Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 6 del 24.02.2022 "PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DELL'UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (FERRARA) – Controdeduzione alle osservazioni e adozione della proposta di piano a norma dell'art. 46 comma 1 della LR 24/2017"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

PUG PIANO URBANISTICO GENERALE

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Valli e Delizie

Unione dei **Comuni**

Piano Urbanistico Generale (PUG) L.R. 24/2017

Controdeduzioni OSSERVAZIONI PUG

ELAB **CONTR_O**

PUG 2021

(Piano Urbanistico generale L.R. 24/2014)

SINDACI
Andrea Baldini
Dario Bernardi
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE
Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Alice Savi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO
Ing. Alice Savi
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Geom. Paolo Orlandi
Dott.ssa Barbara Peretto
Dott.ssa Francesca Pirani
Geom. Gabriella Romagnoli
Arch. Rita Vitali

GRUPPO LAVORO ATI

MATE soc coop
Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
Urb. Daniele Rallo - Coordinatore gruppo di lavoro
Arch. Chiara Biagi
Arch. Rudi Fallaci
Ing. Elettra Lowenthal
Dott. Paolo Trevisani
Ing. Giuseppe Federzoni

STUDIO SILVA
Dott. Paolo Rigoni
Dott.ssa Gloria Marzocchi

GEOLOGIA
Dott.Geol. Raffaele Brunaldi

ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Delibera di assunzione G.U. n° 53 del 30.09.2021 - Deposito dal 27.10.2021 al 27.12.2021

CONTRODEDUZIONI SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

NUMERO PROGRESSIVO OSSERVAZIONE	DATA DI CONSEGNA / INVIO	METODO DI CONSEGNA	PROTOCOLLO GENERALE UNIONE	DATA PROTOCOLLO	RICHIEDENTE	UBICAZIONE E CONTENUTO RICHIESTA
1	08.11.2021	cartaceo	33201	08.11.2021	Bonsi Liliano	Argenta località Santa Maria Codifiume Via Enzo Simonini snc Trasformazione in edificabile di lotto di terreno individuato nel RUE-POC come di espansione
	DEDUZIONI	Negative. La legge 24/2027 non consente di individuare nuove zone edificabili all'esterno del territorio Urbanizzato, se non attraverso Accordo Operativo, e comunque non per residenza che non sia di carattere sociale o correlata ad operazioni di rigenerazione urbana				
2	17.11.2021	e-mail	34441	18.11.2021	Vono Maria Teresa	Argenta – Lottizzazione Elisa Passaggio da zona soggetta a piano attuativo a zona ad edificazione diretta
	DEDUZIONI	Negative. Nel PUA c'è ancora un lotto inedificato, e quindi per parità di trattamento con le altre proprietà si mantiene la zona R2				
3	03.12.2021	PEC	36469	03.12.2021	IMMOBILIARE DEA srl (Lodi Riccardo)	Portomaggiore – PUA IL PARCO Inserimento in cartografia del 2° stralcio con opere già parzialmente eseguite in fase di 1° stralcio
	DEDUZIONI	Positive. L'area in questione costituisce il secondo stralcio di un'area complessivamente destinata ad essere urbanizzata, di cui è stato convenzionato ed attuato il primo stralcio. La convenzione per il primo stralcio ha previsto a carico della proprietà l'onere di realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione finalizzate e dimensionate anche ai fini del secondo stralcio (rete fognaria, vasca di laminazione, interramento di una linea elettrica, ecc.). L'avvenuta realizzazione di tali opere consente oggi di considerare la porzione del secondo stralcio come are urbanizzata (anche se non compiutamente. Di conseguenza si introduce l'area nel T.U. come zona R6, prevedendo peraltro che nell'Accordo Operativo con cui si procederà a disciplinare il completamento del 2° stralcio, il privato dovrà soddisfare le condizioni di sostenibilità dell' intervento, con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali ancora esistenti (con specifico riferimento al potenziamento della rete idrica)				
4	03.12.2021 09.12.2021	PEC	36524 37131	03.12.2021 09.12.2021	IMMOBILIARE DEA srl (Lodi Riccardo)	Portomaggiore località Sandolo Via Sandolo-Gambulaga snc Inserimento nel TU di area precedentemente edificabile (AC4) con parere preventivo rilasciato
	DEDUZIONI	Positive. Si accoglie l'osservazione introducendo l'area come una nuova zona R6 numero 27				
5	07.12.2021	cartaceo	36906	07.12.2021	FARO Società Consortile arl (Piazzi Roberto)	Argenta località San Biagio Via Buriona snc Inserimento in zona P1 di terreno agricolo a completamento dell'area artigianale esistente

	DEDUZIONI	Negative. L'intervento può essere eseguito con art.53 della LR 24/2017				
6	07.12.2021	cartaceo	36907	07.12.2021	Ghetti Alberto	Argenta – Via Aldo Moro snc Classificazione da R2 a Territorio agricolo
	DEDUZIONI	Positive. Inoltre la restante area (ex AC5 del POC) non fa parte del piano particolareggiato e deve essere classificata come R4 (presenza di una abitazione singola su cui è ancora aperto un permesso di costruire rilasciato nel 2020				
7	08.12.2021	PEC	37013	09.12.2021	AGRICOLA SAN VITO & C sas (Ronconi Rita)	Ostellato località San Vito Eliminazione delle categorie di tutela
	DEDUZIONI	Parzialmente positive. Si condivide la eliminazione del vincolo sulla ex-stalla, in quanto completamente demolita e comunque di valore solo testimoniale e non storico-architettonico. Si conferma invece la categoria di tutela 2.3 sul rudere del Palazzo Pasquali, quale unica possibilità per mantenere aperta per il futuro la possibilità di ripristinarlo, anche quale contrappunto spaziale storico alla Pieve fronti stante.				
8	15.12.2021	PEC	37964	16.12.2021	Novelli Sabrina (Geom. Bianconi Cristiano)	Argenta località Consandolo Via Nazionale Sud cn. 54 Eliminazione di parte della zona R6 e sua trasformazione in R5 e verde privato, il tutto ai fini di un intervento di demolizione e ricostruzione in altro sito
	DEDUZIONI	Positive. Si concorda sulla modifica dell'intera zona R6.27 in zona R5				
9	16.12.2021	e-mail	38035	16.12.2021	RO.MA. srl (3Times Creations srls)	Portomaggiore Piano di Recupero "Ex Colombani" Riclassificazione da zona R2 a zona assimilabile con zona B del DM 1444/1968 per scadenza della convenzione Eliminazione del simbolo di "edificio inutilizzato" dall'elaborato QCD_6.1_P1
	DEDUZIONI	Negative. La convenzione è tutt'ora in vigore in virtù delle proroghe, per un totale di 6 anni e 9 mesi, prodotte da una serie di leggi nazionali. la Tav. QCD_6_1 descrive semplicemente lo stato di fatto per cui simbolo di edificio inutilizzato è giustificato e rimane. *Disposizioni normative:* — *L. 98 del 09.08.2013 art. 30 comma 3 bis, che proroga di tre anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche stipulate entro il 31.12.2012;* — *DL 18 del 17.03.2020 (decreto cura Italia) art.103 comma 2 bis, come convertito dalla L. 27 del 24.04.2020, che proroga il termine di validità delle convenzioni urbanistiche di novanta giorni;* — *DL 76 del 16.07.2020 art.10 comma 4bis, come convertito dalla L. 120 del 11.09.2020, che proroga di tre anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi entro il 31.12.2020, incluse quelle che hanno usufruito della proroga di cui alla L 98/2013.*				
10	17.12.2021	PEC	38137	17.12.2021	Vetspin srl (geom. Gallini Alessandro)	Argenta località Santa Maria Codifiume Via Canne snc Art. 5.3 delle Norme – Previsione dell'uso f5 anche per i fabbricati accessori
	DEDUZIONI	Negative. Si ritiene opportuno che gli edifici minori accessori mantengano funzioni accessorie				

11	17.12.2021	PEC	38138	17.12.2021	Tosi Silvano e altri (geom. Gallini Alessandro)	Portomaggiore Comparto Borgo Ferrara Riclassificazione da zona P1 a zona R4 o in alternativa che venga esplicitata nella SQUEA la possibilità di riconversione a residenziale con AO. Correzione dell'art. 4.4.4 della SQUEA dove manca la parola incrementare
	DEDUZIONI	Negative per zona R4: l'intervento su un singolo lotto semplicemente indebolirebbe la possibilità di una riurbanizzazIone organica tramite Accordo Operativo (per porzioni possibilmente ampie), di cui la zona di Borgo Ferrara ha bisogno. Positive per il secondo punto: Borgo Ferrara è già descritto nella SQUEA come un contesto di funzioni miste anche residenziali, e la possibilità di trasformazione dell'area di Borgo Ferrara anche per funzioni residenziali è già è espressa nella SQUEA, ovviamente correlandola alla verifica di compatibilità con gli eventuali impatti di altre funzioni. E positivo per la correzione				
12	17.12.2021	PEC	38164	17.12.2021	Ottica Casoni srl (geom. Gallini Alessandro)	Portomaggiore Corso Vittorio Emanuele cn. 86 – 86° - 86B – 86C Immobile ubicato in CS – Modifica dell'attribuzione della categoria di tutela da 2.2 a 3
	DEDUZIONI	Positive. Si condivide a seguito di sopralluogo				
13	17.12.2021	PEC	38359	20.12.2021	Dalmonte Lino e altri (geom. Gallini Alessandro)	Argenta Via Nazionale ponente cn.85/4 Previsione nelle Norme della possibilità di edificazione nei lotti liberi delle zone R1
	DEDUZIONI	Negative. Tutta la zona circostante lungo la Via Nazionale Ponente è stata classificata R1 con l'obiettivo di non incrementare il carico urbanistico, tenendo conto che si tratta di zona immediatamente a ridosso dell'argine del Reno, interessata dalla Fascia di pertinenza fluviale ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Reno, interessata dal paleo dosso dell'antico percorso del Reno e quindi soggetta possibile amplificazione del rischio sismico per liquefazione. Si tratta quindi di una situazione in ci sono presenti e si sommano condizioni di rischio di diversa natura che suggeriscono di non incrementare la presenza umana al di la di quanto già edificato.				
14	21.12.2021	Verbale	--	21.12.2021	Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio	Osservazione normativa 1. Operatività delle norme riguardanti la "tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente" di cui al Titolo III; 2. Problematiche relative al territorio rurale di cui al Titolo V 3. Questioni relative alle dotazioni territoriali e infrastrutture

	DEDUZIONI	Parzialmente positive con riguardo al primo punto. In primo luogo si ritiene che nella tutela del patrimonio edilizio storico il mantenimento di un impianto normativo ampiamente consolidato sia un valore da non sottovalutare, anche in quanto rappresenta un riferimento consueto e assimilato dai progettisti, fermo restando il ruolo e lo spazio interpretativo che proprio la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio ha, e deve mantenere, nella valutazione dei progetti, Commissione che naturalmente può tenere conto della sensibilità soggettiva del membri della Commissione e in generale dell'evoluzione culturale in materia di conservazione e di restauro. Condividendo l'opportunità di "alleggerire" l'impostazione filologica nella categoria del ripristino tipologico, si provvede ad alcune riduzioni del testo. Per quanto riguarda gli artt. 3.8. e 3.9 si ritiene che siano del tutto coerenti con il testo citato "Paesaggi da Ricostruire" edito dalla RER. La prescrizione di non realizzare nuovi edifici all'interno delle corti individuate come "integre" risponde all'esigenza di non andare a modificare i rapporti spaziali fra vuoti e pieni della corte, ove questa sia appunto integra, ed è peraltro mitigata dalla indicazione più generale ma non contraddittoria che "nuovi fabbricati possono essere realizzati solo all'interno o in adiacenza ai centri aziendali preesistenti; evitando la realizzazione di insediamenti isolati". Anche in questo un ruolo significativo è attribuito alla CQAP nel valutare gli "studi di inserimento paesaggistico" previsti all'art. 3.9. Per quanto riguarda infine gli edifici dell'ex Ente Delta, la scelta delle Amministrazioni è stata quella di una sostanziale conferma dell'impianto normativo vigente, salvo appunto assegnare alla CQAP la valutazione dei casi in cui il vincolo non abbia più significato. Positive riguardo al secondo punto. Accogliendo gli spunti per approfondimenti di analisi paesaggistica che sarà opportuno prescrivere in occasione di opere infrastrutturali o di Accordi Operativi riguardanti il territorio rurale, si accoglie intanto la proposta di integrazione del primo comma dell'art. 5.1. Positive riguardo al terzo punto. Condividendo pienamente le considerazioni sulla possibilità di situazioni di ridondanza del patrimonio di aree pubbliche (che peraltro si accompagnano ad altre situazioni locali di carenza), la normativa del PUG si limita a disciplinare le dotazioni prescritte o monetizzabili nel caso di interventi edilizi diretti (che avranno di norma ben scarsa rilevanza quali-quantitativa riguardo all'insieme del patrimonio di aree pubbliche) e ad aumentare le prestazioni richieste in materia di permeabilità dei suoli. Ciò che più conte è che viene demandata alla Valutazione di ciascun Accordo Operativo la scelta di quali dotazioni richiedere (o non richiedere) e in quale misura, in rapporto alla situazione dello specifico contesto.					
15	22.12.2021	Cartaceo	38613	22.12.2021	Negrini Daniele	Argenta località Bando Via Spina snc Riclassificazione da terreno agricolo a zona edificabile residenziale
	DEDUZIONI	Positive. E' possibile inserire la striscia di terreno proposta nel T.U. come zona R6				
16	21.12.2021	PEC	38638	22.12.2021	De Santis Antonio	Portomaggiore Via Carlo Cattaneo snc Riclassificazione di lotto di immobile da zona R1 a zona R4
	DEDUZIONI	Positive. Si riclassifica tutta la zona R1 in R4, apponendo però la categoria di tutela 2.4 sul fienile				
17	21.12.2021	PEC	38642	22.12.2021	La Palazzina srl (arch. Bellini Giorgio)	Argenta località Traghetto Via Zenzalino / strada Imperiale snc Nelle zone P1 prevedere l'uso d2 "medio-piccole strutture di vendita"
	DEDUZIONI	Parzialmente positive. Considerando il contesto specifico in cui si colloca la zona P1 posta al confine con Molinella e in vicinanza al centro di Molinella, si provvede, per questa sola zona P1, ad introdurre l'uso "medio-piccole strutture di vendita"				
18	22.12.2021	PEC	38724	22.12.2021	Miccoli Franco (arch. Civolani Daniela)	Argenta – Aree prospicienti al fiume Reno Rimozione del vincolo di acquisizione di una fascia di terreno per usi collettivi
	DEDUZIONI	Positive, ma non occorrono modifiche al PUG. Nella SQUEA, con riferimento alla fascia agricola lungo il Reno indicata come "campagna-parco, si parla della possibilità di "acquisizione" di alcune fasce limitate di terreno, ma non viene usata la parola esproprio e infatti non vi è nel PUG alcun vincolo preordinati all'esproprio. Questo non esclude la possibilità futura di approvazione di progetti specifici che possano comportare anche il vincolo di esproprio, ma resta evidente l'orientamento primario dell'Amministrazione nella direzione di possibili acquisizioni bonarie.				

19	22.12.2021	PEC	38802	23.12.2021	MPM srl di Montanari Ido & C- - Cacciapuoti Diego (geom. Coatti Luca)	Argenta località Filo Via Bindella – Riclassificazione da zona artigianale a terreno agricolo – Riclassificazione a zona P1 di area a verde pubblico, da traslarsi in altra area limitrofa di proprietà
	DEDUZIONI	Positive. L'area individuata nell'osservazione con il n. 1 viene riclassificata come terreno agricolo (con modifica anche del perimetro del T.U.. La richiesta di poter ampliare l'attività produttiva in essere utilizzando a questo scopo una adiacente area pubblica a verde (area 2), cedendo in cambio al Comune altra area da destinare a verde può essere soddisfatta con la modalità del Procedimento unico dei cui all'art. 53, o anche attraverso Accordo Operativo.				
20	23.12.2021	PEC	38830	23.12.2021	Faggioli Luigi (geom. Zappaterra Giacomo)	Argenta località Ospital Monacale Via Zenzalino cn.112 Eliminazione della categorie di tutela in quanto fabbricati diroccati
	DEDUZIONI	Positive. Date le condizioni degli edifici, si provvede a rimuovere il vincolo di tutela dei due edifici nonché l'indicazione di corte colonica integra				
21	23.12.2021	PEC	38831	23.12.2021	Faggioli Luigi (geom. Zappaterra Giacomo)	Argenta località Ospital Monacale Via Chiesa snc Eliminazione della categorie di tutela in quanto fabbricati diroccati
	DEDUZIONI	Positive. Date le condizioni dell' edificio, si provvede a rimuovere il vincolo di tutela				
22	23.12.2021	PEC	38839	23.12.2021	Geom. Montanari Maria Paola	Osservazione generica alla disciplina delle zone R Si propone un comma specifico all'art.4.3 relativo alle sanatorie
	DEDUZIONI	Positive. Condividendo le motivazioni, si introduce nell'art. 4.3 la seguente disposizione: "Per gli edifici privi di conformità edilizia, si considerano non in contrasto con il PUG, e quindi possibili oggetto di sanatoria, le opere in precedenza realizzate che fossero non in contrasto con la legislazione urbanistica e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle stesse.				
23	23.12.2021	PEC	38896	23.12.2021	CONSTRUCTION srl (Morandi Matteo)	Argenta – Via Bolognesi snc Riclassificazione da territorio rurale a zona R4 di area interessata da permesso di costruire presentato
	DEDUZIONI	Positive. Ai sensi della definizione del TU (art. 32 comma 2 lett. b della LR 24/2017)				
24	23.12.2021	PEC	38966	24.12.2021	Geom. Zibordi Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone rurali – Art. 5.5 – La chiusura di logge e porticati non costituisce incremento di Vt – Prevedere la possibilità di recupero per residenziale di ex edifici abitativi anche se attualmente utilizzati a fini non residenziali

	DEDUZIONI	Negative per il primo punto. Nel comma 1 dell'art. 5.5 la specificazione "*RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati*" è inserita proprio per tenere conto che la chiusura di una loggia o un porticato non comporta incremento di volume (si sarebbe potuto scrivere "*purchè non preveda incremento di SC*", ma sarebbe stato più vincolativo). Lo scopo di questa precisazione non è di impedire la chiusura di logge e porticati, ma solo di non consentirlo quale intervento comunque ammesso ai sensi dell'art. 5.5 senza altre condizioni. E' infatti possibile chiudere logge o porticati applicando l'art. 5.6 con le modalità ivi previste. Con l'occasione si provvede anche ad introdurre un opportuno chiarimento: "*non è considerato "incremento del VT" l'incremento che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne, coibentazioni) nella misura necessaria per finalità strutturali e/o di isolamento*". Positive per il secondo punto. Si conferma che la norma riferita agli "Edifici non più utilizzati a fini abitativi ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa" è certamente applicabile a quegli edifici che, pur in essendo in origine abitazioni, sono stati accatastati come magazzini. a tal fine si è introdotta una opportuna precisazione nel comma 2 dell'art. 5.6. Tuttavia va chiarito che qualora si volesse ridestinare ad uso abitativo un edificio ad originaria funzione abitativa che nel tempo ha subito un intervento di cambio d'uso ed ha ora funzioni accessorie, per legge sarebbe comunque e inevitabilmente un intervento con incremento di carico urbanistico, gravato dai corrispondenti oneri, che non potrebbero essere ridotti.				
25	23.12.2021	PEC	38967	24.12.2021	Geom. Zibordi Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone R1 – art. 4.4 a – prevedere la possibilità di NC di edifici accessori senza intervenire sul fabbricato principale b – prevedere la possibilità di NC nei lotti inedificati
	DEDUZIONI	Negative. Le zone R1 sono state individuate sono in casi in cui si è ritenuto necessario conservare l'impianto esistente e l'equilibrio esistente fra edificato e spazi liberi, spazi che in molti casi rappresentano aree a verde privato di un qualche pregio e comunque utili al microclima urbano.				
26	23.12.2021	PEC	38974	24.12.2021	Geom. Montanari Maria Paola	Osservazione generica alla disciplina delle zone P – art. 4.12 Previsione dell'uso a1 non legato all'attività produttiva
	DEDUZIONI	Parzialmente positive. Si chiarisce che la normativa proposta, che del resto riprende quella previgente, non impedisce di separare la superficie produttiva dalla superficie abitativa realizzata come pertinenziale all'attività produttiva stessa, ad esempio frazionando e vendendo separatamente le due parti (né del resto potrebbe farlo, non avendo una norma urbanistica il potere di impedire un atto fra privati). Affermando che nelle zone produttive l'alloggio "*resta legato con vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo stesso con atto d'obbligo registrato e trascritto*.", si vuole intendere semplicemente che, da un punto di vista urbanistico, essendo stato realizzato in quel lotto produttivo l'alloggio pertinenziale, anche in seguito, anche qualora quella parte abitativa fosse stata frazionata e alienata, il proprietario della parte produttiva non potrà più ottenere la realizzazione di un altro alloggio pertinenziale, perché è già stato realizzato. Nulla vieta quindi, che, a seguito di frazionamento, la parte abitativa possa essere assoggetta ad interventi edilizi in autonomia dalla parte produttiva, fermo restando il limite di superficie fissato in 120 mq di SC per gli alloggi nelle zone produttive. Comunque si coglie l'occasione di questa osservazione per esprimere meglio questo significato; inoltre si provvede a sostituire la parola "alloggio" con le parole "superficie abitativa" in modo da non impedire che tale superficie abitativa possa essere anche conformata in più alloggi.				
27	23.12.2021	PEC	38978	24.12.2021	Geom. Montanari Maria Paola	Osservazione generica alla disciplina delle zone R4 – art. 4.7 Specificare più chiaramente la possibilità di intervento sugli edifici a schiera
	DEDUZIONI	Positive. Si chiarisce che negli edifici a schiera l'intervento è ammesso anche su una singola unità immobiliare a condizione che sia approvato un progetto unitario coordinato riguardante tutta la schiera approvato da tutte le proprietà				

28	23.12.2021	PEC	38980	24.12.2021	MOENIA NOVA srl (Arch. Andreetti Alessandra)	Argenta località Campotto Via Bucci Guerrino snc a – Art. 4.15 comma 3 – In relazione alla ex fornace, prevedere con AO la possibilità di realizzare usi residenziali, commerciali ed uffici. b – Cartograficamente ridefinire la zona P2 seguendo il perimetro catastale esatto del lotto di proprietà
	DEDUZIONI	Parzialmente positive per il primo punto. Si provvede ad inserire gli ulteriori usi b1, c7 e d2.n, ma non la residenza. Positive per il secondo punto. Si provvede a perimetrale la zona P2 conformemente al confine di proprietà togliendo un lotto comprendente un edificio abitativo di altra proprietà che viene riclassificato P3				
29	23.12.2021	PEC	38983	24.12.2021	Cooperativa Agricola “Giulio Bellini”	Argenta – Via Circonvallazione cn.2 / Via Bulgarina Zona P5.30 Molino SIMA, prevedere la possibilità di maggiore ampliamento
	DEDUZIONI	Negative. La densità edilizia in essere non consente ulteriori ampliamenti				
30	24.12.2021	PEC	38991	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone R a – Si chiede che siano considerati ampliamenti solo gli ampliamenti in volume e non gli incrementi di SC entro la sagoma b - Si chiedono chiarimenti in merito all’incremento di SC e di Vt. c - Si chiede la possibilità di ampliare i fabbricati accessori
	DEDUZIONI	Negative per il primo punto. Si conferma che l’eventuale trasformazione di logge o porticati in SU sia soggetto alle condizioni prescritte nelle diverse zone R in materia di efficientamento energetico e sismico e rientri nelle quantità massime di ampliamento consentite. Positive per il secondo punto. Si provvede a correggere un refuso che crea confusione: nei commi 2 lettera a) degli artt. 4.4.e 4.8 si parla di incremento del VT. mentre nei corrispondenti commi 2 lettera a) degli artt. 4.6 e 4.7 si parla erroneamente di “incremento della SC”. Si provvede a correggere: il senso, per tutti questi articoli, è che il tipo di intervento di cui alla lettera a) può anche comportare incremento del VT (in quantità non definita) quindi anche con modifica della sagoma, mentre l’incremento massimo della SC è specificato per ciascuna diversa zona R. Positive per il terzo punto Per quanto riguarda le volumetrie accessorie si applica la lettera b) del medesimo comma 2 degli artt. 4.6, 4.7 e 4.8, che viene modificato ed ampliato anche in risposta ad un’osservazione dell’Ufficio Tecnico Comunale.				
31	24.12.2021	PEC	38993	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone R4 – art. 4.7 Specificare più chiaramente la possibilità di intervento sugli edifici a schiera
	DEDUZIONI	Positivo. Si chiarisce che negli edifici a schiera l’intervento è ammesso anche su una singola unità immobiliare a condizione che sia approvato un progetto unitario coordinato riguardante tutta la schiera approvato da tutte le proprietà				
32	24.12.2021	PEC	39007	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Vedi osservazione n.30
	DEDUZIONI	Negative per il primo punto: vedi osservazione n. 30. Positive per il secondo punto: vedi osservazione n. 30. Positive per il terzo punto: vedi osservazione n. 30.				
33	24.12.2021	PEC	39008	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone R Si propone un comma specifico all’art.4.3 relativo alle sanatorie
	DEDUZIONI	Positive. Vedi deduzioni all’osservazione 22				

34	24.12.2021	PEC	39010	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone R3 e R4 Consentire l'edificazione di autorimesse anche se sono esistenti altri edifici accessori, mantenimento delle distanze in deroga del RUE e chiarimenti sulla dimensione minima delle autorimesse
	DEDUZIONI	Positive. Per quanto riguarda le volumetrie accessorie le possibilità vengono modificate ed ampliate, anche in risposta ad un'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per quanto riguarda le distanze fra edifici si rimanda al Regolamento Edilizio. Per quanto riguarda la dimensione delle autorimesse, non vengono specificate nel PUG, peraltro si condividono le considerazioni dell'osservante				
35	24.12.2021	PEC	39011	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone rurali – Art. 5.5 – La chiusura di logge e porticati non costituisce incremento di Vt – Prevedere la possibilità di recupero per residenziale di ex edifici abitativi anche se attualmente utilizzati a fini non residenziali
	DEDUZIONI	Negative per il primo punto. Positive per il secondo punto. si vedano le deduzioni all'osservazione n. 24.				
36	24.12.2021	PEC	39012	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone P – art. 4.12 Previsione dell'uso a1 non legato all'attività produttiva
	DEDUZIONI	Parzialmente positive. Vedi le deduzioni all'osservazione n. 26				
37	24.12.2021	PEC	39013	24.12.2021	geom. Scorpio Vincenzo	Osservazione generica alla disciplina delle zone R La chiusura di logge e porticati non costituisce incremento di Vt
	DEDUZIONI	Negative. Si conferma che l'eventuale trasformazione di logge o porticati in SU sia soggetto alle condizioni prescritte nelle diverse zone R in materia di efficientamento energetico e sismico e rientri nelle quantità massime di ampliamento consentite.				
38	24.12.2021	PEC	39017	24.12.2021	geom. Gallini Alessandro	<u>Osservazione 1</u> – Zone R - Si chiedono chiarimenti in merito all'incremento di SC e di Vt. e si chiede la possibilità di realizzare volumetrie accessorie separate dall'edificio principale incentivi planimetrici <u>Osservazione 2</u> - Si propone un comma specifico all'art.4.3 relativo alle sanatorie <u>Osservazione 3</u> – zone R4 art. 4.7 - Specificare più chiaramente la possibilità di intervento sugli edifici a schiera <u>Osservazione 4</u> – zone R - Consentire l'edificazione di autorimesse anche se sono esistenti altri edifici accessori e chiarimenti sulla dimensione minima delle autorimesse
	DEDUZIONI	Positive per i punto 1 . vedi deduzioni all'osservazione n. 30. Positive per i punto 2 . vedi deduzioni all'osservazione n. 22. Positive per i punto 3 . vedi deduzioni all'osservazione n. 31. Positive per i punto 4 . vedi deduzioni all'osservazione n. 34.				

39	24.12.2021	PEC	39060	27.12.2021	geom. Perrotta Luca	Osservazione 1 – Zone R - Si chiedono chiarimenti in merito all'incremento di SC e di Vt. e Si chiede la possibilità di realizzare volumetrie accessorie separate dall'edificio principale incentivi planimetrici Osservazione 2 - Si propone un comma specifico all'art.4.3 relativo alle sanatorie Osservazione 3 – zone R4 art. 4.7 - Specificare più chiaramente la possibilità di intervento sugli edifici a schiera Osservazione 4 – zone R - Consentire l'edificazione di autorimesse anche se sono esistenti altri edifici accessori e chiarimenti sulla dimensione minima delle autorimesse
	DEDUZIONI	Positive per i punto 1 . vedi deduzioni all'osservazione n. 30. Positive per i punto 2 . vedi deduzioni all'osservazione n. 22. Positive per i punto 3 . vedi deduzioni all'osservazione n. 31. Positive per i punto 4 . vedi deduzioni all'osservazione n. 34.				
40	24.12.2021	PEC	39066	27.12.2021	NUOVA COCCODI' srl (geom. Barillani Silvio)	Modificare la disciplina sugli allevamenti consentendo il recupero di fabbricati esistenti anche se l'attività non è più in essere, anche in deroga alle distanze richieste.
	DEDUZIONI	Positive. Si provvede a chiarire meglio che gli edifici esistenti a destinazione allevamento mantengono l'uso urbanistico anche qualora non siano in attività, pertanto, dal punto di vista urbanistico, possono essere riutilizzati, senza cambio d'uso				
41	26.12.2021	PEC	39081	27.12.2021	MONARI srl (Geom. Lombardi Gian Battista)	Osservazione generica zone P1 Modificare il paragrafo relativo alle opere di miglioramento o adeguamento sismico in caso di ampliamento, specificando se per quanto attiene i parametri da considerare occorre fare riferimento alla definizione urbanistica o alle norme tecniche per le costruzioni
	DEDUZIONI	Positive. Si provvede a modificare la normativa prevedendo che il miglioramento minimo delle prestazioni sismiche sia pari al 10% in conformità alla NTC				
42	26.12.2021	PEC	39082	27.12.2021	ZANETTI IMMOBILIARE srl e FONDERIA F.LLI ZANETTI srl (Geom. Lombardi Gian Battista)	Argenta località Santa Maria Codifiume Area artigianale - Via della Fonderia snc Si chiede di prevedere l'ampliamento della zona P1, anche previo AO, per consentire l'espansione della richiedente ditta
	DEDUZIONI	Parzialmente positive. Ogni esigenza di ampliamento produttivo della Ditta Zanetti (come di altre ditte insediate in quell'area artigianale) può trovare risposta positiva attraverso la procedura del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R 24/2017. Viceversa, sempre ai sensi della medesima legge regionale, non è possibile individuare nel PUG aree di espansione produttiva, che potranno essere in seguito individuate con Accordi Operativi, ma solo presso i poli produttivi riconosciuti come "di rilievo sovra comunale" in conformità agli strumenti di Pianificazione della provincia : l'area produttiva di Santa Maria Codifiume non è mai stata riconosciuta fra questi.				
43	26.12.2021	PEC	39086	27.12.2021	Brui Roberto (Geom. Scaranna Cinzia)	Argenta località Longastrino Via XI Aprile 1945 cn.29 Riclassificazione da zona R4 a territorio rurale di tutto o parte di immobile di proprietà
	DEDUZIONI	Negative. Vista la continuità urbana anche con l'edificato posto oltre il confine con il comune di Alfonsine, l'area è inequivocabilmente interna al Territorio urbano				

44	26.12.2021	PEC	39088	27.12.2021	Geom. Montanari Martina	Argenta località Traghetto Strada Imperiale cn.60 Richiesta di mantenimento delle distanze esistenti dello stabilimento “CFG Rettifiche” rispetto all’abitato residenziale/rurale esistente
	DEDUZIONI	Negative. L’industria in questione, oltre a trovarsi in una collocazione soggetta a diversi vincoli di natura ambientale (vincolo paesaggistico) e infrastrutturale (fascia di rispetto di un elettrodotto), è inoltre soggetta alla normativa specifica degli insediamenti produttivi R.I.R. (a rischio di incidente rilevante) che comportano specifiche cautele; per cui qualsiasi richiesta di ampliamento sarebbe soggetta al parere favorevole di diversi enti competenti in materia di protezione ambientale e di salute delle persone.				
45	27.12.2021	PEC	39097	27.12.2021	CFG RETTIFICHE srl (Geom. Lombardi Gian Battista)	Argenta località Traghetto Strada Imperiale cn.60 IPR – Consentire l’ampliamento fino ad un 50% della SC esistente
	DEDUZIONI	Negativo. La normativa del territorio rurale potrebbe consentire interventi di ampliamento di questa entità, ma solo con la modalità del Procedimento Unico di cui all’art. 53 della L.R. 24/2017. Peraltro l’’industria in questione, oltre a trovarsi in una collocazione soggetta a diversi vincoli di natura ambientale (vincolo paesaggistico) e infrastrutturale (fascia di rispetto di un elettrodotto), è inoltre soggetta alla normativa specifica degli insediamenti produttivi R.I.R. (a rischio di incidente rilevante) che comportano specifiche cautele; per cui qualsiasi richiesta di ampliamento sarebbe soggetta al parere favorevole di diversi enti competenti in materia di protezione ambientale e di salute delle persone.				
46	27.12.2021	PEC	39101	27.12.2021	COPROB IMMOBILIARE srl	Argenta – Strada Zenzalino Area dell’ex zuccherificio – Richiesta di rettifiche a Valsat, QDC, VINCA, ZAC e tavole grafiche
	DEDUZIONI	Positive. Riconoscendo la non coerenza fra la conferma della destinazione d’uso produttiva nella Tav. 4 del PUG e le indicazioni di altri elaborati, si correggono le imprecisioni o non coerenze negli altri elaborati. Tuttavia non viene modificato l’elaborato QCD 1.1.3 “Uso del suolo” in quanto in questa Tavola si rappresenta meramente lo stato di fatto.				
47	27.12.2021	PEC	39104	27.12.2021	Geom. Castaldini Elisa	Argenta località Santa Maria Codifiume Area artigianale - Via dell’artigianato cn.5/2 A seguito di conclusione di causa legale, riclassificare l’intera zona P1 in zona residenziale
	DEDUZIONI	Negative. La zona in questione contiene diverse attività artigianali e comunque la tipologia largamente prevalente è quella di lotti comprendenti una porzione produttiva ed un alloggio sorto come pertinenziale all’attività produttiva (anche se poi eventualmente non più riferito ad essa). Pertanto le condizioni dello stato di fatto portano a confermare l’assetto urbanistico individuato nel PUG				
48	27.12.2021	PEC	39137	27.12.2021	Sportello Unico dell’Edilizia (SUE) Unione Valli e Delizie	Osservazioni generiche normative e cartografiche
	DEDUZIONI	Positive. Si accolgono in larga misura le proposte di correzioni, e su alcune questioni sollevate si concordano ulteriori soluzioni condivise				
49	27.12.2021	PEC	39160	28.12.2021	Comitato proprietari via Donatori di Sangue (ing. Gallini Nicola)	Portomaggiore – comparto artigianale Via Donatori di Sangue Riconversione di parte dell’area con attività dismesse in area residenziale, ponendo in atto una mixitè funzionale
	DEDUZIONI	Negative. Pur apprezzando l’accurata elaborazione di analisi dell’area e delle condizioni in essere, si ritiene di confermare il prioritario carattere della zona coma zona per attività produttive, ritenendo al momento non opportuno agevolare lla prospettata evoluzione della zona in direzione della funzione residenziale per non rischiare di creare potenziali conflitti con le esigenze di sviluppo delle attività produttive che tutt’ora permangono. Parzialmente positive, tuttavia, per quanto riguarda la possibilità di scorporare nei singoli lotti la porzione produttiva e lì alloggio pertinenziale; al riguardo si vedano le deduzioni all’osservazione n. 26.				

50	27.12.2021	PEC	39188	28.12.2021	Lucci Gisella (geom. Bianconi Cristiano)	Argenta – Via Nazionale Ponente Riclassificazione da zona R1 a zona R4 di ampio lotto di terreno non densamente edificato
	DEDUZIONI	Negative. Vedi le deduzioni all'osservazione n. 13, di analoga problematica.				
51	27.12.2021	PEC	39195	28.12.2021	Geom. Montanari Maria Paola	Valorizzazione dei fronti commerciali Mantenere la possibilità di recupero a fini residenziali di locali di modeste dimensioni poste al PT
	DEDUZIONI	Negative. Si conferma la disposizione prevista, ricordando peraltro che la norma consente il cambio d'uso dopo un periodo di tempo in cui non si sia manifestata la possibilità di utilizzo per usi commerciali o assimilati				
52	27.12.2021	PEC	39206	28.12.2021	Bartali Peter (geom. Fioravanti Sarita)	Ostellato località Dogato Via Ferrara Zona R.6.3 – Si chiede l'aumento dell'UT prevista
	DEDUZIONI	Negative. L'UT previsto è uguale a quello previsto negli altri comparti simili a Dogato, ossia il R6.2 e R6.5. Le stesse particolari problematiche di utilizzo evidenziate nell'osservazione suggeriscono di non incrementare la capacità insediativa prevista				
53	27.12.2021	PEC	39207	28.12.2021	Brina Andrea – Brina Sergio – Brina Sandra (geom. Masieri Michele)	Portomaggiore località Portoverrara Via Rondinella cn.9 Riclassificazione da territorio rurale a zona R4 dell'immobile di proprietà con ridefinizione del TU
	DEDUZIONI	Positive. Dopo ulteriore verifica appare motivato ricomprendere tutto il gruppo di edifici nel T.U.				
54	27.12.2021	PEC	39208	28.12.2021	Maddaloni Rita – Scorpio Gianfranco (geom. Scorpio Vincenzo)	Portomaggiore località Portoverrara Via San Carlo Trava cn.37 Riclassificazione da territorio rurale a zona R4 dell'immobile di proprietà con ridefinizione del TU come da RUE/POC vigente
	DEDUZIONI	Positive. Trattandosi di un'area sistemata a giardino pertinenziale, si può ricomprendere nel T.U.				