affatto riconducibile alle zone B del DM 1444/1968. Più nel dettaglio alla data del 06/09/1985 l'area contraddistinta dal Comparto PP2 – risultava classificata come “zona residenziale convenzionata B – Aree in corso di edificazione “ per la quale valevano le norme di cui agli art. 21 e 28 delle N.T.A. all'epoca vigenti e da non confondere con le zone territoriali omogenee di tipo B di cui al DM 1444/1968; in quanto la fattispecie “B” come ben indicato all'art. 28 delle N.T.A. rappresentava le “aree in corso di edificazione”, ovvero con convenzioni urbanistiche stipulate ma ancora da completare nell'edificazione, distinte dalla fattispecie “A” ovvero aree, sempre convenzionate, ma già prevalentemente edificate e, infine, dalle aree inedificate a intervento diretto (fattispecie “C”). Ai sensi del sopracitato art. 2 del DM 1444/1968 le zone territoriali omogenee di tipo B sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, che nel caso siano parzialmente edificate devono avere una superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq. In conclusione il comparto in oggetto in data 6/09/1985 risultava totalmente ineditato e non presentava pertanto le caratteristiche in termini di rapporto di copertura e di limiti di densità fondiaria e territoriale di cui al sopracitato art. 2 del DM 1444/1968 relativamente alle zone territoriali omogenee di tipo B.
132	32798_23	B	5/5/2023	Bruzzi William +	TR1-QC	Modifica del perimetro del TU in quanto il comparto presentava già infrastrutture e presentava lo stato giuridico (esclusione della manifestazione di interesse impugnata) per essere già compreso nel TU2018, in coerenza con i criteri adottati per comparti analoghi	Carpi	76	41,386,387,3 88,389,390,3 91,392,393,3 97,398,400,5 48,550	Non accolta	Lo stato attuativo e giuridico del comparto PP2 non consente di farlo rientrare tra le casistiche da includere all'interno del TU in base ai criteri disposti dalla LR 24/2017 e dalle successive circolari esplicative. Si tratta di un comparto di rilevante estensione, con convenzionamento pregresso sostanzialmente inattuato se si escludono porzioni di opere di urbanizzazione realizzate da decenni ed ormai grandemente degradate. Ne è prova la stessa richiesta di intervento con Piano attuativo presentata in sede di manifestazione di interesse ed oggetto di diniego da parte dell' Amministrazione.
133	32799_23		5/5/2023	Niccolai Marco	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi, convogliando gli investimenti su altri interventi strategici per il comune e per la frazione di Limidi	Soliera	21	95	Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.

134	32800_32802_23	5/5/2023	SA Catellani	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi, sostituendola con un'ipotesi alternativa tra quelle proposte	Soliera	13	67,91,92,161,162,173,174,176,356,360,361,550,545,553	Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
135	32801_23	5/5/2023	Pedretti Claudio	ST3	Previsione della nuova fermata Carpi nord in posizione più baricentrica e di una nuova fermata nel sistema ferroviario di tipo metropolitano all'altezza di via Lama/via Montecuccoli con adeguamento della viabilità ciclopedonale afferente				Parzialmente accolta	Il PUG individua chiaramente la strategia di potenziamento del servizio ferroviario. Analogamente ai progetti infrastrutturali, anche in questo caso il PUG ha carattere strategico e rimanda alla fase progettuale la valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'apertura di ulteriori fermate e la stima dell'incidenza di una nuova apertura in termini di potenziali fruitori
136	32805_23	5/5/2023	Catellani Marta +	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi, sostituendola con un'ipotesi alternativa tra quelle proposte	Soliera	13	67,91,92,161,162,173,174,176,356,360,361,550,545,553	Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Non pare coerente con la Strategia rimuovere tale opzione senza gli adeguati approfondimenti dal punto di vista della fattibilità tecnico-economico-ambientale, se e quando ve ne saranno le condizioni. Le alternative proposte non saranno escluse dalla valutazione di dettaglio che sarà accompagnata alla eventuale fase di progettazione
137	32806_32810_23	5/5/2023	Venosa Maddalena	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi, sostituendola con un'ipotesi alternativa tra quelle proposte	Soliera	13	88	Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
138	32817_23	5/5/2023	Catellani Paola +	ST3	Rimozione della previsione di una nova ipotesi infrastrutturale di variante all'abitato di Limidi, sostituendola con un'ipotesi alternativa tra quelle proposte	Soliera	13	67,91,92,161,162,173,174,176,356,360,361,550,545,553	Non accolta	La necessità di alleggerire il traffico di attraversamento dell'abitato di Limidi è ribadita all'interno della Strategia del PUG, che pone il possibile bypass come una delle possibili soluzioni a tale criticità. Pertanto, considerato che il bypass rappresentato risulta una mera simbologia ideogrammatica che dovrà trovare concreta definizione, sviluppo e ubicazione in una progettazione corredata dai necessari studi di impatto sul territorio, trasportistici, ambientale etc., non risulta coerente con la Strategia rimuovere tale possibilità dal PUG.
139	38731_23	25/5/2023	EC Divina Provvidenza	TR1	Rimozione del retino per dotazione territoriale in quanto area di pertinenza privata (recintata e non accessibile) della struttura assistenziale adiacente	Carpi	120	35	Accolta	Si rimuove il retino della dotazione territoriale dall'area in questione

140	38732_23		25/5/2023	Parrocchia San Paolo	TR1	Ampliamento dell'area destinata a servizi compresa tra la chiesa e il cimitero di Budrione, già attualmente occupata da servizi di carattere temporaneo e individuata invece dal PUG come tessuto residenziale storicizzato	Carpi	45	25	Accolta	Viene riconosciuto un unico tessuto di servizio che comprende la parrocchia, il cimitero e l'area tra questi compresa
141	38737_23		25/5/2023	Solari Patrizia	TR3	Rimozione del valore storico testimoniale alterato dell'edificio nr. 1211, in quanto ha perso gran parte degli elementi che ne hanno determinato il pregio	Carpi	161	1/2,1/3	Non accolta	Le alterazioni non paiono aver compromesso in maniera decisiva gli aspetti tipologici e architettonici dell'immobilt
142	38742_23		25/5/2023	Ballabeni Roberta	TR3	Rimozione del valore storico testimoniale integro dell'edificio nr. 103 in quanto l'unica persistenza è costituita dalla facciata sud o in subordine declassamento	Soliera	36	48/8,48/9	Parzialmente accolta	L'immobile in questione viene riclassificato di valore storico-testimoniale alterato

ALLEGATO B - LE 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 4ª 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 (prot. 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 ciclopedonale 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 ciclopedonali 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 rimboschimento 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 rimboschimento 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 della 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 agli 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 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 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 PUGRA, 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 PUGRA, 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 "contrastanti 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 comfort 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 sovrallocali.
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 della 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 relaziona 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 surrogli 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.

Il 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.

- 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.

- 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".

- 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 (ricependo quanto disposto dalla LR 24/2017) non esclude la possibilità di demolire edifici privi di valore.

- 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.

- 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.

- 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 24/2017 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.

- 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

- 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 possono essere realizzati con PRA, alle condizioni indicate dalla DGG 151/2019.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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, acetarie 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 inadatti al riutilizzo 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 oltretutto 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 condividerne 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, casette 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 tralasciare 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, in 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 sono 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

ALLEGATO C - CONTRIBUTO ISTRUTTORIO DELL'UFFICIO DI PIANO E DEGLI UFFICI COMUNALI PER IL PERFEZIONAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PUG DELL'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE ASSUNTO CON D.G.U. 142 DEL 21/12/2022

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, l'Ufficio di Piano, sentiti anche gli Uffici Tecnici dei quattro Comuni coinvolti nel processo di pianificazione intercomunale (Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera) e alla luce dei confronti avvenuti post-assunzione con cittadini, stakeholder, associazioni di categoria e ordini/collegi professionali, ha perfezionato l'istruttoria e ha ritenuto opportuno procedere con una serie di modifiche puntuali degli elaborati assunti, che pur confermando nella sostanza l'impianto strategico e dispositivo del PUG sono orientate alla più precisa definizione dei contenuti di piano e alla risoluzione di incongruenze e refusi riscontrati.

Nello specifico, gli Uffici hanno ritenuto opportuno apportare le seguenti modifiche:

- un generale riallineamento e verifica di coerenza tra le cartografie/norme/legende sulla base degli elaborati e modifiche maggiormente cogenti;
- **errori** di battitura, refusi, errata numerazione di paragrafi/commi, in tutti gli elaborati documentali (relazioni e norme);
- Rettifica, in tutte le cartografie, dei **segni grafici** nell'ottica di una più fedele corrispondenza con la base cartografica di riferimento e con lo stato dei luoghi, compreso l'allineamento tra le perimetrazioni dei tessuti e le sovrastanti retinature delle dotazioni territoriali, l'allineamento e la coerenza tra legende/tavole/norme, l'aggiornamento/verifica dello scenario delle dotazioni, la corretta rappresentazione delle aree ERS/ERP, la corretta individuazione delle ville con giardino, la verifica della tipologia di tessuto più coerente con lo stato di fatto, la migliore diversificazione delle tonalità delle campiture per facilitare la lettura delle tavole;
- Aggiornamento dello **stato di attuazione** dei comparti attuativi derivati dalla pianificazione vigente e più in generale delle aree identificate come "città in trasformazione", ai fini della più corretta identificazione del perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 e alla data attuale;
- Modifiche puntuali agli elaborati del QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO elencate nell'allegata Tabella A;
- Modifiche puntuali agli elaborati della STRATEGIA elencate nell'allegata Tabella B;
- Modifiche puntuali agli elaborati della VALSAT elencate nell'allegata Tabella C;
- Modifiche puntuali agli elaborati dei VINCOLI elencate nell'allegata Tabella D;
- Modifiche puntuali agli elaborati cartografici della TRASFORMABILITA' elencate nell'allegata Tabella E;
- Modifiche puntuali agli elaborati del CENSIMENTO DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE riportate direttamente nelle schede TR4;

- Modifiche puntuali agli articoli delle NORME DEL PUG finalizzate: alla migliore comprensione e coerenza della disciplina; all'allineamento tra le indicazioni delle norme del PUG e la disciplina del nuovo Regolamento Edilizio; al recepimento delle indicazioni pervenute da associazioni di categoria e dagli ordini professionali; alla semplificazione degli interventi edilizi di minore entità; all'incremento delle capacità edificatorie, con particolare riferimento ai tessuti interni al TU, per agevolare ulteriormente gli interventi di riqualificazione; l'aggiornamento del modello di valutazione del beneficio pubblico introducendo un parametro legato al valore economico degli interventi di interesse pubblico proposti dai privati; la più chiara elencazione delle dotazioni territoriali connesse ai vari interventi; la migliore definizione delle misure di compensazione ecologica e degli indirizzi per il rafforzamento della rete ecologica; la definizione di una norma di salvaguardia dei titoli e dei procedimenti in essere alla data di adozione. Le modifiche post- assunzione alle norme del PUG sono riportate direttamente nel testo TR6 con revisioni a vista.

L'Ufficio di Piano e l'ATI incaricata della redazione del PUG hanno conseguentemente provveduto all'adeguamento degli elaborati di piano, ai fini della loro adozione ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017.

ALLEGATO A: MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL QUADRO CONOSCITIVO

MODIFICHE ELABORATO QC2 - Tavole

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
Q01	B1a	Nella tavola nr. 10 è stato erroneamente riportato un tracciato stradale che non era presente nel periodo storico di riferimento	La tavola è stata modificata cancellando il tracciato in oggetto
Q02	E1b e E1c	Nelle tavole relative alla mobilità è stato riportato uno stato della rete ciclopedonale non ancora coerente con la versione approvata nell'ottobre 2022 dall'Amministrazione Comunale di Soliera	Le tavole vengono modificate in coerenza con la versione della rete ciclopedonale approvata nell'ottobre 2022
Q03	D1a	Nella tavola sono stati erroneamente inseriti i perimetri delle aree PIR anziché i perimetri dei centri storici	La tavola viene modificata riportando i perimetri dei centri storici
Q04	E1b, E1c, E1d1 e E1d2	Nelle tavole è rappresentato uno scenario della rete ciclopedonale non coerente con lo stato di fatto del comune di Novi	Le tavole vengono modificate in coerenza con lo stato di fatto del comune di Novi
Q05	tavole E1	Nelle tavole è rappresentato un tracciato ciclopedonale Concordia-Novio-Rolo-Reggiolo che non tiene conto degli ultimi aggiornamenti	Le tavole vengono modificate recependo l'ultima versione del tracciato ciclopedonale

MODIFICHE ELABORATO QC1 - Relazione

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
Q06	50	Nel paragrafo A.3 sono riportati dei grafici e delle tabelle senza commento	Il paragrafo viene integrato con un testo descrittivo delle dinamiche rappresentate nei grafici e nelle tabelle
Q07	53	Gli estratti cartografici relativi alle tavole della territorializzazione non risultano aggiornate con la versione assunta delle medesime tavole	Gli estratti cartografici vengono modificati ripristinando la coerenza con le tavole B1a, B1b, b1c
Q08	57	Il nr. degli edifici vincolati ope legis indicato in tabella non risulta aggiornato	Viene modificata la tabella aggiornando il numero degli edifici vincolati ope legis
Q09	63	Negli estratti cartografici l'articolazione in tessuti risulta non aggiornata alle tavole della trasformabilità assunte	Vengono modificati gli estratti cartografici ripristinando la coerenza con le tavole della trasformabilità assunte
Q10	105-107-229	Negli estratti cartografici manca la rappresentazione della frazione Secchia e viene inserita una rappresentazione del TU e delle dotazioni non coerente con lo stato di fatto	Vengono modificati gli estratti cartografici con l'inserimento della frazione di Secchia e con la corretta rappresentazione del TU. Conseguentemente vengono anche ridefinite le quantificazioni relative al TU riportate a pag. 229
Q11	155	I dati relativi alle aziende agricole biologiche sono stati erroneamente omessi	Il paragrafo viene modificato inserendo i dati mancanti
Q12	199	Nella tabella inserita nel paragrafo D.5.3 non vi è una piena coerenza con gli impianti inseriti nelle tavole della trasformabilità	La tabella viene aggiornata inserendo l'ex lava-spurgo a Sozzigalli, in coerenza con gli impianti individuati nelle tavole della trasformabilità
Q13	227	L'estratto cartografico relativo all'accessibilità delle aree verdi e delle attrezzature sportive del territorio comunale di Soliera non risultano rappresentati tutti i tematismi	Viene modificato l'estratto cartografico rappresentando tutti i tematismi in analogia agli estratti cartografici riportati per gli altri tre comuni

MODIFICHE ELABORATO QC - Allegati

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
Q14	B.1	Nelle pagine 15-18 non compare il municipio come edificio pubblico, non compare via Nenni come area pedonale pavimentata e viene erroneamente inserito un edificio pubblico su via Grandi	Gli estratti cartografici vengono modificati ripristinando lo stato di fatto relativo ai tre oggetti in questione

Q15	B.2	Negli estratti cartografici riportati nelle schede non compaiono tutti i beni tutelati ex Dlgs 42/2004	Gli estratti cartografici vengono modificati rappresentando tutti gli elementi tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 in coerenza con gli altri elaborati
-----	-----	--	---

ALLEGATO B: MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA STRATEGIA

MODIFICHE ELABORATO ST1

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
S01	14	Nell'azione 1.a.3.1 viene inserita l'espressione "secondo quanto previsto dai relativi PAES PAESC" anche per aspetti che sono richiamati nei PAES/PAESC in maniera non così diretta	Viene sostituita l'espressione "secondo quanto previsto dai" con l'espressione "in attinenza ai"
S02	19	Nell'azione 1.c.2.1 viene fatto riferimento a piani di settore, senza l'indicazione della competenza e della scala territoriale di riferimento	Viene sostituita la frase "costituiscono il quadro di riferimento per il piano del verde comunale, per la rete ecologica, per la forestazione e per l'incremento delle aree verdi e della naturalità" con la frase "costituiscono il quadro di riferimento per la futura redazione, auspicabilmente a livello di intera Unione, di piani di gestione del verde, della rete ecologica, della forestazione e per l'incremento delle aree verdi e della naturalità"
S03	19	Nell'azione 1.c.2.3 viene promossa la redazione di un Piano delle emergenze ambientali-vegetazionali, senza l'indicazione della competenza e della scala territoriale di riferimento	Viene sostituita l'espressione "piano delle emergenze ambientali – vegetazionali coordinato" con l'espressione "piano delle emergenze ambientali – vegetazionali, auspicabilmente a livello di intera Unione,"

MODIFICHE ELABORATO ST2

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
S04	ST2.3	Nella tavola viene rappresentato un tracciato della via Romea Germanica Imperiale che non comprende la variante che passa nel territorio comunale di Campogalliano	La tavola viene integrata con la variante del tracciato in questione

MODIFICHE ELABORATO ST3 (album+tavole)

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
S05	tutte tavole criticità	Nelle tavole vengono classificati come "Discontinuità principali della rete ciclabile e pedonale urbana" anche tratti che non sono discontinui ma solamente da potenziare	La legenda delle tavole delle criticità viene modificata sostituendo la definizione "Discontinuità principali della rete ciclabile e pedonale urbana" con la definizione "Principali tratti discontinui o da potenziare della rete ciclabile urbana"
S06	12-13	Nella tavola viene erroneamente rappresentato come "tessuto degradato/dismesso/sottoutilizzato" anche l'ambito --- attualmente oggetto di Accordo Operativo e altre aree non corrispondenti con l'analoga indicazione delle tavole della trasformabilità	L'ambito oggetto di Accordo viene identificato come "città in trasformazione"; nelle restanti aree, il retino relativo alla riqualificazione viene riallineato a quello inserito nelle tavole della trasformabilità
S07	12-13	Nella tavola l'area ex Dogana viene indicata con un perimetro che non corrisponde all'effettiva area di pertinenza	Viene modificato il retino del "tessuto degradato/dismesso/sottoutilizzato" riallineandolo all'effettiva area dell'ex Dogana
S08	12	Nella tavola la ciclabile esistente lungo via del Passatore viene indicata erroneamente come "Discontinuità principali della rete ciclabile e pedonale urbana"	La ciclabile in oggetto viene riclassificata come "Percorso ciclabile esistente"
S09	12-13	Nella tavola viene erroneamente rappresentato come "tessuto degradato/dismesso/sottoutilizzato" un ambito produttivo che non ha tali caratteristiche	L'ambito in questione viene riclassificato come ambito "Ambito produttivo specializzato ad elevata accessibilità"
S10	12-13	Nella tavola viene erroneamente rappresentato senza classificazione un ambito produttivo	L'ambito in questione viene riclassificato come ambito "Ambito produttivo specializzato ad elevata accessibilità"
S11	13	Nella tavola viene erroneamente omesso l'ambito -- - attualmente oggetto di Accordo Operativo	L'ambito oggetto di Accordo viene identificato come "città in trasformazione"
S12	13	Nella tavola viene erroneamente rappresentato come "tessuto produttivo" un ambito da considerare specializzato e ad elevata accessibilità	L'ambito in questione viene riclassificato come ambito "Ambito produttivo specializzato ad elevata accessibilità"

S13	14	Nel testo viene erroneamente indicata come area che ospita attività logistiche l'area ad OVEST dell'autostrada	Viene sostituita la parola "Ovest" con la parola "Est"
S14	30	Nella tavola sono state omesse le alberature lungo via Medaglie d'Oro e lungo via Berengario	La tavola viene modificata inserendo le alberature lungo le vie in oggetto
S15	30	Nella tavola è stata erroneamente classificata via Martiri di Fossoli come "impatti sull'ambito urbano degli assi di attraversamento stradale"	La tavola viene modificata eliminando il retino dalla strada in oggetto
S16	23	Nella tavola l'asse di via B. Losi viene classificato tra i casi di "impatto sull'ambito urbano degli assi di attraversamento stradale" limitatamente al tratto a sud dell'incrocio con via per Guastalla	La tavola viene modificata estendendo il retino in questione all'intero asse di via B. Losi
S17	30	Nella tavola sono state omesse le alberature nel parco Severi	La tavola viene modificata inserendo le alberature nel parco in oggetto
S18	Tav. 9	Nella tavola compare il tessuto storico di Secchia, che però non compare negli altri elaborati	Viene modificata la tavola riallineando i contenuti con gli altri elaborati, togliendo il retino del tessuto storico dall'abitato di Secchia
S19	Tav. 9	Nella tavola non compare graficamente il simbolo del vincolo ex Dlgs 42/2004 sulla chiesa di San Michele e sul manufatto della bonifica	La tavola viene modificata aggiungendo i due simboli del vincolo ex Dlgs 42/2004 sugli oggetti in questione
S20	Tav. 9	Nella tavola è presente una rappresentazione del "margine città-campagna" che non è coerente con il perimetro del TU riportato nelle tavole della trasformabilità	Viene ripristinata la coerenza tra i diversi elaborati, modificando in tavola la rappresentazione del "margine città-campagna"
S21		Nella tavola non viene rappresentato come criticità il tratto di ciclabile che non esiste mancante/discontinua del cavalcavia che da via del Passatore a via Croce/via Madonna	La tavola viene modificata classificando il tratto in oggetto come "Principali tratti discontinui o da potenziare della rete ciclabile urbana"
S22		Nella tavola viene rappresentato un perimetro di un sito orfano differente dall'effettiva area di pertinenza del sito	La tavola viene modificata riallineando il perimetro allo stato giuridico delle proprietà
S23	Tavv.1,2,3	Nelle tavole è rappresentato uno scenario della rete ciclopedonale non coerente con lo stato di fatto del comune di Novi	Le tavole vengono modificate in coerenza con lo stato di fatto del comune di Novi
S24	Tavv.1,2,3	Nella tavola viene individuata un'area di trasformazione a Novi con perimetro non coerente con lo stato di fatto	La tavola viene aggiornata riallineando il perimetro allo stato proprietario (analoga modifica viene apportata agli elaborati della trasformabilità)

S25	Tav.2	Nella tavola viene individuata l'area della Città del tempo libero a Novi con perimetro non coerente con lo stato di fatto	La tavola viene aggiornata riallineando il perimetro allo stato di fatto
S26	Tav. 4	Nella tavola è stato erroneamente indicato come <i>impianto tecnologico per l'ambiente</i> un ambito di trasformazione non attuato ubicato all'incrocio tra la T.le Losi e Via Quattro Pilastrini a Carpi	La tavola viene modificata rimuovendo il retino dell'impianto tecnologico per l'ambiente
S27	Legenda	Nella descrizione dei "nuovi assi di distribuzione urbana" viene segnalato il recupero di via B. Losi ad asse verde urbano	Viene sostituita l'espressione "recupero di via B. Losi" con l'espressione "recupero delle vie Losi-Cattani-Lama di Quartirolo"
S28	31	Nella tavola viene rappresentato l'anello verde-greenway tra le strategie locali per Carpi. Tale elemento tuttavia non viene descritto in legenda	Viene modificata la legenda della tavola inserendo l'elemento in questione
S29	31	Nella tavola viene individuato ideogrammaticamente il polo funzionale commerciale di Carpi limitatamente all'insediamento commerciale "Borgogioioso"	Il simbolo ideogrammatico viene esteso ad interessare l'intero polo commerciale, coinvolgendo le altre strutture commerciali già insediate nelle aree limitrofe
S30		Tra le zone di riferimento per il limite dei 30 km/h viene omissa il centro di Sozzigalli	Gli elaborati vengono modificati inserendo l'abitato di Sozzigalli tra le zone di riferimento per il limite dei 30 km/h
S31		Nelle tavole della Strategia viene riportata un'ipotesi infrastrutturale (prolungamento via Arginetto) che risulta ormai superata da diverse scelte di assetto urbanistico e di connessione viabilistica) fatte dall'Amministrazione	Vengono modificate tutte le tavole della Strategia eliminando il prolungamento di via Arginetto dalle soluzioni infrastrutturali proposte
S32	ST3	Nelle tavole della Strategia e della Trasformabilità viene erroneamente inserito come asse commerciale tutto il tracciato di via Guaitoli a Carpi, compreso il tratto che non presenta questa vocazione	Viene lasciata l'indicazione dell'asse commerciale su via Guaitoli, limitatamente al tratto compreso tra Piazza Martiri e l'incrocio con via Menotti, stralciano il tratto restante
S33	ST3	Nelle tavole della Strategia, della Trasformabilità e dei vincoli viene riportato il vincolo di Casino Coccapano e Soliera diverso da quello contenuto nel decreto originario	Il perimetro del vincolo viene modificato allineandolo al decreto costitutivo

MODIFICHE ELABORATO ST4 (tavole)

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
----	---------	--------------	----------------------

Unione delle Terre d'Argine
Ufficio di Piano

Via B. Peruzzi, 2
41012 Carpi (MO)

www.terredargine.it
+39 059 649 083
moreno.veronese@terredargine.it

S32	tutti gli elaborati dei luoghi e progetti strategici	Negli elaborati ST4 sono riportati alcuni elementi territoriali non pienamente coerenti con gli altri elaborati della Strategia	Viene ripristinata la coerenza tra i diversi elaborati della Strategia, modificando la rappresentazione cartografica degli elaborati ST4 di tutti e quattro i Comuni
-----	--	---	--

ALLEGATO C: MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA VALSAT

MODIFICHE ELABORATO VA1

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
V01	71	Nella descrizione della "città in trasformazione" viene erroneamente indicato che tutti i comparti facenti parte di questa "città" tornano alla destinazione rurale a convenzione scaduta	Viene riarticolata la descrizione riallineandole con le casistiche disciplinate dall'art. 3.12 delle norme di PUG
V02	96	Il diagramma relativo ai processi valutativi relativi a AO/PAIP interni al TU non risulta pienamente coerente con le indicazioni dettate dall'art. 39 della LR 24/2017	Il diagramma viene modificato riportando la verifica di assoggettabilità a coincidere con la fase di pubblicazione, in coerenza con l'art. 39 della LR 24/2017
V03	Cap.9	In relazione viene indicato un set di indicatori di monitoraggio provvisorio, da allineare con gli altri strumenti di pianificazione/programmazione vigenti nei quattro comuni	Il set di indicatori relativi alle tematiche ambientali viene aggiornato, riallineandolo con indicatori già in uso e già in previsione in altri strumenti comunali e unionali, al fine di garantire l'effettiva misurabilità nel tempo del dato, nonché distanziando i tempi del monitoraggio per gli indicatori dove il rilievo annuale non risulti significativo

V04	98	Viene dichiarata l'esistenza di almeno un indicatore di piano per ciascuna azione	A seguito della revisione degli indicatori, viene assunto come criterio che vi sia almeno un indicatore di piano per ciascun obiettivo (non più per ciascuna azione) e viene aggiunta la frequenza di monitoraggio anche per gli indicatori di piano; conseguentemente vengono aggiornate anche le tabelle a pag. 101 e seguenti, nonché l'elaborato <i>Allegato: Schede di monitoraggio</i>
-----	----	---	--

MODIFICHE ELABORATO ALLEGATO: SCHEDE MONITORAGGIO

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
V05		Nelle schede degli indicatori viene riportato il dato "di partenza" relativo al 2022 solo per gli indicatori di contesto	Le schede vengono integrate riportando il dato 2022 anche per gli indicatori di piano, ove disponibile

MODIFICHE ELABORATO VA5

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
V06	VA5	Nella tavola c'è un'incongruenza relativa al tracciato del canale Due Ghisiole rispetto allo stato di fatto	La tavola viene modificata riportando il tracciato coerente con il sistema informativo della Bonifica
V07	VA5 e VA4	Nelle due tavole viene rappresentato un perimetro del territorio urbanizzato diverso da quello rappresentato nelle tavole della trasformabilità	Le tavole vengono modificate riallineando il perimetro del TU a quello rappresentato nelle tavole della trasformabilità
V08	VA5	Nella tavola è rappresentato il percorso ciclopedonale lungo via del Passatore con uno stato di attuazione erroneo	La tavola viene modificata riportando il percorso ciclopedonale di via del Passatore come "esistente"

V09	VA5	Nella tavola vengono classificati come "Discontinuità principali della rete ciclabile e pedonale urbana" anche tratti che non sono discontinui ma solamente da potenziare	La legenda della tavola viene modificata sostituendo la definizione "Discontinuità principali della rete ciclabile e pedonale urbana" con la definizione "Principali tratti discontinui o da potenziare della rete ciclabile urbana"
V10	VA5	Nella tavola non viene rappresentato come criticità il tratto di ciclabile che non esiste mancante/discontinua del cavalcavia che da via del Passatore a via Croce/via Madonna	La tavola viene modificata classificando il tratto in oggetto come "Principali tratti discontinui o da potenziare della rete ciclabile urbana"
V11	VA5	Nella tavola viene erroneamente rappresentato il parcheggio dell'area Dogana come tessuto degradato/dismesso/sottoutilizzato	La tavola viene modificata rimuovendo il retino dall'area in questione
V12	VA5	Nella tavola viene rappresentato un perimetro di un sito orfano differente dall'effettiva area di pertinenza del sito	La tavola viene modificata riallineando il perimetro allo stato giuridico delle proprietà
V13	VA5	A Soliera il perimetro dell'area Ex Areilos compare diverso rispetto alla versione presente nelle tavole della Strategia	Il perimetro viene riallineato alla versione presente nelle tavole della Strategie. Conseguentemente viene aggiornato anche l'estratto della tavola delle criticità inserito nell'album ST3

ALLEGATO D: MODIFICHE ALLE TAVOLE DEI VINCOLI

MODIFICHE ALLA SCHEDA DEI VINCOLI

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H01	Scheda	Nella scheda vengono citati tra gli elementi contenuti negli elaborati VT5 alcuni elementi che in realtà sono contenuti negli elaborati VT4 e viceversa	La Scheda viene modificata riallineando i contenuti agli elaborati ufficiali assunti
H02	Scheda	Nella Scheda non viene descritto il "Contenuto dei vincoli"	La Scheda viene modificata aggiungendo la voce "contenuto del vincolo" e compilandola per tutte le tipologie di vincolo

MODIFICHE ELABORATO VT1

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H03	VT1+Scheda	Le alberature tutelate non tengono conto degli aggiornamenti apportati ai cesimenti e alle tutele introdotte dalle pianificazioni comunali	Vengono integrate le cartografie e la Scheda dei Vincoli riportando anche le tutele di alberi e filari posti dai Comuni e non derivanti da strumenti sovraordinati
H04	VT1	Nel comune di Campogalliano è stato riportato un perimetro della ZIPA differente da quello presente nella pianificazione vigente	La cartografia viene aggiornata riportando il perimetro ufficiale della ZIPA desunto da ...
H05	VT1	Nella tavola sono riportate le fasce inondabili da PTCP anziché quelle aggiornate con il PAI (che invece vengono prese in considerazione per la redazione della carta della pericolosità idraulica)	Vengono riallineati gli elaborati riportando le più aggiornate fasce PAI anziché le fasce da PTCP
H06	VT1	Nella legenda vengono citate delle voci (boschi e specie arboree protette: aree boscate temporaneamente prive di vegetazione; fascia di rispetto dei canali di bonifica) che non vengono rappresentate in cartografia	La tavola viene aggiornata rappresentando tutte le voci citate in legenda
H07	VT1	A Nord di Carpi, in via Remesina esterna, non viene riportata un'area boscata che invece era presente nel PTCP ed è presente nello stato di fatto	La tavola viene modificata inserendo in cartografia l'area boscata in questione
H08	VT1	Nella tavola 6 a Rovereto viene rappresentata una linea tratteggiata che non viene descritta in legenda	La tavola viene modificata uniformando il tratteggio in questione
H35	VT1	Nella tavola non vengono riportate le aree di tutela dei corpi idrici sotterranei (art. 2.2.4 PSC)	La tavola viene integrata con le aree di tutela dei corpi idrici sotterranei
H36	VT1	I paleodossi e dossi indicati in cartografia hanno forma e dimensione diversa da quelli presenti nel PSC di Soliera	

MODIFICHE ELABORATO VT2

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H09	VT2	Nella tavola sono riportate zone di interesse archeologico che non coincidono con quelle riportate nella tavola VT3	I contenuti vengono riportati integralmente nella tavola VT2

H10	VT2	Nella tavola non viene riportato tra i canali storici il Cavo Lama	La tavola viene integrata riportando il Cavo Lama
H11	VT2	Nelle tavole vengono indicati i "nuclei storici" che però non hanno un richiamo nella disciplina e possono creare fraintendimenti con la classificazione dei tessuti storici e storicizzati individuati nelle tavole della trasformabilità	Le tavole vengono modificate togliendo l'indicazione dei "nuclei storici"
H12	VT2	Nella tavola 3 viene individuato un perimetro relativo al Castrum Vicolongo che non coincide con quello indicato nel Decreto di vincolo	La tavola viene modificata adeguando il perimetro in questione a quanto riportato nel Decreto di vincolo
H13	VT2	Nella tavola 6 viene individuato un perimetro errato del nucleo storico di S. Antonio in Mercadello	La tavola viene modificata adeguando il perimetro in questione a ...
H14	VT2	In legenda viene riportato un riferimento errato alla normativa che disciplina i vincoli indiretti	La legenda viene modificata riportando il riferimento all'art. 45 anziché agli artt. 10 e 13 del Dlgs 42/2004
H15	VT2	Nella tavola 2 non viene riportata l'indicazione area del vincolo relativo al complesso parrocchiale di Novi	La tavola viene modificata inserendo l'area tutelata
H37	VT2	In cartografia sono stati omessi molti manufatti vincolati dal PTCP (ponti, edicole, manufatti militari, ville, ...), mentre sono corretti nella tavola della Strategia	Viene modificata la cartografia riallineandola agli elaborati della Strategia

MODIFICHE ELABORATO VT3

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H16	VT3.2	Nella Relazione a pagina 23 è presente un refuso, con una parte descrittiva che non è riferita alle conclusioni che dovevano invece essere riportate relative al capitolo su Soliera	La Relazione viene modificata eliminando il refuso e inserendo le conclusioni relative a Soliera
H17	VT3	Nelle tavole 8 e 9 Cavo Gherardo viene identificato come interamente tutelato, mentre la parte più a Nord non è oggetto di vincolo	La tavola 8 viene modificata rimuovendo il vincolo in eccesso
H18	VT3	Nella tavola 15 non vengono riportate le aree escluse di Sozzigalli e Secchia	La tavola viene modificata riallineandola ai contenuti della Relazione VT3.2 e riportando quindi le aree escluse in questione

MODIFICHE ELABORATO VT4

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H19	VT4	I rispetti stradali indicati in cartografia sono rappresentati a partire da un grafo lineare semplificato, che comporta una geometria dei rispetti non coerente con lo stato giuridico effettivo e non coerente in generale nei punti di intersezione tra più tracciati, oltre che non aggiornato ai progetti più aggiornati relativi a rotatorie stradali	La tavola viene modificata a partire dagli spazi stradali in versione areale ed aggiornata con i progetti più recenti. Conseguentemente le fasce di rispetto vengono modificate e riallineate allo stato giuridico effettivo del vincolo applicato
H20	VT4	Le fasce di rispetto stradali non tengono conto degli assi stradali ubicate a confine con comuni esterni all'Unione	La cartografia viene aggiornata integrando i tratti stradali a confine e quelli fuori confine che comunque determinano una fascia di rispetto che interessa parzialmente anche il territorio unionale
H21	VT4	Nella legenda vengono citate delle voci (classificazione strade; ferrovia; centri abitati; pozzi; fascia di rispetto dei pozzi; Fascia di rispetto dell'osservatorio astronomico) che non vengono rappresentate in cartografia	La tavola viene aggiornata rappresentando tutte le voci citate in legenda
H22	VT4	Nella tavola le fasce di rispetto stradale sono generati a partire da una classificazione funzionale delle strade che non tiene conto degli ultimi aggiornamenti approvati dalle singole Amministrazioni	Nel generare le fasce di rispetto stradale si recepisce la nuova classificazione stradale approvata dalla Giunta di Soliera (DGC nr ... del ...)
H23	VT4	Nella tavola non viene riportata l'area relativa al vincolo aeroportuale, che viene descritto all'interno del RE richiamando la pianificazione vigente	La tavola viene integrata inserendo l'area relativa al vincolo aeroportuale e la descrizione di tale vincolo viene riportata insieme alle descrizioni degli altri vincoli relativi alla rete infrastrutturale
H24	VT4	In corrispondenza della Traversa San Giorgio e di via Levata, il perimetro del centro abitato, per un difetto grafico, lascia esclusi solo alcuni tratti delle due strade. In tali tratti compaiono a macchie le fasce di rispetto stradale, che invece non dovrebbero comparire per tutti i tratti in questione	La tavola viene modificata considerando i due tratti stradali in questione interamente interni al centro abitato, con la conseguente applicazione della fascia di rispetto riferita ai tracciati urbani

MODIFICHE ELABORATO VT5

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H25	VT5	Nella cartografia non è rappresentato lo scenario aggiornato relativo alla rete di gasdotti gestiti da SNAM, non pervenuto in tempo per l'assunzione	La cartografia viene aggiornata inserendo la rete SNAM, nella versione aggiornata fornita dal gestore
H26	VT5	Nella legenda viene inserita la voce "fascia di rispetto" relativo a linee elettriche per le quali invece è stata inserita in cartografia la "distanza di prima approssimazione", dato peraltro parziale	Viene modificata la legenda citando correttamente la "distanza di prima approssimazione DPA" e viene completata la rappresentazione cartografica di tale distanza
H27	VT5	Nella rappresentazione cartografica delle linee elettriche e relative DPA non vengono rappresentati i cosiddetti "casi complessi" (parallelismi, incroci, cambi di direzione, ...)	La cartografia viene integrata con il calcolo delle DPA relativo ai cosiddetti "casi complessi"
H28	VT5	Nella tavola non sono presenti le antenne radiotelevisive e le rispettive fasce di rispetto, nonché le SRB	La tavola viene integrata con gli oggetti in questione
H29	VT5	Nella tavola non sono presenti le fasce di rispetto della rete acquedottistica	Viene indicata in legenda che alle linee acquedottistiche si applica sempre il rispetto di --- m
H30	VT5	Nella legenda vengono citate delle voci (reti e impianti di distribuzione energia elettrica; reti distribuzione gas; ...) che non vengono rappresentate in cartografia	La tavola viene aggiornata rappresentando tutte le voci citate in legenda

MODIFICHE ELABORATO VT6

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
H31	VT6.3	La tavola 2 ha lo stesso contenuto della tavola 1 per un errore di generazione del file digitale	Viene rigenerata la tavola 2 corretta
H32	VT6.8	Tra gli elaborati depositati risultano erroneamente anche due files della serie FA04711	Vengono eliminate le Tavole 1 e 2 della serie FA04711

MODIFICHE ELABORATO VT7

NR	PAG/TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
----	---------	--------------	----------------------

H33	VT7	Le tavole della CLE non sono aggiornate alla versione del Piano di Protezione Civile dell'Unione approvato successivamente all'assunzione del PUG	Le tavole vengono modificate allineandole al livello di pianificazione della protezione civile più aggiornato disponibile a livello di Comune e a livello di Unione
H34	VT7	Le tavole relative al territorio di Soliera presentano delle indicazioni che necessitano delle parziali specificazioni	Le tavole vengono modificate allineandole al livello di pianificazione della protezione civile più aggiornato disponibile a livello di Comune e a livello di Unione
H37	VT7	A Limidi è indicata un'area di attesa da spostare nel parcheggio antistante centro Pederzoli (via Papotti, 18)	La tavola viene modificata spostando l'area in questione
H38	VT7	Le aree 1 e 2 in piazza Lusvardi a Soliera sono erroneamente considerate distinte	La tavola viene modificata unendo le due aree in questione
H39	VT7	L'area 9 a Soliera andrebbe estesa al parcheggio del Bocciodromo	La tavola viene modificata ampliando l'area in questione
H40	VT7	L'area di attesa 12 andrebbe spostata nell'area in via Appalto, 18 perché più idonea	La tavola viene modificata spostando l'area in questione

ALLEGATO E: MODIFICHE ALLE TAVOLE DELLA TRASFORMABILITA'

MODIFICHE ELABORATO TR1

NR	TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
T01	Legenda	Nella legenda la voce "Distributori da delocalizzare" è stata erroneamente posizionata sotto il titolo "Altri elementi nel territorio rurale", pur facendo parte degli ambiti urbanizzati	La legenda viene modificata spostando la voce "Distributori da delocalizzare" sotto il titolo "Città da rigenerare" (?)
T02	Legenda	Nella legenda vengono inseriti in maniera ideogrammatica gli elementi trattati nel censimento degli edifici di valore in ambito urbano e nel	Nella legenda viene inserito il richiamo al sistema di navigazione online dove trovare info più dettagliate relative agli edifici del centro storico (con richiamo anche all'elaborato TR2), agli edifici di valore in ambito urbano (con richiamo anche all'elaborato TR3) e agli edifici di valore in ambito rurale (con richiamo anche all'elaborato TR4). Viene inoltre aggiunto in tavola il numero della scheda per gli edifici tutelati interni al TU, in analogia a quanto fatto per gli edifici tutelati esterni al TU

		censimento degli edifici sparsi nel territorio rurale, senza richiamo agli elaborati più specifici predisposti per tali elementi. Inoltre, per gli edifici tutelati interni al TU non viene indicato il numero della scheda in tavola	
T03	tutte	Nelle tavole è stata erroneamente omessa l'individuazione di taluni siti orfani, che compaiono invece nelle tavole della Strategia, e indicati erroneamente i perimetri di talaltri	Le tavole vengono modificate, in coerenza con le tavole della Strategia, integrando le individuazioni dei siti orfani con perimetrazione ufficiale
T04	tutte	Devono essere puntualmente aggiornate le aree ERP/ERS sulla base della reale prevalenza di alloggi sul totale dell'edificio	Le tavole vengono modificate inserendo le effettive aree ERP/ERS ricomprendendo anche l'area di pertinenza.
T05	tutte	Le dotazioni territoriali relative a taluni comparti di trasformazione non corrispondono allo stato di fatto e di diritto	La tavola viene modificata riallineando lo scenario delle dotazioni territoriali allo stato di fatto e di diritto aggiornato
T06	7	A Migliarina viene indicata come dotazione territoriale di tipo "D" un'area che ospita strutture private lungo via Budrione Migliarina Parte Ovest	La tavola viene modificata sostituendo il retino dell'area in questione con il retino relativo alle "Dotazioni private"

T07	7	Il cimitero di Migliarina viene indicato in tavola con la colorazione degli edifici vincolati dal Dlgs 42/2004, pur essendo stato dichiarato "senza interesse culturale"	La tavola viene modificata togliendo l'indicazione degli "edifici vincolati dal Dlgs 42/2004" dal cimitero
T08	8	A Fossoli, in via Cervarolo, viene erroneamente indicata come parcheggio pubblico ("H") un'area destinata a parcheggio privato	La tavola viene modificata eliminando il retino delle dotazioni territoriali sull'area privata in questione
T09	8	Il tessuto in fondo a via Verrini adiacente al comparto B9 a Fossoli, viene erroneamente indicato come una Dotazione ecologico ambientale e Area libera infrastrutturata.	La tavola viene modificata riclassificando l'area in questione con il Tessuto a prevalenza di blocchi, dal momento che l'area risulta essere stata edificata ben prima della assunzione del piano.
T10	9	In corrispondenza della Chiesa di San Martino Secchia viene erroneamente omissa il retino relativo al vincolo ex Dlgs 42/2004	La tavola viene modificata inserendo il retino relativo al vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004 sull'area in questione
T11	9	Pur comparando in legenda non viene rappresentato su carta il perimetro dell'area di cava Polo 15 "Ponte Motta" prevista nel vigente Piano Infraregionale delle attività estrattive (PIAE)	La tavola viene modificata inserendo il retino relativo all'area per attività estrattive

T12	10	In via Villa Negro Ovest viene individuata una "Villa con giardino" che non comprende una parte di area di pertinenza dell'oratorio ivi ubicato	La tavola viene modificata estendendo il retino della "Villa con giardino" all'intera area di pertinenza in questione. Viene inoltre confermato il vincolo di edificio storico testimoniale integro già presente nella strumentazione urbanistica vigente
T13	10	In via Wagner è stato erroneamente compresa tra i "Tessuti pianificati identitari" anche un'area non generata da PEEP	La tavola viene modificata sostituendo il retino dell'area in questione con il retino relativo ai "Tessuti prevalentemente residenziali a blocco", in coerenza con i tessuti adiacenti
T14	10	Nei pressi della rotatoria tra la tangenziale Bruno Losi e via Nuova Ponente viene erroneamente individuato un tessuto di Villa con giardino.	La tavola viene modificata eliminando il tessuto di Villa con giardino per aderire al reale stato dei luoghi. L'area acquisisce il tessuto commerciale adiacente
T15	11	Nel comparto Bbis5, individuato correttamente come "Città in trasformazione", compare come sfondo il tessuto agricolo, non corretto in quanto l'area risulta già in gran parte costruita con edifici in stato di fatiscenza da riqualificare	La tavola viene modificata ampliando il tessuto di rigenerazione dell'ambito oltreferrovia fino a ricomprendere tutta l'area del comparto Bbis5
T16	11	Il lato ovest di via F.Gioia presenta un fronte residenziale dalle caratteristiche pressoché omogenee, sia a nord sia a sud dell'incrocio con via	La tavola viene modificata sostituendo la colorazione relativa ai "Tessuti di servizio" con la colorazione dei "Tessuti residenziali a prevalenza di blocchi" anche per il frontestrada di via F. Gioia a nord dell'incrocio con via U.Foscolo

		Ugo Foscolo. In tavola tuttavia vengono erroneamente classificati in tessuti differenti	
T17	11	Lungo via Tre Ponti non viene identificata come dotazione la Scuola d'Infanzia Balena Blu	La tavola viene modificata individuando come Tessuto a servizi e dotazione territoriale di tipo "A" l'area in questione
T18	11	Lungo via Corbolani viene erroneamente rappresentato come "edificio tutelato" un edificio che in realtà risulta da tutelare solo nella sua porzione più a Nord	La tavola viene modificata eliminando la campitura degli edifici tutelati dalla porzione Sud del fabbricato
T19	11	In via Settembrini non compaiono rappresentati i quattro edifici classificati di valore testimoniale del Secondo Novecento nel censimento degli edifici di valore in ambito urbano in particolare nella capitolo "CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE TUTELE DEL SECONDO NOVECENTO - MAPPATURA"	La tavola viene modificata riallineando i contenuti all'elaborato TR3
T20	11	Il tessuto lungo il fronte ovest di via Natalini, ricompreso all'interno del comparto C3, viene erroneamente identificato come Tessuto a prevalenza di edifici isolati su lotto	La tavola viene modificata riclassificando l'area in questione in coerenza con l'adiacente Tessuto a prevalenza di blocchi interni al comparto C3.

T21	11	L'area in fondo a via Pozzoli nei pressi dell'immissione su via Girolamo da Carpi sita al F.94 Mapp. 178 è stata erroneamente indicata come area per dotazioni territoriali pubbliche	Trattandosi di area verde permeabile ma non di proprietà dell'Amministrazione comunale, in coerenza con la strategia di una valorizzazione e riequipaggiamento della fascia verde lungo la ferrovia, la tavola viene modificata
T22	13	Il tessuto ricompreso all'interno del perimetro di comparto B26 è stato erroneamente individuato come Tessuto pianificato identitario	Trattandosi di un piano di recente convenzionamento in cui ad oggi non sono state realizzate le opere, la tavola viene modificata riclassificando l'area in questione come tessuto agricolo (mantenendo il perimetro della Città in trasformazione)
T23	13	Il tessuto presente nell'area del circolo Arci e adiacenze comparto B26 è stato erroneamente individuato come Tessuto pianificato identitario	La tavola viene modificata riclassificando l'area in questione come Tessuto a servizi.
T24	14	In tavola è stato erroneamente inserito un perimetro relativo a corte integra riferito agli insediamenti 9-10, anche sulla parte che non ne ha le caratteristiche	La tavola viene modificata escludendo l'insediamento nr. 9 dalla perimetrazione della corte integra
T25	14	In tavola non compare l'individuazione del retino di "impianto smaltimento rifiuti" nell'area ex depuratore in prossimità di via Soliera Cavezzo	La tavola viene modificata integrando il perimetro relativo agli impianti di smaltimento rifiuti nell'area in questione

T26	14	Nell'insediamento nr. 442 di Soliera non compare il retino relativo alle "Acetaie-cantine-caseifici"	La tavola viene modificata inserendo il retino relativo alle "Acetaie-cantine-caseifici" sull'area in questione
T27	14	In corrispondenza dell'area PEEP di via Italia a Limidi la tavola rappresenta un perimetro del TU (e del tessuto pianificato identitario) che non corrisponde al perimetro del comparto originario e che esclude le dotazioni al servizio del PEEP	La tavola viene modificata allineando il perimetro del TU e del "Tessuto pianificato identitario" all'effettivo perimetro del PEEP, comprese le dotazioni al servizio dell'insediamento.
T28	16	In località Saliceto viene riconosciuta una dotazione territoriale di tipo "D" in corrispondenza di un edificio che nelle carte relative alla CLE viene individuato anche per la sua importanza a livello di protezione civile	La tavola viene modificata rappresentando l'edificio anche come "Edificio strategico per la protezione civile"
T29	16	In località Panzano viene riconosciuta una dotazione territoriale di tipo "D" in corrispondenza di un edificio che nelle carte relative alla CLE viene individuato anche per la sua importanza a livello di protezione civile	La tavola viene modificata rappresentando l'edificio anche come "Edificio strategico per la protezione civile"

T30	16	Nella tavola viene erroneamente rappresentato come "tessuto produttivo" un ambito da considerare specializzato e ad elevata accessibilità a nord di via per Modena	L'ambito in questione viene riclassificato come ambito "Ambito produttivo specializzato ad elevata accessibilità"
T31	16	Lungo via Garibaldi non è stata individuata l'area del distributore di carburante, che ha le caratteristiche per essere classificata come "Distributore da delocalizzare"	La tavola viene modificata identificando l'area in questione come "Distributore da delocalizzare"
T32	19	Nella tavola l'area ex Dogana viene indicata con un perimetro che non corrisponde all'effettiva area di pertinenza	Viene modificato il retino del "tessuto da rigenerare" riallineandolo all'effettiva area dell'ex Dogana
T33	19	Nella tavola viene erroneamente rappresentato come "tessuto da rigenerare" un ambito produttivo che non ha tali caratteristiche in adiacenza all'area ex Dogana	L'ambito in questione viene riclassificato come ambito "Ambito produttivo specializzato ad elevata accessibilità"
T34	19	In località Casotto viene individuata con retino dei tessuti produttivo un'area libera da identificare come "Area libera non infrastrutturata"	Viene modificato il retino dell'area in questione identificandola come "Area libera non infrastrutturata"
T35	19	Nella tavola viene rappresentata esclusivamente l'area di ripristino	La tavola viene modificata individuando l'intero Polo 4 "Casse di Espansione del Secchia"

		relativa al PIAE, mentre per le altre casistiche presenti in Unione viene rappresentato il perimetro dell'intero Polo.	
T36		A Soliera l'area ex depuratore andrebbe inserita in cartografia come area dismessa da bonificare	La tavola viene integrata inserendo l'area in questione come "area dismessa oggetto di bonifica"
T37		Nella cartografia non vengono rappresentate le corti integre di Soliera	La tavola (e schede TR4?) viene modificata inserendo il perimetro delle corti integre in corrispondenza degli insediamenti nr. 49,186,220,229,241,245,251,258,286,236,338,341,344,345,358,389,394,401,518,534,545,567,594,648,649,653,656,686,693,805,856,910
T38	TR1	A Campogalliano nella zona Conforama non è rappresentata l'area per dotazioni e la relativa viabilità di accesso	La tavola viene modificata inserendo dotazione e viabilità in coerenza con lo stato di fatto riscontrato

MODIFICHE ELABORATO TR2

NR	TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
T39	TR2	Nella tavola non viene rappresentato l'edificio al Foglio 22 Mappale 316 nel centro storico di Campogalliano	La tavola viene modificata rappresentando l'edificio in questione
T40	TR2	Nella tavola l'edificio al Foglio 22 Mappale 120 deve essere diviso in due unità: la porzione verso la strada mantiene il valore mentre la porzione sul retro	La tavola viene modificata rettificando il vincolo in questione

		acquisisce il valore nessuno	
T41	Legenda	In legenda e in tavola le differenze cromatiche tra gli edifici oggetto di vincolo non paiono percettibili	La tavola e la relativa legenda vengono modificate distinguendo con maggiore chiarezza le varie voci ed eliminando le duplicazioni in legenda
T42	TR2	A Soliera il perimetro del vincolo ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42 non risulta corretto	La tavola viene modificata rettificando il vincolo in questione
T43	TR2	L'edificio 36 è da considerare di valore storico culturale minore o alterato	La tavola viene modificata aggiornando il valore dell'edificio in questione

MODIFICHE ELABORATO TR3

NR	TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
T44	TR3	Gli edifici nr. 74 e 75 a Soliera non presentano le caratteristiche per essere tutelati	La tavola viene modificata eliminando il vincolo ai due edifici in questione e viene aggiornata la relazione relativa ai beni tutelati del secondo Novecento
T45	TR3	Nella scheda id 121-122 di Soliera la chiesetta (F24,M33) compare erroneamente senza vincolo	La scheda viene modificata inserendo il vincolo storico-architettonico al fabbricato in questione

T46	TR3	A Novi gli edifici identificati con ID_SCHEDA: 14, 24 hanno una errata attribuzione del valore	Gli edifici identificati con ID_SCHEDA: 14, 24, 91 devono acquisire il valore di Storico culturale testimoniale integro; Gli edifici identificati con ID_SCHEDA: 27 (eccetto la torre vincolata), 28, 31, 36, 39, 46, 52, 58, 64, 90 devono acquisire il valore di Storico culturale testimoniale minore o alterato; Gli edifici identificati con ID_SCHEDA: 27, 150 devono variare in riduzione l'area vincolata per aderire al reale stato dei luoghi; Gli edifici identificati con ID_SCHEDA: 40, 90 devono acquisire il valore nessuno
-----	-----	--	--

MODIFICHE ELABORATO TR5

NR	TAV	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI MODIFICA
T47	TR5	Vengono riscontrate le condizioni per inserire anche gli insediamenti nr. 324,360,672 a Soliera	L'elaborato viene integrato aggiungendo gli insediamenti in questione
T48	TR5	Nella scheda 504 di Soliera compare erroneamente una fotografia riferita all'insediamento 384	La scheda viene aggiornata modificando la fotografia dell'insediamento in questione