



COMUNE DI BASTIGLIA
Provincia di Modena

PUG – Piano Urbanistico Generale


assunta con delibera della Giunta Comunale n. 43 del 03/08/2023

DOCUMENTO DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

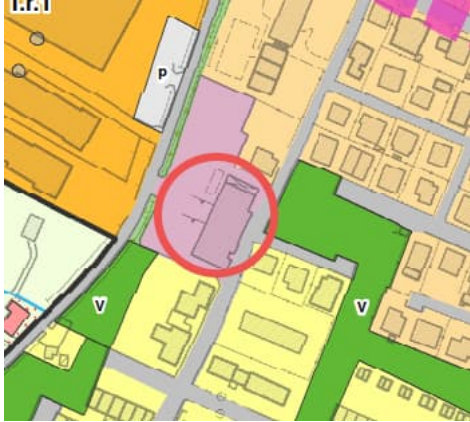
N. Osservaz.	N.prot. generale	PROPONENTE	Data ricevimento
<i>OSSERVAZIONE SOGGETTI PRIVATI</i>			
1	5843		01/09/2023
2	6753		11/10/2023
3	6755		11/10/2023
4	6756		11/10/2023
5	6757		11/10/2023
6	6759		11/10/2023
7	6864		16/10/2023
8	7019		19/10/2023
9	7249		27/10/2023
10	7250		26/10/2023
11	7251		27/10/2023
12	7252		27/10/2023
13	7265		16/10/2023
14	7267		27/10/2023
15	7268		27/10/2023
16	7269		27/10/2023
17	7279		28/10/2023
18	7280		30/10/2023
19	7293		26/10/2023

OSSERVAZIONE SOGGETTI PRIVATI

Osservazione n. 1

	Data di presentazione: 01/09/2023 N. Protocollo: 5843
TIPO	MODIFICA CARTOGRAFICA/NORMATIVA: Aree di nuova urbanizzazione
<u>RICHIESTA</u>	<p>Che il suddetto terreno identificato dallo strumento urbanistico come AAP (Ambiti agricoli periurbani), possa essere preso in considerazione, in vista dell'adozione del PUG del Comune di Bastiglia con atto n.43 del 03.08.2023, a norma dell'art.45 comma 2 della L.R. n.24/2017, in modo da poterlo rivalutare all'interno dello strumento urbanistico come AN (ambiti perequativi per i nuovi insediamenti), in quanto il suddetto terreno, da molti anni, si trova in prossimità di zone abitate, le quali si trovano identificate all'interno dello strumento urbanistico come AAP. I sottoscritti avanzano la presente osservazione, per poter avere opportune spiegazioni oggettive relative alla suddetta distinzione e "classificazione" urbanistica apportata dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Inoltre si richiede la possibilità di installazione a terra di impianti di produzione energia elettrica di tipo rinnovabile da fonte solare (fotovoltaico).</p> <p>Si riporta di seguito gli allegati relativi all'inquadramento urbanistico e catastale dell'immobile. Attendo un vostro riscontro, vi ringrazio.</p>
LOCALIZZAZIONE	Terreno ubicato in via di Mezzo a Bastiglia (MO), foglio 8 mappale 171
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: <i>Paesaggio delle acque e della fruizione rurale</i> (art. 6.1,6.2) in territorio rurale</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>La L.R. 24/2017 VIETA espressamente di identificare gli ambiti di nuovo insediamento; pertanto, tale richiesta si ritiene NON PERTINENTE.</p> <p>Si segnala tuttavia che tale possibilità potrà essere eventualmente assentita tramite presentazione di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della legge regionale in vigore, a condizione che le aree di nuova urbanizzazione siano contigue al territorio urbanizzato e che l'intervento edilizio-urbanistico, oltre ad essere coerente con la Strategia del PUG di Bastiglia, concorra alla realizzazione di ERS o alla rigenerazione di parte del territorio urbanizzato esistente.</p> <p>Per quanto riguarda l'installazione di pannelli fotovoltaici si rimanda alle disposizioni normative nazionali (L.56/2023, art. 7bis- indicazioni e limitazioni).</p>
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

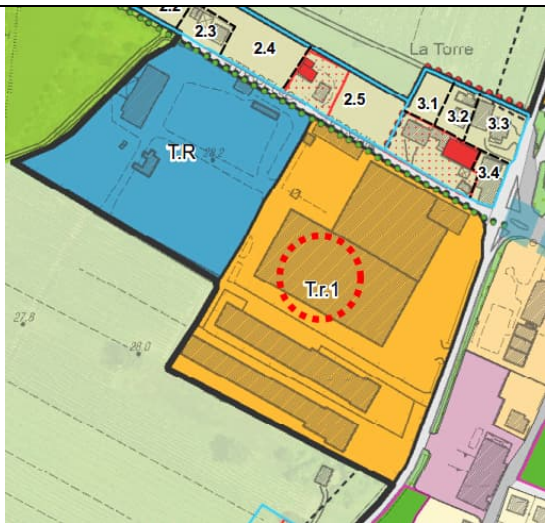
Osservazione n. 2

	Data di presentazione: 11/10/2023 N. Protocollo: 6753
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>1. l'inserimento nelle destinazioni d'uso dei tessuti T.5, l'ulteriore CATEGORIA FUNZIONALE TURISTICO RICETTIVA e1 - e2 - e3 (estratto RUE vigente) e rivisto nella riclassificazione degli usi nella proposta di PUG, CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA B1 - B2 - B3 - B4;</p> <p>2. l'inserimento nelle destinazioni d'uso dei tessuti T.5, l'ulteriore uso di CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE "b15 – Attività sanitarie, sociali ed assistenziali. Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni)" (estratto RUE vigente) e rivisto nella riclassificazione degli usi nella proposta di PUG, CATEGORIA D) DIREZIONALE SERVIZI E DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, PROFESSIONALI "D8 – Attività sanitarie, sociali ed assistenziali. Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni)".</p>
LOCALIZZAZIONE	Immobile uso ristorativo-alberghiero, sito in Via Canaletto 23 (foglio 3 mappale 126)
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: T.5 – Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali (Tessuti a prevalente funzione produttiva e terziaria-commerciale, da qualificare, art. 5.19)</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>1. La prima osservazione si ritiene parzialmente accoglibile in quanto gli usi B1. Attività ricettive alberghiere e B2. Attività ricettive extra-alberghiere si ritengono compatibili con il tessuto T5 e i contenuti dell'intervento proposto (tant'è che tali usi sono già ammessi nella versione del PUG Assunto), mentre gli usi B3. Campeggi e villaggi turistici e B4. Aree attrezzate di sosta temporanea non si ritengono compatibili le caratteristiche del tessuto T5.</p> <p>2. La seconda osservazione si ritiene implicitamente accolta in quanto l'uso D.8 (ex B15) risulta già incluso negli usi ammessi dalla Disciplina del PUG per il tessuto T5.</p>
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE


<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px;"></div>	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px;"></div>
	Data di presentazione: 11/10/2023 N. Protocollo: 6755
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<ol style="list-style-type: none">1. l'inserimento nelle funzioni ammesse dei tessuti T.r, l'ulteriore uso di CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA "c8 – Attività per la logistica delle merci" (estratto RUE vigente) e rivisto nella riclassificazione degli usi nella proposta di PUG, CATEGORIA C) PRODUTTIVO "C9 – Attività per la logistica delle merci";2. l'inserimento nelle funzioni ammesse dei tessuti T.r, l'ulteriore uso di CATEGORIA C) PRODUTTIVO "C10 – Depositi di materiali a cielo aperto comprende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa". Motivazione: Potè concedere la possibilità di svolgere la propria attività principale nei capannoni siti in Via Canaletto 20, già assunti in locazione.
LOCALIZZAZIONE	Via Canaletto 20, identificato catastalmente all'A.d.E., Comune di Bastiglia, fg.1 – mapp.86,88
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="flex: 1; padding-right: 10px;"><p>Area classificata dal PUG come: <i>T.r- Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione</i> (5.22,5.23,5.25)</p></div><div style="flex: 2;"></div></div>
<u>ISTRUTTORIA</u>	<ol style="list-style-type: none">1. Premesso che gli usi legittimamente in essere possono essere mantenuti, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile; nello specifico l'uso C8 logistica delle merci può essere ritenuto assentibile previo adeguate valutazioni che diano comunque un riscontro positivo in merito alle seguenti tematiche: impatto sulla mobilità, verifica del clima acustico e atmosferico. Pertanto, si provvede a inserire la possibilità di insediare l'uso in oggetto, a condizione che tali approfondimenti vengano svolti e diano esito positivo2. L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto l'attività di

	deposito a cielo aperto di cui all'uso C10 delle norme del PUG, richiede una serie di approfondimenti e valutazioni che potranno essere effettuate solo in presenza di un progetto urbano in cui siano chiariti gli assetti interni all'area, evidenziate criticità e le eventuali opere di mitigazione.
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione n. 4


	Data di presentazione: 11/10/2023 N. Protocollo: 6756
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p style="text-align: center;">chiede</p> <ol style="list-style-type: none"> l'inserimento nelle funzioni ammesse dei tessuti T.r, l'ulteriore uso di CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA "c8 – Attività per la logistica delle merci" (estratto RUE vigente) e rivisto nella riclassificazione degli usi nella proposta di PUG, CATEGORIA C) PRODUTTIVO "C9 – Attività per la logistica delle merci"; l'inserimento nelle funzioni ammesse dei tessuti T.r, l'ulteriore uso di CATEGORIA C) PRODUTTIVO "C10 – Depositi di materiali a cielo aperto comprende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa". <p>Motivazione: Poter concedere la possibilità di svolgere la propria attività principale nei capannoni siti in Via Canaletto 20, già assunti in locazione.</p> <p>[...]</p>
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Via Canaletto 20, identificato catastalmente all'A.d.E., Comune di Bastiglia, fg.1 – mapp.90
<u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Area classificata dal PUG come: T.r- Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione</p> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>
<u>ISTRUTTORIA</u>	Si veda la risposta all'osservazione n.3
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione n. 5

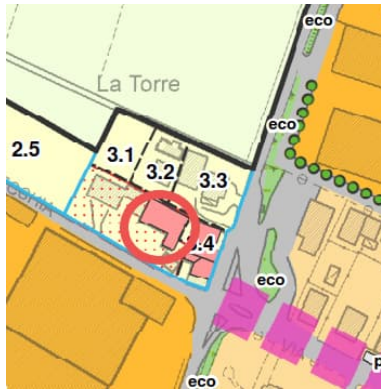

	Data di presentazione: 11/10/2023 N. Protocollo: 6757
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'inserimento nelle funzioni ammesse dei tessuti T.R, l'ulteriore uso di CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA "c8 – Attività per la logistica delle merci" (estratto RUE vigente) e rivisto nella riclassificazione degli usi nella proposta di PUG, CATEGORIA C) PRODUTTIVO "C9 – Attività per la logistica delle merci"; 2. l'inserimento nelle funzioni ammesse dei tessuti T.R, l'ulteriore uso di CATEGORIA C) PRODUTTIVO "C10 – Depositi di materiali a cielo aperto comprende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa". <p>Motivazione: Poter concedere alla la possibilità di svolgere la propria attività principale nei capannoni siti in Via Canaletto 20, già assunti in locazione.</p> <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Stradello Secchia, identificato catastalmente all'A.d.E., Comune di Bastiglia, fg.1 – mapp.78
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: T.R. Ambiti in cui il PUG prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti.</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>1. Premesso che gli usi legittimamente in essere possono essere mantenuti, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile; nello specifico l'uso C8 logistica delle merci può essere ritenuto assentibile previo adeguate valutazioni che diano comunque un riscontro positivo in merito alle seguenti tematiche: impatto sulla mobilità, verifica del clima acustico e atmosferico.</p> <p>Pertanto, si provvede a inserire la possibilità di insediare l'uso in oggetto, a condizione che tali approfondimenti vengano svolti e diano</p>

	<p>esito positivo</p> <p>2. L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto l'attività di deposito a cielo aperto di cui all'uso C10 delle norme del PUG, richiede una serie di approfondimenti e valutazioni che potranno essere effettuate solo in presenza di un progetto urbano in cui siano chiariti gli assetti interni all'area, evidenziate criticità e le eventuali opere di mitigazione.</p>
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

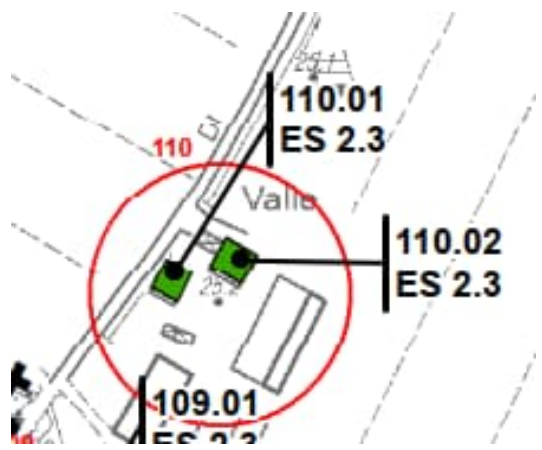
Osservazione n. 6

	Data di presentazione: 11/10/2023 N. Protocollo: 6759
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p style="text-align: center;">chiedono</p> <ol style="list-style-type: none"> l'inserimento nelle aree ATP, negli interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, l'ulteriore uso di CATEGORIA FUNZIONALE DIREZIONALE "b5 – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli" (estratto RUE vigente) e rivisto nella riclassificazione degli usi nella proposta di PUG, CATEGORIA D) DIREZIONALE SERVIZI E DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, PROFESSIONALI "D3 – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli". Motivazione: Variare la destinazione d'uso del fabbricato esistente, attualmente stalla e fienile, per adibirlo a piccoli depositi, < 10 mq, a disposizione dei soli privati. l'ulteriore riduzione del retino ATP - spazi e attrezzature private per attività fruibili, ricreative e sportive, limitandolo al solo mappale 417. Motivazione: Eliminare sui terreni, definitivamente destinati alla coltivazione agricola a seguito della dismissione degli ampi recinti esterni per il pascolo degli equini, così come gli ombreggianti e la pista di allenamento, il retino ATP e lasciarlo sull'area edificata per la possibilità futura di uno sviluppo del complesso immobiliare con spazi e attrezzature per attività fruibili, ricreative e sportive. <p>[...]</p>
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Area localizzata a ovest del Capoluogo.
<u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	<p>ATP</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	<ol style="list-style-type: none"> La richiesta di inserimento dell'uso proposto non si ritiene accoglibile con le caratteristiche dell'area ATP in oggetto. Premettendo che la tavola di "Schema di assetto strategico del territorio" riporta una simbologia ideogrammatica e non una perimetrazione puntuale, la riduzione dell'area ATP si ritiene accoglibile e pertanto si provvede a ridefinirne i perimetri come indicato dai proponenti. Si provvede inoltre a riportare tale perimetrazione anche nell'elaborato cartografico della Disciplina.
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

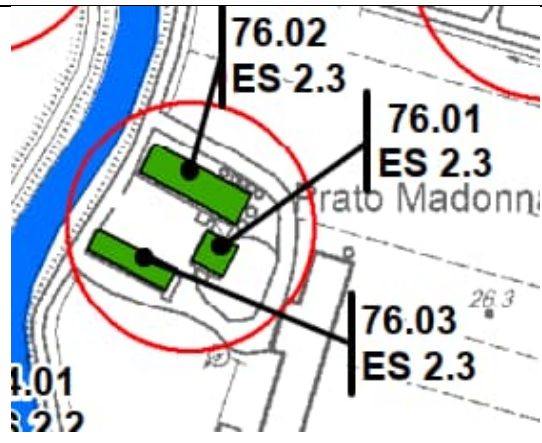
Osservazione n. 7

	Data di presentazione: 16/10/2023	N. Protocollo: 6864
TIPO		
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p>Già interessato da Richiesta di Valutazione Preventiva sull'ammissibilità dell'intervento di recupero abitativo di nucleo insediativo ex rurale Pratica 3592 prot. 7685 del 12/11/2005 lo si intende riproporre, recuperando l'abitazione esistente del m.le 52 e fare tre nuovi alloggi di recupero/rigenerazione nell'edificio vincolato m.le 46, attraverso una demolizione solo parziale per mantenere le attuali distanze dai confini, e in osservanza delle norme di riferimento alzando il piano terra di almeno 1 mt a seguito del rischio idraulico.</p> <p>Per quanto riguarda l'intervento unitario convenzionato, coinvolge anche il m.le 45 (condominio recente di tre piani con box autorimesse), pertanto si chiede di distinguere e separare le due aree, nucleo storico dal nucleo condominio recente, e poter intervenire sulla singola proprietà senza coinvolgimento di proprietari del condominio.</p> <p>[...]</p>	
LOCALIZZAZIONE	Foglio 1 mappali 45-49, 52-53, 56	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: T.3 Tessuti e piccoli insediamenti a margine del territorio urbanizzato e Aree soggette a permesso di costruire convenzionato; ES 2.3 Unità edilizia di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite</p>	
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>In base alla documentazione presentata l'osservazione si ritiene accoglibile e si provvede pertanto distinguendo le sub-aree 3.5 e 3.6, come indicato nell'immagine a seguire.</p> <p>Si provvede inoltre ad eliminare l'indicazione della corte storica.</p>	
		
<u>ESITO</u>	ACCOGLIBILE	

Osservazione n. 8

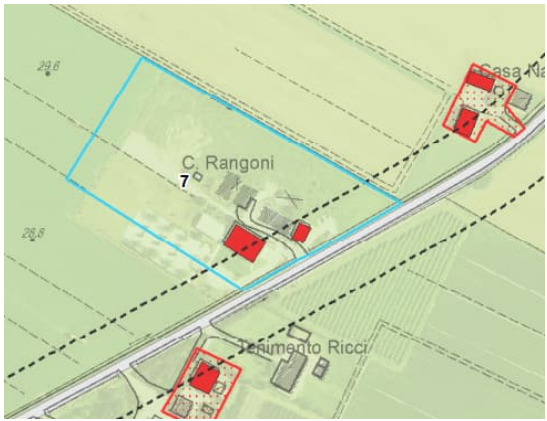
	Data di presentazione: 19/10/2023 N. Protocollo: 7019
TIPO	
RICHIESTA	<p>[...]</p> <p style="text-align: center;">chiede</p> <p>la rimozione del vincolo, al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - poterlo mettere provvisoriamente ed immediatamente in sicurezza, tramite un intervento risolutivo ovvero l'abbassamento dei muri perimetrali fino ad una altezza di circa 2,5/3,00 m da terra, vista la sua vicinanza all' edificio abitativo ed al fabbricato produttivo adibito a stalla, in ottemperanza anche al Dgls n. 81/2008 "Sicurezza nei luoghi di lavoro"; - di poterlo ricostruire in futuro anche al di fuori dalla fascia di rispetto del metanodotto ed in una posizione più adeguata e funzionale all'interno del contesto aziendale. <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Per San Clemente snc, foglio 12 mappale 121 sub 4
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p><i>Edificio classificato dal PUG come ES 2.3- Unità edilizia di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite</i></p> </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div>
ISTRUTTORIA	In considerazione della situazione in oggetto, l'osservazione non si ritiene e accoglibile, in quanto l'edificio risulta di interesse storico; l'eventuale possibilità di spostamento di sedime (art. 6.10 c. 13 della Disciplina di piano) è comunque ammessa solo per edifici non storici.
ESITO	NON ACCOGLIBILE

Osservazione n. 9


	Data di presentazione: 27/10/2023 N. Protocollo: 7249
TIPO	
RICHIESTA	<p>[...]</p> <p>SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si chiede a codesta rispettabile amministrazione di eliminare il vincolo tipologico apposto <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Albareto 21, foglio 7 mappale 44
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Edificio classificato dal PUG come ES 2.3- Unità edilizia di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite</p> 
ISTRUTTORIA	<p>In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene risulta accoglibile e pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si provvede a eliminare il vincolo di interesse storico, - si provvede a riclassificare tale insediamento come "Situazioni di incompatibilità funzionale e situazioni di impatto ambientale e/o paesaggistico".
ESITO	ACCOGLIBILE

Osservazione n. 10


		Data di presentazione: 26/10/2023	N. Protocollo: 7249
TIPO	MODIFICA NORMATIVA		
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p>Si richiede quanto di seguito riportato:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Che vengano modificati gli usi ammessi con riferimento al nuovo ELENCO DEGLI USI – CATEGORIE FUNZIONALI riportate nel PUG 2023 (B. ASSETTO E STRATEGIA - B.2 – Norme), ed in particolare <ul style="list-style-type: none"> A 1 <i>Residenza</i> A 2 <i>Residenza collettiva (non turistica)</i> B 1 <i>Attività ricettive alberghiere</i> B 2 <i>Attività ricettive extra-alberghiere</i> C 3 <i>Attività manifatturiere industriali o artigianali</i> C 9 <i>Attività per la logistica delle merci</i> C10 <i>Deposito di materiali a cielo aperto</i> D 1 <i>Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico</i> D 8 <i>Attività sanitarie, sociali ed assistenziali</i> E 2 <i>Pubblici esercizi</i> E 4 <i>Attività commerciali all'ingrosso, mostra, magazzini, depositi</i> 2) Che nel rilascio del Pdc convenzionato sia possibile prevedere la costruzione di un unico fabbricato (accorpamento dei fabbricati indicati con le lettere B-C-D con superficie complessiva di pavimento calpestabile, al netto delle murature, uguale a quella riportata nel Pdc scaduto (superficie complessiva di pavimento al netto dei muri pari a 950,59 mq) dove sia possibile insediare l'attività di impresa edile , con all'interno anche la costruzione degli uffici ed all'esterno il piazzale di manovra dei loro mezzi di lavoro; la costruzione di un unico fabbricato faciliterebbe inoltre la realizzazione del pavimento interno del piano terra del nuovo fabbricato, e la realizzazione dell'area cortiliva esterna, alla quota prevista nel Pug 2023 nel rispetto delle normative del rischio idraulico (vedere allegato "N"); 3) Che il fabbricato di cui al precedente punto 2) venga delocalizzato in modo tale che sia distante dal fabbricato destinato a ristorante, mantenendo la distanza dal "Canaletto" nel rispetto stradale previsto (vedere allegato "N"); 4) Che parte dei parcheggi di pertinenza del nuovo Pdc convenzionato siano previsti come incremento dei parcheggi di pertinenza già presenti a servizio del fabbricato "A" adibito ad uffici (vedere allegato "N"); 5) Che il nuovo Pdc convenzionato preveda la costruzione di una nuova strada, di accesso all'unico fabbricato, come prolungamento dell'attuale accesso al ristorante ed agli uffici esistenti (vedere allegato "N"); 6) Che i parcheggi di urbanizzazione primaria del nuovo Pdc convenzionato siano individuati a lato della strada di nuova costruzione (vedere allegato "N"); 7) Che sia i nuovi parcheggi di urbanizzazione primaria che la nuova strada di accesso al nuovo fabbricato siano individuati su area privata ad uso pubblico; 8) Che sia previsto un cancello di accesso alla nuova strada ed ai nuovi parcheggi di urbanizzazione primaria programmato in modo tale che siano accessibili solo durante le ore di lavoro e non durante la notte e/o le giornate festive. <p>[...]</p>		
LOCALIZZAZIONE	Via Canaletto 46		

<p>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</p>	<p>Area classificata dal PUG come: <i>Paesaggio rurale produttivo agricolo</i> (artt. 6.1, 6.3), con la <i>perimetrazione di "Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV.7)"</i></p>	
<p>ISTRUTTORIA</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli usi proposti (C3, C9, C10) non risultano compatibili con la presenza di edifici di valore storico e con le destinazioni d'uso insediate; pertanto, l'osservazione NON SI RITIENE ACCOGLIBILE; 2. IMPLICITAMENTE ACCOLTA. L'eventuale accorpamento dei volumi esistenti rappresenta un'eventualità ammessa in seguito della scadenza della convenzione, previa presentazione di PdC convenzionato; 3. La possibilità di traslare il sedime dei volumi esistenti è implicita nella definizione di ristrutturazione edilizia. Pertanto l'osservazione si ritiene IMPLICITAMENTE ACCOLTA. <p>Osservazioni NON PERTINENTI: 4,5,6,7,8. Si tratta di questioni puntuali che andranno discusse in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Si segnala che l'ampliamento e sviluppo dell'attività economica esistente, può essere assentibile anche mediante procedimento ex art.53, LR24/2017.</p>	
<p>ESITO</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p>	


Osservazione n. 11

	Data di presentazione: 27/10/2023 N. Protocollo: 7251
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p>Si chiede la possibilita' di poter costruire nr 2 strutture metalliche (una per ogni gruppo di 4 parcheggi) in grado di sostenere un telo ombreggiante antigrandine (quindi permeabile all'acqua) e dei pannelli fotovoltaici per produrre energia elettrica a servizio degli uffici stessi (la superficie di ogni struttura e' prevista di 50,00 mq.)</p> <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Canaletto 46
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: Paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.3), con la perimetrazione di "Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV.7)"</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	L'osservazione risulta non pertinente, in quanto la materia è trattata nel Regolamento Edilizio.
<u>ESITO</u>	NON PERTINENTE

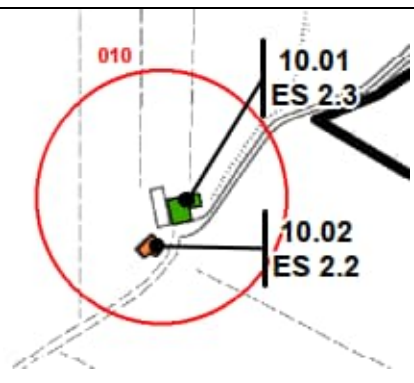
Osservazione n. 12

	Data di presentazione: 27/10/2023 N. Protocollo: 7251
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si chiede la possibilità' di poter costruire un piccolo fabbricato posto nella zona verde all'esterno per posizionare due servizi igienici (uomo e donna) ed una piccola zona bar da servire le bevande. - Si chiede pertanto un incremento di superficie utile del 3% della superficie utile esistente (dal 38% al 41%). <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Canaletto 46
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: Paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.3), con la perimetrazione di "Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV.7)"</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	La richiesta può essere presentata esclusivamente da un soggetto in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo. Il proponente non è un IAP.
<u>ESITO</u>	NON PERTINENTE

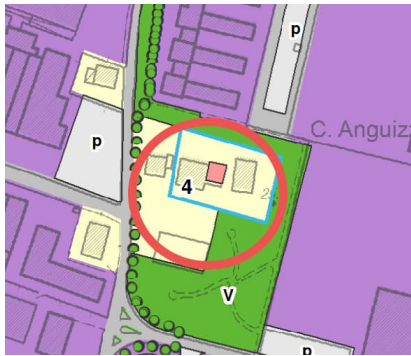
Osservazione n. 13

	Data di presentazione: 16/10/2023 N. Protocollo: 7265
TIPO	MODIFICA CARTOGRAFICA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p>richiedervi la rimozione del vincolo di “interesse storico” disciplinato dal nuovo PUG (sottoclasse 2.3) per il già citato stabile e la conseguente cancellazione dalla tavola del “censimento degli edifici storici” dello stesso Comune (Scheda Numero 117; edificio numero 2) in quanto, a nostro avviso, lo stabile non si può definire in alcun modo “storico”.</p> <p>[...]</p>
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Via Albareto 27, foglio 12 particella 95
<u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	<p>Area classificata dal PUG come: <i>Paesaggio delle acque e della fruizione</i> (artt. 6.1, 6.2), edificio classificato come <i>ES 2.3- Unità edilizia di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite</i></p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	Si ringrazia della segnalazione e sulla base di una verifica puntuale, la richiesta si ritiene accoglibile; pertanto, si procederà alla rimozione del vincolo di interesse storico dall'edificio 117.02
<u>ESITO</u>	ACCOGLIBILE

Osservazione n. 14

	Data di presentazione: 27/10/2023 N. Protocollo: 7267
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>OSSERVAZIONE</u></p> <p>Visto lo stato di fatto del fabbricato dove vi è un corpo principale su 2 piani ed un corpo a servizi sul lato Nord/Ovest che si sviluppa per la maggior parte al piano terra, ben si evince che la porzione di fabbricato è stata realizzata in tempi diversi con materiali poveri; in particolare vi è l'appendice a servizi con copertura ad una sola falda parte con manto in coppi e parte con manto in lastre ondulate in eternit, la muratura è parte in mattoni pieni e parte in blocchi forati da 12 cm e presenta lesioni nei giunti verticali. Il corpo principale ad uso abitazione che si sviluppa al P.T. e P. 1° ha un solaio di copertura ad unica falda in travetti di c.a. e tavelloni e non presenta particolari di meritevole interesse.</p> <p>Si chiede che venga inequivocabilmente rivista la schedatura togliendo il vincolo di interesse storico.</p> <p>[...]</p>
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Stradello Secchia 5/B, foglio 1 mappale 506 sub 1
<u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	<p>Area classificata dal PUG come: Paesaggio delle acque e della fruizione (artt. 6.1, 6.2), edificio classificato come ES 2.3- Unità edilizia di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	Dalle verifiche effettuate mediante il confronto con il catasto storico si evince che porzione del fabbricato originario risulti ancora esistente; inoltre, la classe assegnata dal PUG consente una serie di interventi ampi e auspicabili (di recupero e riuso) per il fabbricato esistente (fino alla ristrutturazione edilizia); pertanto, la richiesta si ritiene non accoglibile.
<u>ESITO</u>	NON ACCOGLIBILE

Osservazione n. 15

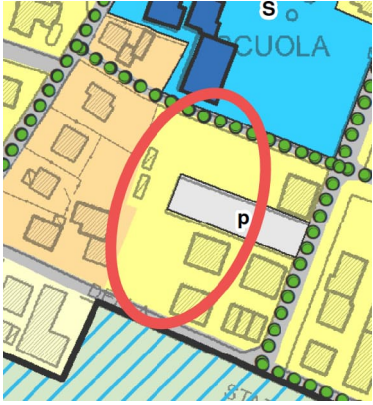
		Data di presentazione: 27/10/2023	N. Protocollo: 7268
TIPO	MODIFICA NORMATIVA		
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ si chiede di tenere in debita considerazione il fatto che due fabbricati da recuperare sono a struttura prefabbricata in c.a. , di cui uno si trova in adiacenza al vecchio fabbricato abitativo in muratura; sarebbe opportuno arrivare alla demolizione dei due corpi in struttura prefabbricata e recuperare il volume degli stessi non sullo stesso sedime se pur sempre all'interno dell'area perimetrata sulla tavola B.3_2.1 ; ➤ visto che da tempo il sottoscritto ha messo in vendita l'immobile in oggetto, senza trovare riscontro un po' per il pessimo andamento del mercato immobiliare ma soprattutto per il vincolo che grava sul vecchio fabbricato abitativo (parte del mappale 134) che trovandosi in una zona baricentrica rispetto all'intera area di potenziale intervento, va a compromettere una razionale sistemazione di tutto il complesso, e questo è stato fatto notare da alcuni potenziali acquirenti che avevano mostrato interesse; pertanto si chiede l'eliminazione del vincolo presente sul fabbricato. ➤ All'art. 5.16 interventi ammessi nei tessuti insediativi T.1, T.2, T.3 delle norme al comma 1. Interventi ammessi in generale, fa riferimento ai tessuti T.1 – T.4, probabilmente c'è un refuso visto che il T.4 non è richiamato nell'articolo 5.16, quindi si chiede un chiarimento in merito. <p>[...]</p>		
<u>LOCALIZZAZIONE</u>	Via Verdeta n.10, foglio 1 mappali 134,324,325		
<u>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA</u>	<p>Area classificata dal PUG come: T.3 - Tessuti e piccoli insediamenti a margine del territorio urbanizzato, con la perimetrazione di "Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCONV.4)"</p>		
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>1 La possibilità di traslare il sedime dei volumi esistenti, all'interno dell'area perimetrata di PdC convenzionato è implicita nella definizione di RE, pertanto la richiesta si ritiene accolta, facendo presenti le prescrizioni relative al fabbricato di valore storico e alle relative opere di mitigazione.</p> <p>2. l'osservazione non può trovare accoglimento in quanto l'evidente valore storico – testimoniale del bene (documentato tra l'altro anche dalle foto allegate all'osservazione) oltre ad essere evidente, è presupposto necessario all'identificazione dell'area soggetta a permesso di costruire convenzionato, quest'ultima perimetrata al fine di</p>		

	<p>consentire l'intervento di recupero del bene oltreché permettere la riprogettazione degli altri edifici presenti.</p> <p>Si segnala al proponente che l'edificio di valore storico – testimoniale versa in condizione di degrado e abbandono e si invita pertanto ad effettuare quanto necessario per garantire quantomeno la sicurezza nell'area cortiliva presente.</p> <p>3. Premesso che l'osservazione fa riferimento alla versione del PUG precedentemente assunto, si segnala che nella versione assunta con del. GC.n.43 de 3/08/2023, tale refuso non compare.</p>
<u>ESITO</u>	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

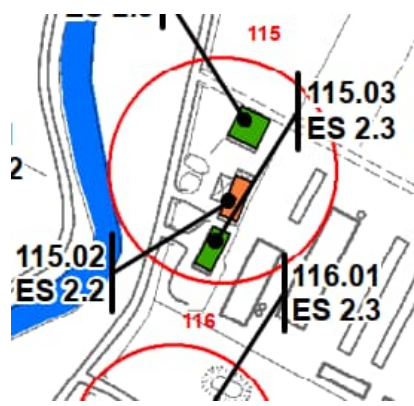
Osservazione n. 16

	Data di presentazione: 27/10/2023 N. Protocollo: 7269
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	[...] <i>Alla luce di quanto sopra esposto chiede che venga rivista la schedatura per tali fabbricati togliendoli da quelli definiti "incongrui" visto che la costruzione degli stessi è avvenuta nel rispetto delle norme vigenti all'epoca di realizzazione. La schedatura prevista ne va a limitare l'utilizzo e si ripercuote in negativo sul valore economico degli stessi.</i> [...]
LOCALIZZAZIONE	Via Albareto 25, foglio 12 mappali 68,71
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: <i>Paesaggio delle acque e della fruizione (art. 6.1,6.2) e Situazioni di impatto paesaggistico e/o ambientale (art. 6.17)</i></p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	Si evidenzia che i fabbricati oggetto di osservazione, ai sensi dell'art. 6.17, comma 1 PUG assunto il 03/08/2023, risultano classificati come " <i>Situazioni di incompatibilità funzionale e situazioni di impatto ambientale e/o paesaggistico</i> "; pertanto la richiesta risulta implicitamente accolta. Si ricorda inoltre che tali tipologie individuate dal PUG prescindono il rispetto delle norme vigenti all'epoca di realizzazione e riguardano gli indirizzi dettati dall'attuale LR 24/2017.
<u>ESITO</u>	IMPLICITAMENTE ACCOLTA

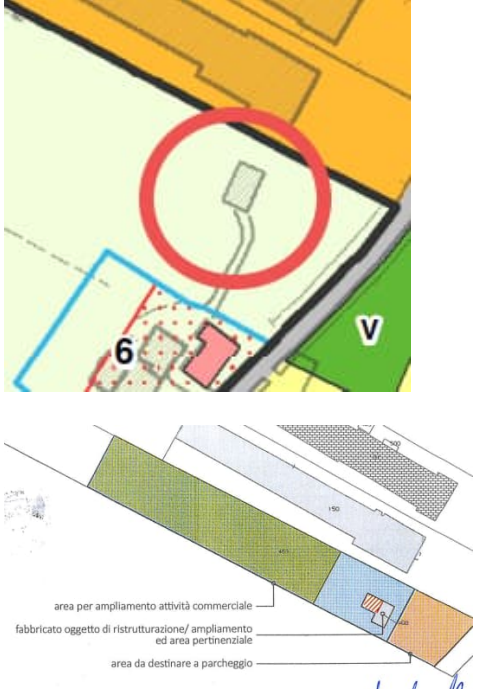
Osservazione n. 17

	Data di presentazione: 28/10/2023 N. Protocollo: 7279
TIPO	MODIFICA NORMATIVA/CARTOGRAFICA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <p>- si chiede a codesta spettabile amministrazione che, vengano mantenute sui lotti sopra richiamati le previsioni edificatorie dettate dal piano urbanistico attuativo approvato e convenzionato (convenzione Notaio Vezzi Tomaso del 17.09.2003 rep. 15915); si ricorda che in sede di presentazione di piano particolareggiato e sottoscrizione della convenzione sono state cedute le aree per la realizzazione di lotti PEEP ed un'ampia area adiacente alle scuole per l'ampliamento del polo scolastico, e sostenute tutte le spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quindi di aver onorato tutti gli impegni assunti.</p> <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Tra via Stazione e via del Lambrusco, foglio 5 mappali 340, 341, 33-346, 351
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: T.2 – Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	In considerazione della documentazione presentata e della relativa convenzione del 17/09/2003 rep. 15915, si procede a recepire all'interno della Disciplina del Piano i termini di tale intervento mediante permesso di costruire convenzionato; si provvede quindi ad individuare all'interno della tavola B.3_2.1 della Disciplina degli interventi diretti l'area in oggetto come "Aree soggette a permesso di costruire convenzionato " art. 5.22 del PUG intervento n. 9.
<u>ESITO</u>	ACCOGLIBILE

Osservazione n. 18

	Data di presentazione: 30/10/2023 N. Protocollo: 7280
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	[...] <i>Alla luce di quanto sopra esposto chiede che venga rivista la schedatura per tale fabbricato andando ad eliminare il vincolo di interesse storico.</i> [...]
LOCALIZZAZIONE	Via Albareto 25, foglio 12 mappale 67
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: Paesaggio delle acque e della fruizione (art. 6.1,6.2) e ES 2.3- Unità edilizia di interesse culturale e testimoniale e culturale e testimoniale compromesse, in stato di degrado o parzialmente demolite</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	In considerazione della documentazione presentata, l'osservazione si ritiene accoglibile.
<u>ESITO</u>	ACCOGLIBILE

Osservazione n. 19

	Data di presentazione: 26/10/2023 N. Protocollo: 72893
TIPO	MODIFICA NORMATIVA
<u>RICHIESTA</u>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siccome è intenzione della proprietà recuperare il fabbricato esistente in abitazione ampliando lo stesso visto che risulta essere di dimensioni ridotte, si chiede che le norme di attuazione diano la possibilità di realizzare quanto sopra descritto; - Inoltre visto che la maggior parte dell'area risulta essere adiacente al fabbricato commerciale di cui al mappale 150, si chiede che la stessa possa essere utilizzata in parte per la costruzione di una nuova superficie commerciale in ampliamento di quello già presente per circa 2000 mq e la rimanente superficie da destinare a parcheggio (vedi schema allegato). <p>[...]</p>
LOCALIZZAZIONE	Via Canaletto, foglio 1 mappali 468,469
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	<p>Area classificata dal PUG come: Paesaggio rurale produttivo agricolo (art. 6.1,6.3)</p> 
<u>ISTRUTTORIA</u>	<p>1. Nel territorio rurale la nuova edificazione è ammissibile solo se il soggetto a richiederlo è un imprenditore agricolo o un soggetto in possesso di titolo equipollente e previa presentazione di PRA. Non risulta che il richiedente sia IA; pertanto, tale osservazione non si ritiene accoglibile.</p> <p>2. La seconda osservazione non si ritiene pertinente in quanto viene richiesto l'ampliamento della superficie commerciale di un fabbricato la cui proprietà non risulta sottoscrittrice della presente osservazione.</p>
<u>ESITO</u>	NON ACCOGLIBILE