



**Comune di
Calendasco**

Provincia di Piacenza



**Comune di
Rivergaro**



PROPOSTA DI DECISIONE DELLE OSSERVAZIONI

	Relazione di controdeduzione - Rivergaro	
--	---	--

Assunzione Proposta PUG	Adozione Proposta PUG	Approvazione PUG
Del. G.C. n. 15 del 13/02/2026	Del. C.C. n. __ del __/__/__	Del. C.C. n. __ del __/__/__

Sindaco del Comune di Calendasco

Filippo Zangrandi

Sindaco del Comune di Rivergaro

Andrea Gatti

Gruppo di lavoro

PUG Comune di Calendasco

dott. urb. Alex Massari
dott. geol. Stefano Castagnetti

PUG Comune di Rivergaro

dott. urb. Alex Massari
arch. Fabio Ceci
arch. Luca Pagliettini
arch. Denis Aldedja
Avv. Roberto Ollari
dott. geol. Gabriele Corbelli

ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI ED ALLE RISERVE, PARERI E
CONSIDERAZIONI DEGLI ENTI RELATIVE AL PUG
ASSUNTO CON DEL.G.C.n.15 DEL 13/02/2026
E DEPOSITATO (Pubblicazione BURER in data 25/02/2026)

01. Xherahi Vladimir	5
02. Tortellotti Roberto.....	7
03. Panarelli Antonio	8
04. Cristalli Camillo	9
05. Consonni Stefano	11
06. Minuti Francesco.....	12
07. Alabastri Pierluigi.....	13
08.1. Società Agricola Monteromola S.r.l.....	14
08.2. Società Agricola Monteromola S.r.l.....	15
08.3. Società Agricola Monteromola S.r.l.....	16
09. Bertuzzi Angelo.....	17
10. Cnosso S.r.l.	18
11. Terribile Paolo, Terribile Alberto, Perdoni Marilena.....	19
12. Solenghi Luciano.....	20
13. Milano Franco D'Aragona Gian Marco	21
14.1. Giannessi Taziano	22
14.2. Giannessi Taziano	23
14.3. Giannessi Taziano	24
14.4. Giannessi Taziano	25
14.5. Giannessi Taziano	26
14.6. Giannessi Taziano	27
14.7. Giannessi Taziano	28
14.8. Giannessi Taziano	30
14.9. Giannessi Taziano	31
14.10. Giannessi Taziano	32
14.11. Giannessi Taziano	33
14.12. Giannessi Taziano	34
14.13. Giannessi Taziano	35
14.14. Giannessi Taziano	36
14.15. Giannessi Taziano	37
14.16. Giannessi Taziano	38
14.17. Giannessi Taziano	39
14.18. Giannessi Taziano	40
14.19. Giannessi Taziano	41
15. Buschi Daniele	42
16. Rotili Francesco	43
17.1. Tagliaferri Andrea.....	44
17.2. Tagliaferri Andrea.....	45
17.3. Tagliaferri Andrea.....	46
18.1. Orizzonti S.r.l.	47
18.2. Orizzonti S.r.l.	48
18.3. Orizzonti S.r.l.	49
19. Azienda Agricola Bel Sospiro S.a.s.	50
20. Prendushi Valentin	51
21. Catruccio Antonella	52
22. Bernazzani Luigi.....	53
23. Sala Giuseppina	54
24. Chiesa Alberto, Lillo Giuseppina	55

25. Beotti Paolo Felice	56
26.1. Maschi Michele, Ianni Angela.....	57
26.2. Maschi Michele, Ianni Angela.....	58
26.3. Maschi Michele, Ianni Angela.....	59
27. Bernini Andrea (per conto di Immobiliare Montechiaro S.r.l.)	60
28.1. Bonini Pierantonio Ferdinando Maria	61
28.2. Bonini Pierantonio Ferdinando Maria	62
29.1. Zambelli Mariateresa, Platé Bonfiglio, Maroadi Davide	63
29.2. Zambelli Mariateresa, Platé Bonfiglio, Maroadi Davide	64
30. Merenda Francesco.....	65
31. Zambelloni Marco	66
32. Zambelloni Marco	68
33. Zambelloni Marco	69
34. Molaschi Lucia	71
35. Chiodaroli Annamaria.....	72
36.1. Riccardi Maurizio	73
36.2. Riccardi Maurizio	74
36.3. Riccardi Maurizio	75
37.1. Ufficio di Piano	76
37.2. Ufficio di Piano	76
37.3. Ufficio di Piano	76
37.4. Ufficio di Piano	77
37.5. Ufficio di Piano	77
37.6. Ufficio di Piano	77
37.7. Ufficio di Piano	78
37.8. Ufficio di Piano	78
37.9. Ufficio di Piano	78
37.10. Ufficio di Piano	79
37.11. Ufficio di Piano	79
37.12. Ufficio di Piano	80
37.13. Ufficio di Piano	80
37.14. Ufficio di Piano	81
37.15. Ufficio di Piano	82
37.16. Ufficio di Piano	83
37.17. Ufficio di Piano	83
37.18. Ufficio di Piano	84
37.19. Ufficio di Piano	85
37.20. Ufficio di Piano	85
37.21. Ufficio di Piano	86
37.22. Ufficio di Piano	86
37.23. Ufficio di Piano	87
37.24. Ufficio di Piano	87
37.25. Ufficio di Piano	87
37.26. Ufficio di Piano	88
37.27. Ufficio di Piano	88
37.28. Ufficio di Piano	89
37.29. Ufficio di Piano	90
37.30. Ufficio di Piano	91
37.31. Ufficio di Piano	92

37.32. Ufficio di Piano	93
37.33. Ufficio di Piano	94
37.34. Ufficio di Piano	94
37.35. Ufficio di Piano	94
37.36. Ufficio di Piano	95
37.37. Ufficio di Piano	96
37.38. Ufficio di Piano	97
38. Chiesa Alberto, Lillo Giuseppina, Iannone Ilario	98
39. Cighetti Alessandro	99
40. Milano Franco D'Aragona Gian Marco	100
41. Beotti Paolo Felice	101
42.1. Zambelli Giancarlo	102
42.2. Zambelli Giancarlo	103
42.3. Zambelli Giancarlo	103
42.4. Zambelli Giancarlo	104
42.5. Zambelli Giancarlo	104
42.6. Zambelli Giancarlo	105
42.7. Zambelli Giancarlo	105
42.8. Zambelli Giancarlo	106
42.9. Zambelli Giancarlo	106
42.10. Zambelli Giancarlo	107
42.11. Zambelli Giancarlo	107
42.12. Zambelli Giancarlo	107
42.13. Zambelli Giancarlo	108
42.14. Zambelli Giancarlo	108
42.15. Zambelli Giancarlo	108
42.16. Zambelli Giancarlo	109
43. Sogni Luigi	110
44. Sogni Luigi	111
45. Chiapparoli Silvana	113
46.1. Costanzi Porrini Lodovica	114
46.2. Costanzi Porrini Lodovica	115
46.3. Costanzi Porrini Lodovica	116
47. Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)	117
48. Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)	118
49. Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)	119

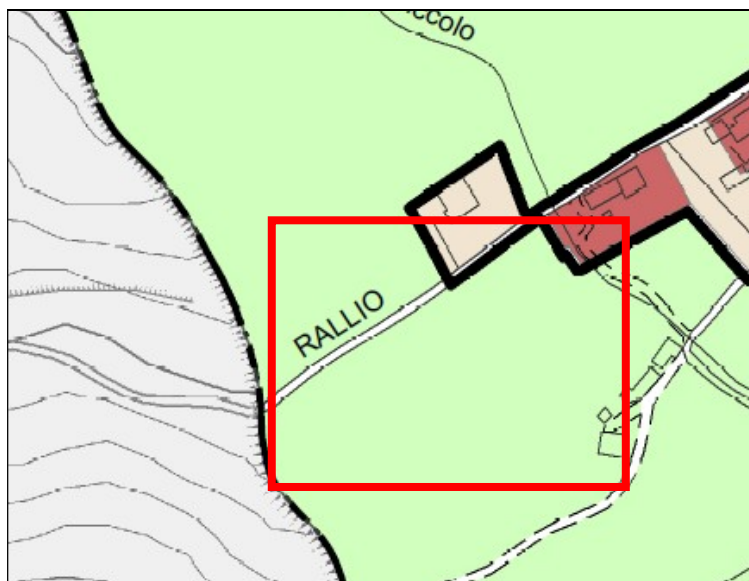
01. Xherahi Vladimir

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
12/03/2026	3518	Xherahi Vladimir	01

Sintesi

Località RALLIO.

Si chiede di riconoscere nel territorio urbanizzato l'area classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come Ambiti urbani consolidati AUC e interessata dal Permesso di Costruire rilasciato in data 23/02/2026 prot. n. 2706 e ritirato in data 24/02/2026.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "R1 - Tessuti consolidati", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.1.1 delle Disposizioni Normative, come segue:

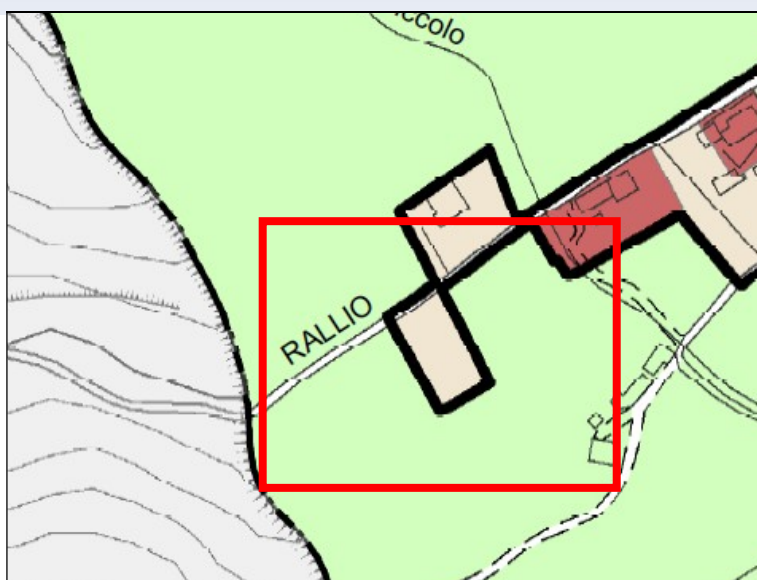
1. La perimetrazione del territorio urbanizzato (TU) è cartograficamente riportata sulle tavole della Strategia e della Disciplina, alla luce delle verifiche riportate nello specifico elaborato del Quadro Conoscitivo Diagnostico, che determinano le seguenti quantità:

[...]

RIVERGARO

- Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~44.220.043~~ **4.232.538** mq, pari a ~~422,00~~ **423,25** ha
- 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~126.601,30~~ **126.976,10** mq, pari a ~~12,66~~ **12,70** ha

Inoltre, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.9_R, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1_R e S.2_R mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente residenziali di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.



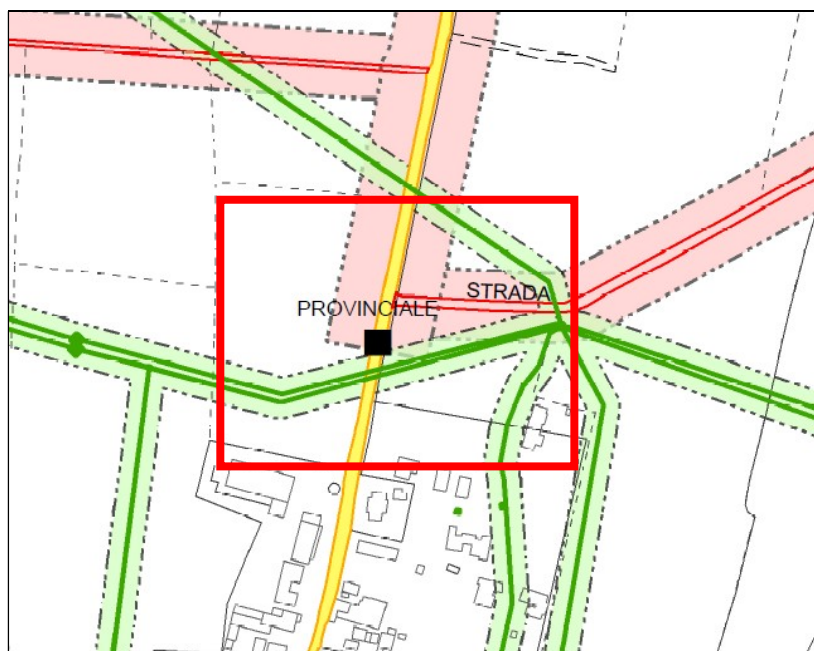
02. Tortellotti Roberto

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
13/03/2026	3620	Tortellotti Roberto	02

Sintesi

Località ROVELETO LANDI.

Si chiede di ridefinire il limite del centro abitato di Roveleto Landi, con lo spostamento del limite prima dell'intersezione tra la SP 28 e la Strada per Niviano.



Stralcio Tavola dei vincoli V.3_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la delimitazione dei Centri abitati ai sensi del Codice della Strada non è una materia di competenza del PUG, che si deve attenere alle delimitazioni in vigore e alla conseguente applicazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa.

03. Panarelli Antonio

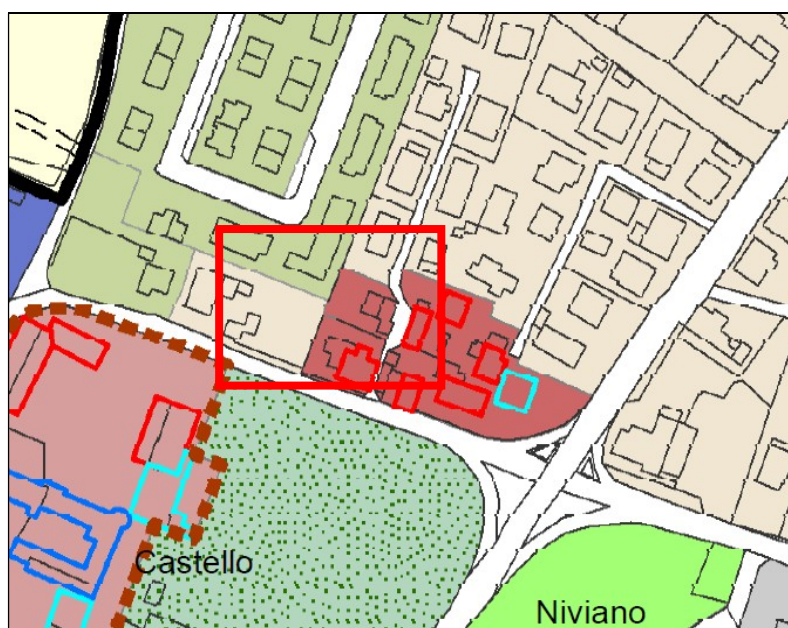
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
30/03/2026	4380	Panarelli Antonio	03

Sintesi

Località NIVIANO.

Si segnala che l'immobile in oggetto è attualmente classificato come parte del "Sistema Insediativo Storico - Tessuti di Antica Formazione". Tuttavia, si precisa che la bifamiliare è di recente costruzione, edificata in virtù del Permesso di Costruire n. 3693 del 24/07/2012, con successivi aggiornamenti e varianti.

Pertanto, si richiede la ripermimetrazione della zona "Tessuti di Antica Formazione" con l'esclusione della Particella 1057, che sarà invece ricompresa nella destinazione urbanistica "R1 - Tessuti consolidati".



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "R1 - Tessuti consolidati".



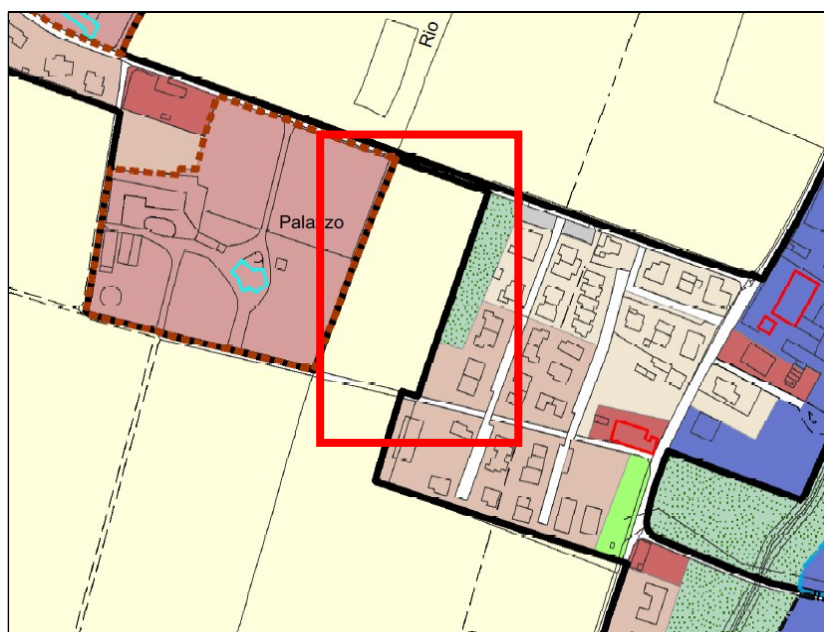
04. Cristalli Camillo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4983	Cristalli Camillo	04

Sintesi

Località OTTAVELLO.

Si chiede di confermare ed inserire nel territorio urbanizzato un'area classificata dal RUE come AUC3* e per la quale è stata presentata l'istanza di Permesso di Costruire convenzionato finalizzato all'urbanizzazione dell'area e alla successiva edificazione dei lotti, previa realizzazione di una strada di accesso (completa dei sottoservizi a rete), dei parcheggi pubblici e della pista ciclabile.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "Aree soggette a prescrizione specifica di qualificazione morfologica e funzionale (RR)", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato e l'inserimento della seguente scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_06	Gli obiettivi sono rivolti al completamento e qualificazione del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso: - la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la viabilità esistente posta a nord e a sud del comparto; - la realizzazione di una pista ciclabile lungo l'asse viario di progetto di cui al punto precedente; - la realizzazione di una superficie a parcheggio lungo l'asse viario di progetto, nonché del marciapiede frontistante i lotti. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Località	Ottavello					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H	IVL	Ic	Ipf
	8.485mq	2.502mq	7,50	0,5	30%	50%

Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.1.1 delle Disposizioni Normative, come segue:

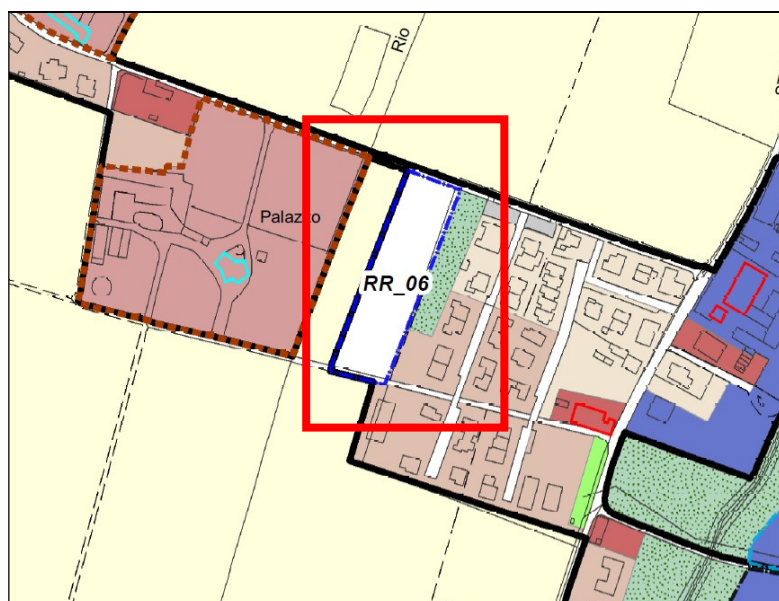
1. La perimetrazione del territorio urbanizzato (TU) è cartograficamente riportata sulle tavole della Strategia e della Disciplina, alla luce delle verifiche riportate nello specifico elaborato del Quadro Conoscitivo Diagnostico, che determinano le seguenti quantità:

[...]

RIVERGARO

- Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~44.220,043~~ **4.232.538** mq, pari a ~~422,00~~ **423,25** ha
- 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~126.601,30~~ **126.976,10** mq, pari a ~~12,66~~ **12,70** ha

Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.9_R, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1_R e S.2_R mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente residenziali di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.



05. Consonni Stefano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
14/04/2026	5096	Consonni Stefano	05

Sintesi

Si chiede che venga integrata la disciplina normativa di cui all'art. 2.7.2 del RUE vigente (normativa parte III – norme urbanistiche), prevedendo che:

“I piccoli fabbricati di servizio di cui all'art. 2.7.6 possono essere ammessi anche negli ambiti interessati da frana quiescente individuata con classe P2, P3 e P4, purché realizzati con strutture leggere e prive di fondazioni armate permanenti. Sono consentiti basamenti di appoggio per l'ancoraggio delle strutture.”

Gli interventi ammissibili sono consentiti previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno riconducibile a dissesto franoso, espresso mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio.”

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente nelle frane quiescenti accompagnate da studio di approfondimento, ove la classe di pericolosità individuata ammetta nuove costruzioni, a prescindere dall'entità delle stesse.

06. Minuti Francesco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
14/04/2026	5144	Minuti Francesco	06

Sintesi

Si chiede di integrare la normativa del PUG relativa alle aree a pericolosità geomorfologica "Tavola dei vincoli - V.6_R - Schede frane quiescenti" come segue:

- *Nelle aree interessate da fenomeni franosi quiescenti (classi P2, P3, P4 e P5), laddove non siano disponibili studi di dettaglio già recepiti dallo strumento urbanistico è possibile sottoporre all'Amministrazione approfondimenti geologico-geotecnici e sismici a firma di professionisti abilitati;*
- *Se di livello adeguato e basati su indagini dirette e metodologie riconosciute, tali approfondimenti contribuiscono alla definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi (classi F), ai fini di una valutazione puntuale della compatibilità delle trasformazioni proposte.*

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, in quanto il PUG assunto non esclude la possibilità di proporre, a cura di privati cittadini, indagini di approfondimento integrative rispetto a quelle disponibili nelle aree oggetto di studi approfondimento dei dissesti predisposti a corredo dello strumento urbanistico, che devono essere intesi come valutazioni tecniche suscettibili di revisione/aggiornamento in caso di integrazioni conoscitive.

Resta inteso che l'Amministrazione Comunale, nel caso di specifiche richieste di modifica/aggiornamento degli studi di approfondimento, supportate da idonee indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche estese ad un adeguato ambito territoriale, potrà valutare la fattibilità di procedere in tal senso secondo le procedure previste.

Mentre non è ammissibile la modifica della norma contenuta nell'elaborato V.6_R così come proposta dall'osservazione.

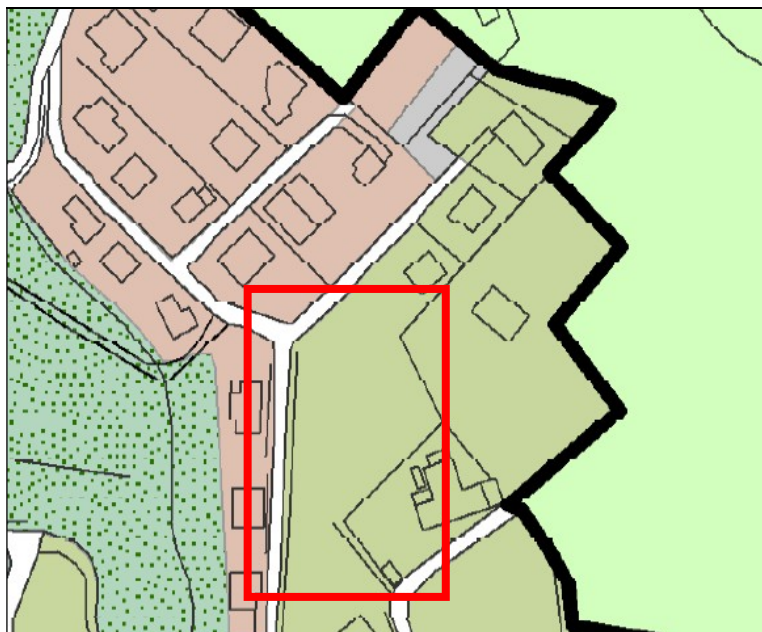
07. Alabastri Pierluigi

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/04/2026	5333	Alabastri Pierluigi	07

Sintesi

Località TACELLA.

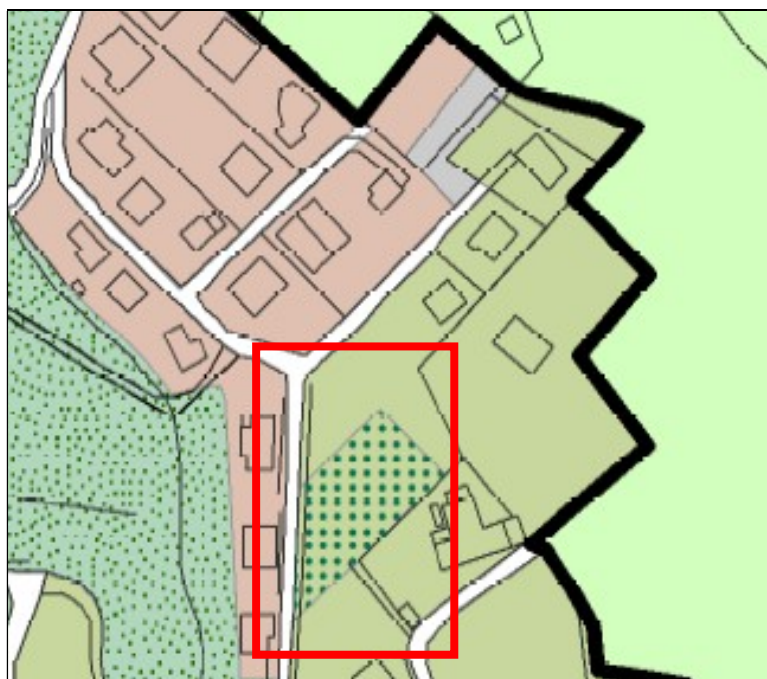
Si chiede di classificare come agricola una superficie di circa 2.197 mq e di mantenere la destinazione edificabile R3 per la restante porzione di circa 1.500 mq.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, mantenendo la classificazione dell'area come "R3 - Tessuti radi e/o di frangia", in quanto interclusa nel territorio urbanizzato, e provvedendo alla contestuale classificazione come "aree a verde privato". Pertanto si provvede al perfezionamento dell'elaborato D.1_R.



08.1. Società Agricola Monteromola S.r.l.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/04/2026	5377	Società Agricola Monteromola S.r.l.	08.1

Sintesi

Località MONTE ROMOLO.

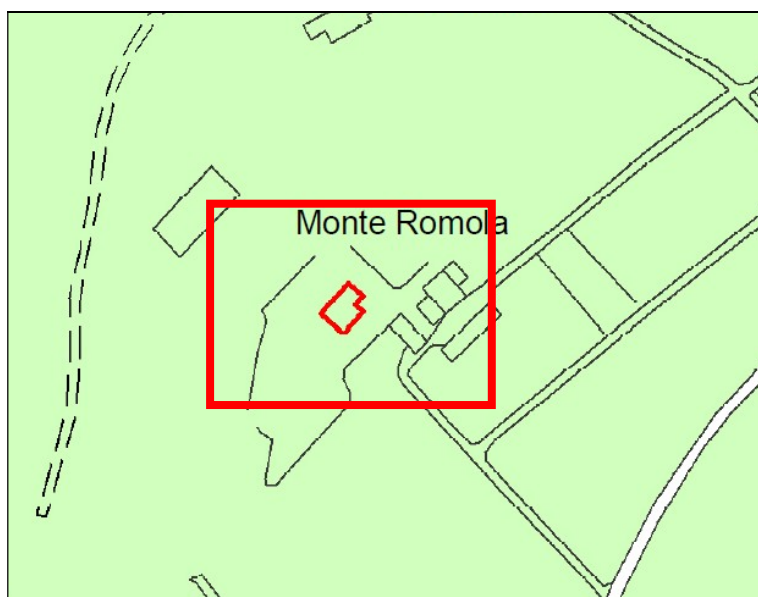
Si chiede di eliminare il vincolo a “restauro e risanamento conservativo” proponendo di assoggettare l’immobile ad un intervento di “ristrutturazione edilizia con vincolo parziale”.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante l'assoggettamento del fabbricato a Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.



08.2. Società Agricola Monteromola S.r.l.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/04/2026	5377	Società Agricola Monteromola S.r.l.	08.2

Sintesi

Località MONTE ROMOLO.

1) Si ritiene che il parametro dell'altezza massima consentita sia riduttivo nel caso di intervento che preveda una ristrutturazione di edifici proponendo tipologie architettoniche riferite ai caratteri tipologici dell'edilizia tradizionale e del patrimonio di valore storico-testimoniale quali torri, torrili, ecc..., si propone quindi di inserire una H massima = altezza massima = H 13,50.

2) Si ritiene di inserire nello stesso capoverso D7) la frase:

"In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici. La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di 120 mq."

3) Conseguentemente si ritiene di proporre la modifica del punto 7):

"In correlazione ai precedenti usi agricoli o al recupero e riuso di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola di cui al successivo CAPO 2, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare e non comportanti la realizzazione di edifici. La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di 70mq."

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente.

1) Non accoglibile, con la precisazione, rispetto alla formulazione dell'osservazione, che il recupero del patrimonio edilizio esistente, può prevedere in caso di interventi demo-ricostruttivi, il mantenimento delle altezze esistenti e che l'altezza indicata per le attività d7) riguarda gli interventi di NC.

2)/3) Accoglibile, provvedendo a perfezionare il comma 7 dell'art.5.1.2 delle Disposizioni Normative, come segue:

"[...]"

La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di ~~70mq~~:

- 70 mq per uso privato/familiare;

- 120 mq per attività agrituristiche o altro."

08.3. Società Agricola Monteromola S.r.l.

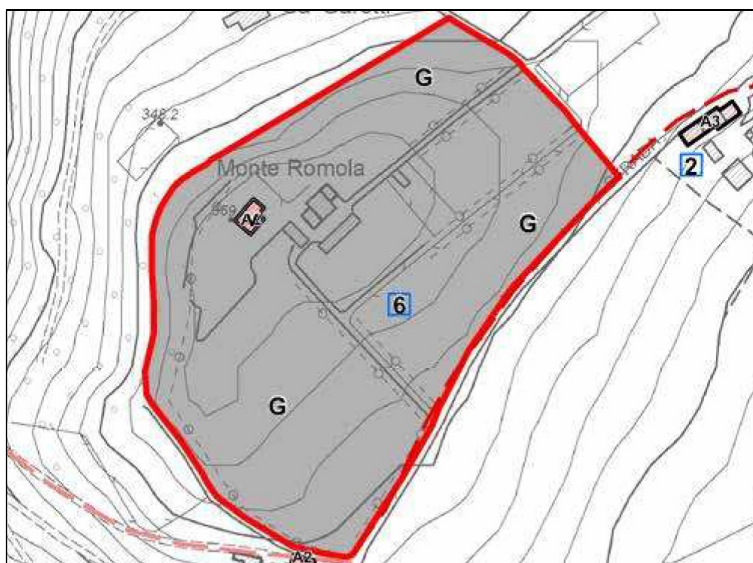
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/04/2026	5377	Società Agricola Monteromola S.r.l.	08.3

Sintesi

Località MONTE ROMOLO.

Si chiede di esplicitare la norma puntuale che definisce le modalità di intervento nelle aree pertinenziali degli edifici di valore storico-testimoniale contrassegnata con la lettera G nelle schede allegate al QC SF6.1bis R (scheda n. 138).

Inoltre si chiede di eliminare l'individuazione generica su tutta l'area pertinenziale della sigla G, limitandola al giardino esistente per evitare qualsiasi interpretazione operativa.

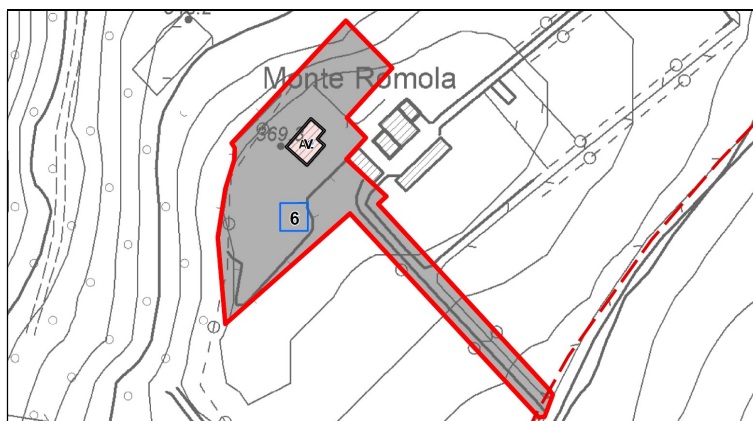


Stralcio Tavola QC_SF6.1c_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, provvedendo al perfezionamento del perimetro del complesso di interesse testimoniale n. 138 riportato nella tavola QC_SF6.1c_R e nella scheda di cui all'elaborato QC_SF6.1bis_R.

Mentre non si ritiene opportuno modificare l'art. 3.1.5 delle Disposizioni normative, rimandando alle disposizioni del Regolamento edilizio.



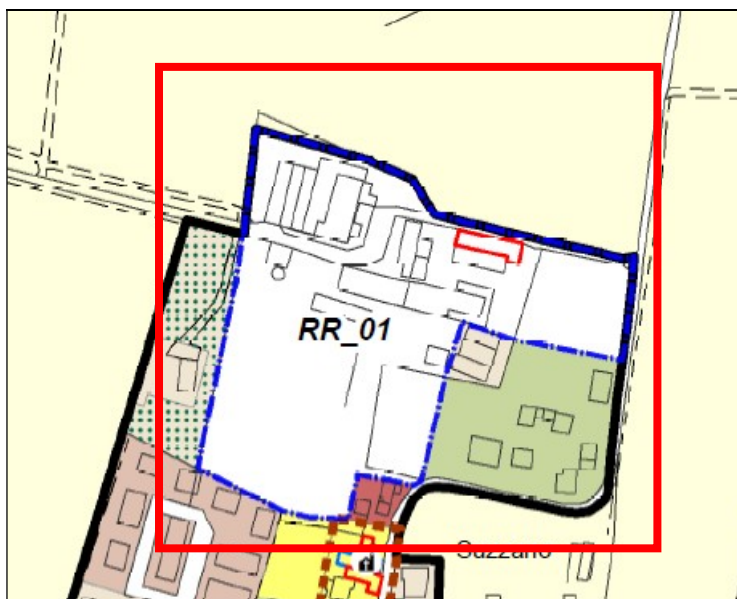
09. Bertuzzi Angelo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/04/2026	5378	Bertuzzi Angelo	09

Sintesi

Località SUZZANO.

Si chiede di inserire la possibilità di aumentare del 15% una tantum il volume esistente all'interno della Scheda normativa del comparto "RR_01".



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente.

Si ritiene che la capacità edificatoria ammessa dalla Scheda Normativa RR_01, sia coerente con il sistema insediativo della frazione e adeguata al rapporto con il contesto rurale circostante.

Eventuali modifiche dei parametri proposti attraverso l'intervento ordinario (PdC Convenzionato) ammesso per la citata area di qualificazione morfologica e funzionale, potranno essere valutate attraverso una proposta di Accordo Operativo.

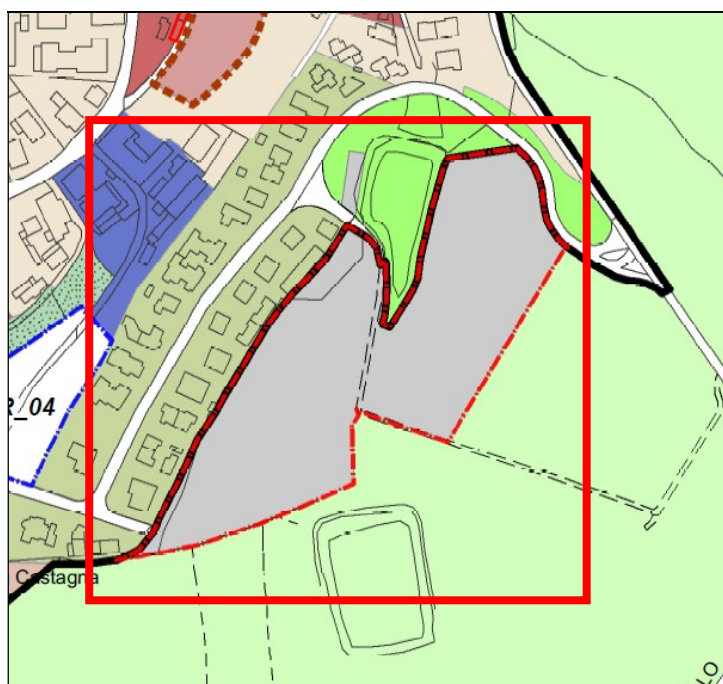
10. Cnosso S.r.l.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/04/2026	5385	Cnosso S.r.l.	10

Sintesi

Località CASTAGNA.

Si chiede di riformulare l'art. 1.1.6, comma 7 delle Disposizioni normative al fine di poter completare le opere private degli strumenti attuativi entrati in attuazione nel periodo transitorio, nei casi in cui le opere di urbanizzazione siano state completate entro i termini convenzionali e collaudate, senza dover ricorrere ad un nuovo Accordo Operativo.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile in quanto la Proposta di PUG prevede (art.1.1.6, comma 7, lett.b) la sostanziale "ultrattività" delle possibilità edificatorie del comparto, nel momento in cui siano stati assolti gli obblighi convenzionali di natura pubblicistica (vedi cessione/realizzazione delle Opere di Urbanizzazione). Inoltre, si provvede a perfezionare l'art.1.1.6, comma 7 delle Disposizioni Normative come segue:

"7. Nel caso di interventi **di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo**, la cui convenzione abbia superato i termini di validità:

a) l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo in coerenza con le indicazioni della Strategia, nel caso di opere di urbanizzazione non collaudate e/o in cui non siano stati completamente assolti gli obblighi convenzionali; sono fatti salvi i casi in cui l'Amministrazione decida di sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle Opere di Urbanizzazione attraverso l'escussione della relativa polizza fidejussoria.

b) è previsto il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf degli originari strumenti urbanistici attuativi **e la possibilità di completare gli interventi edilizi**, in caso di completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicistico, tra cui ~~il collaudo~~ **la realizzazione** delle opere di urbanizzazione."

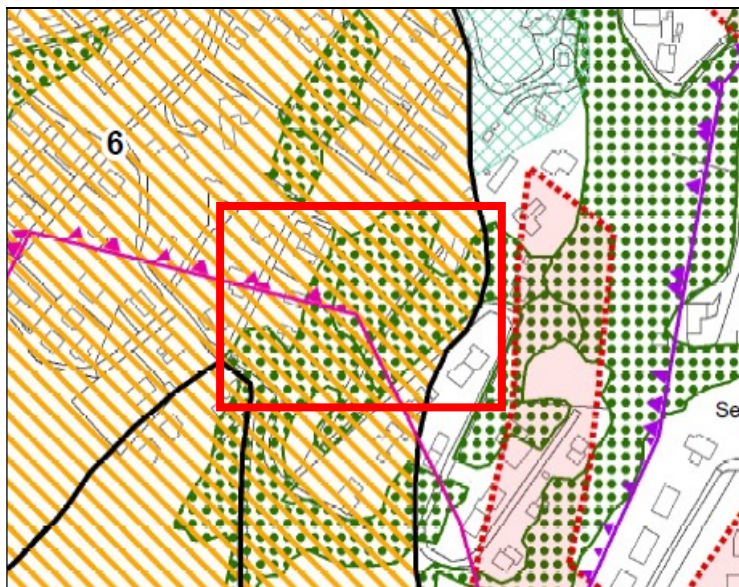
11. Terribile Paolo, Terribile Alberto, Perdoni Marilena

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/04/2026	5399	Terribile Paolo, Terribile Alberto, Perdoni Marilena	11

Sintesi

Località CASE LEONI.

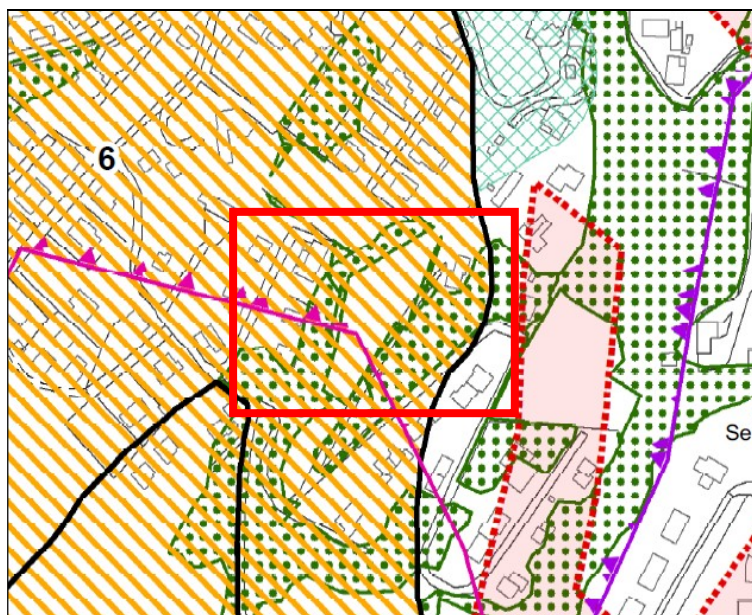
Si chiede di eliminare l'area boscata riportata nella tavola dei vincoli, a seguito di relazione agro-forestale.



Stralcio Tavola dei vincoli V.1_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a rettificare la tavola dei vincoli V.1_R eliminando il vincolo relativo alle "aree forestali e boschive", nonché la tavola dei vincoli V.2_R eliminando il vincolo relativo ai "territori coperti da foreste e boschi".



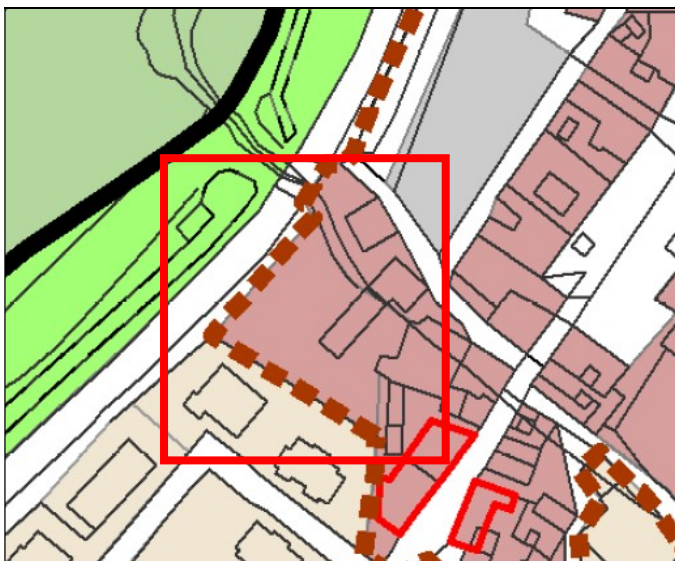
12. Solenghi Luciano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/04/2026	5400	Solenghi Luciano	12

Sintesi

CAPOLUOGO.

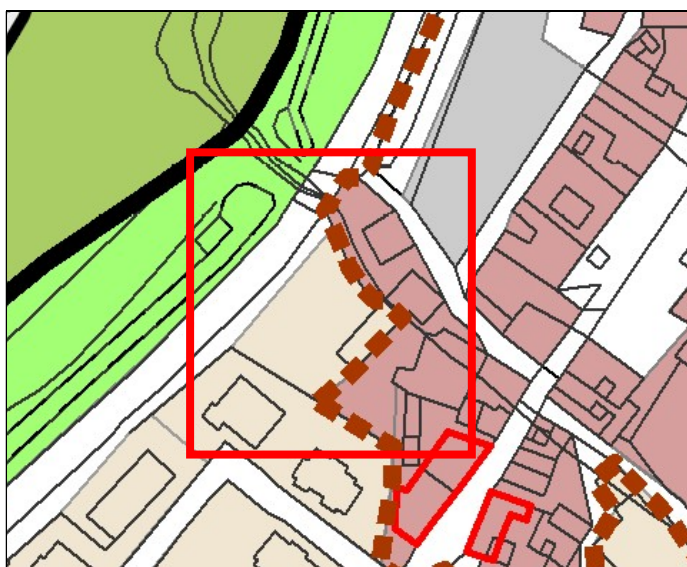
Si chiede di escludere i mappali 115, 178 e 244 del foglio 22 dalla perimetrazione del centro storico, rivedendo puntualmente il perimetro di quest'ultimo e riconducendo l'ambito alla disciplina del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale R1.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento degli elaborati D.1_R e D.2_R mediante la classificazione dell'area come "R1 - Tessuti consolidati", con la contestuale modifica della delimitazione del Centro storico del Capoluogo.



13. Milano Franco D'Aragona Gian Marco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
20/04/2026	5464	Milano Franco D'Aragona Gian Marco	13

Sintesi

OSSERVAZIONE ANNULLATA

14.1. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.1

Sintesi

Art. 1.1.3 delle Disposizioni normative: il richiamo della decorrenza dell'entrata in vigore del PUG e del Regolamento Edilizio presupporrebbe una loro contemporanea elaborazione in quanto in vari articoli della normativa del PUG vi sono rimandi alle norme del Regolamento Edilizio attualmente indisponibile, tale indisponibilità limita la comprensione di alcune norme e quindi l'impossibilità di presentare osservazioni nel merito, soprattutto in quanto il Regolamento Edilizio sarà oggetto della sola approvazione del Consiglio Comunale senza possibilità di poter presentare successive osservazioni.

Proposta di controdeduzione

Si prende atto della richiesta di chiarimento, esplicitando che il Regolamento Edilizio, approvato contestualmente all'approvazione del PUG, è in corso di stesura e verrà pubblicamente messo a disposizione (ancorché informalmente) a seguito dell'adozione del Piano, in modo da permetterne la valutazione e l'eventuale perfezionamento nel corso dell'elaborazione finale del PUG.

I richiami al RE, contenuti nelle disposizioni normative, costituiscono rimandi ad aspetti che si ritiene non limitino in alcun modo la comprensione delle stesse.

14.2. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.2

Sintesi

Art. 1.1.4 delle Disposizioni normative: Sarebbe opportuno specificare anche i termini di validità dei titoli abilitativi in quanto la normativa regionale (art. 19 della LR 15 del 2013) non consente la proroga della data di fine dei lavori dei titoli in caso in entrata in vigore di previsioni urbanistiche che contrastano con l'intervento in corso di realizzazione; le opere qualora siano iniziate devono quindi essere completate entro la data di ultimazione già fissata nel permesso di costruire, che dunque non può essere rinviata.

Tale disposizione è ripetitiva del principio di fonte statale (art. 31 della legge 1150 del 1942 e art. 15, comma 4, del DPR 380/2001) secondo il quale: "Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio".

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.1.1.4, comma 2 delle Disposizioni Normative, come segue:

"2. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi diretti ~~(Permesso di Costruire, SCIA, CILA)~~ presentati prima della data di esecutività della Delibera di adozione del PUG e la cui documentazione risulti completa secondo la modulistica regionale vigente, ~~possono essere rilasciati o divenire efficaci secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo purché il rilascio e l'inizio dei lavori avvenga prima della data di esecutività della Delibera di approvazione del PUG, secondo quanto disposto dall'art. 19, comma 6, della LR n. 15/2013. Per i procedimenti di cui al presente comma sono consentite varianti in corso d'opera (non essenziali) sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Le presenti Norme non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera, che non configurino variazioni essenziali come definite dall'art. 14bis della LR 23/2004".~~

14.3. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.3

Sintesi

Art. 1.1.6 delle Disposizioni normative: Si chiede di modificare il punto a) in quanto: In base alla convenzione di lottizzazione le opere di urbanizzazione devono essere realizzate dal lottizzante, in caso di inadempienza le stesse devono essere completate dal Comune con escussione della fidejussione depositata proprio a garanzia degli impegni assunti, solo nel caso in cui sia impossibile attivare le procedure di cui sopra gli impegni sono trasferiti in capo ai successivi proprietari delle aree.

Per quanto attiene al punto b) si segnala che deve essere verificato il completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicistico mediante la verifica di collaudabilità di quanto realizzato al di là della presenza o meno agli atti del collaudo.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.1.1.6, comma 7 delle Disposizioni Normative, come segue:

"7. Nel caso di interventi **di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo**, la cui convenzione abbia superato i termini di validità:

a) l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo in coerenza con le indicazioni della Strategia, nel caso di opere di urbanizzazione non collaudate e/o in cui non siano stati completamente assolti gli obblighi convenzionali; sono fatti salvi i casi in cui l'Amministrazione decida di sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle Opere di Urbanizzazione attraverso l'escussione della relativa polizza fidejussoria.

b) è previsto il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf degli originari strumenti urbanistici attuativi **e la possibilità di completare gli interventi edilizi**, in caso di completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicistico, tra cui ~~il collaudo~~ **la realizzazione** delle opere di urbanizzazione."

14.4. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.4

Sintesi

Art. 1.2.2 delle Disposizioni normative: Si pone in evidenza per evitare qualsiasi interpretazione quanto, invece, contenuto nella Legge Regionale 14/2020 che, nella circolare 27/01/2021 così prescrive: Con l'articolo 7 viene recepita e ulteriormente sviluppata la disciplina introdotta dal decreto semplificazione dello stato legittimo degli immobili. Al comma 1, si precisa, innanzitutto, che lo stato legittimo deriva: dal titolo edilizio che ha previsto la costruzione dell'immobile, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, ma anche dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati a seguito di istanza di condono edilizio ovvero a conclusione dei procedimenti di cui agli articoli 17 e 17-bis della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19-bis della medesima legge Comune di Rivergaro Prot. n. 0005500 del 21-04-2026 in arrivo regionale nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 21, comma 01, della L.R. n. 23 del 2004.

Successivamente, si sottolineano le modalità e i tempi di svolgimento dell'accertamento dello stato legittimo (comma 2); quindi sono stabilite (ai commi da 3 a 6) talune semplificazioni normative dirette ad accelerare e semplificare tale accertamento:

- la precisazione che nel caso di interventi edilizi di recupero che hanno interessato l'intero edificio, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha autorizzato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (omettendosi dunque il riferimento ai titoli edilizi precedenti);
- il chiarimento che per gli edifici realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 1942 per gli immobili collocati nel territorio urbanizzato, ante 1967 per quelli extraurbani), lo stato legittimo si desume dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti (quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), integrati naturalmente con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- la precisazione che quest'ultima disposizione trova applicazione anche nei casi in cui sussista un principio di prova scritta circa l'avvenuto rilascio di un titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile alcuna copia;
- viene richiamata la semplificazione già introdotta dalla L.R. n. 24 del 2017, secondo cui, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'accertamento della legittimità dello stato di fatto va riferita a quei parametri che governano la ricostruzione dell'edificio secondo le previsioni del piano urbanistico (volume o superficie massimi, distanze dai confini e dagli edifici, ecc.);

Si ritiene pertanto che sarebbe opportuno cambiare il punto con:

Per "lotti edificati" e "Superficie preesistente", in relazione alle Disposizioni di cui ai successivi articoli, si fa riferimento alla situazione alla data di adozione delle presenti norme verificato lo stato legittimo degli immobili.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.1.2.2, comma 5 delle Disposizioni Normative, come segue:

"5. Per "lotti edificati" e "superficie preesistente", in relazione alle Disposizioni di cui ai successivi articoli, si fa riferimento alla situazione alla data di adozione delle presenti norme, **nel rispetto delle disposizioni sovraordinate.**"

14.5. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.5

Sintesi

Art. 2.2.3 delle Disposizioni normative: La dotazione di parcheggi pertinenziali, non avendo il testo del Regolamento Edilizio, non si comprende se inciderà o meno nel calcolo della SU, come invece già successo nei piani urbanistici previgenti.

Per quanto concerne la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi, sarebbe opportuno non lasciare al privato titolare dell'intervento la discrezionalità della scelta tra la realizzazione in loco o la monetizzazione, ma invece al Comune tale scelta. Fra l'altro, all'interno del territorio urbanizzato non dovrebbe esistere tale obbligo ma solo l'obbligo del pagamento degli oneri concessori.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, precisando che la quantificazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione ai differenti usi, non incide nel calcolo della SU.

Relativamente al richiamo all'art. 2.2.5 (Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione), si evidenzia come le disposizioni normative proposte, regolino chiaramente l'opportunità della monetizzazione delle aree di cessione, attraverso la valutazione da parte del Comune, e non in capo al privato.

14.6. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.6

Sintesi

Art. 3.1.2 delle Disposizioni normative: Si chiedono chiarimenti sui seguenti punti della norma:

- a) nei Tessuti storici le volumetrie preesistenti non possono essere aumentate*
- b) per i fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia ma posti all'interno di aree cortilizie e non visibili da pubblica via*
- c) nei limiti del 10% della Su, esclusivamente rivolto ad adeguamenti igienico-funzionali di attività economiche esistenti alla data di adozione del PUG*

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile.

Si ribadisce la correttezza della disposizione proposta, che non prevede incrementi di volumetria, rivolta:

- alla qualificazione degli edifici esistenti privi di valore architettonico e/o storico testimoniale;
- ad agevolare le attività economiche all'interno dei tessuti storici.

14.7. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.7

Sintesi

Art. 3.1.3 delle Disposizioni normative: Si comunica la difficile comprensione degli interventi di Legge connessi ai dei simboli RS RCC e RE.

Inoltre, si chiede di fare riferimento sempre alle SU e quindi l'aumento previsto e riferito ai Volumi deve essere cambiato riferendosi alle SU.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è **accoglibile parzialmente**.

Gli acronimi utilizzati (RS, RCC, RE) fanno chiaramente riferimento rispettivamente agli interventi di Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. Si tratta di acronimi di uso comune, peraltro presenti anche nello strumento urbanistico vigente del Comune di Rivergaro.

Per maggiore chiarezza, si provvede ad introdurre in capo alle disposizioni normative, una lista degli acronimi (e relative corrispondenze) presenti negli elaborati di PUG, come segue:

ELENCO ABBREVIAZIONI**ACRONIMI LEGISLATIVI**

BURERT	Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico	ss.mm.ii. Leggi/Decreti [...]	il rinvio alle disposizioni di legge richiamate nel presente Regolamento Edilizio, salvo casi opportunamente segnalati, è sempre da intendersi esteso alle successive modificazioni e integrazioni (ss.mm.ii.)
DGR	Delibera della Giunta Regionale		
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica	LUR	Legge Urbanistica Regionale (LR n. 24/2017)

ACRONIMI URBANISTICI E DI PIANIFICAZIONE

AO	Accordo Operativo	PTAV	Piano Territoriale di Area Vasta
IUC	Intervento Urbanistico Convenzionato	PUA	Piano Urbanistico Attuativo
GN	Indirizzi e Disposizioni Normative del PUG	PUG	Piano Urbanistico Generale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione	QC	Quadro Conoscitivo (elaborato del PUG)
PAI	Piano stralcio di Assetto Idrogeologico	REL	Rete Ecologica Locale
PAIR	Piano Aria Integrato Regionale	RP	Requisiti Prestazionali
PAIP	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica	SQUEA	Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale
PAUR	Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale	SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
PAS	Procedura Abilitativa Semplificata	SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato	TPL	Trasporto Pubblico Locale
PEBA	Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche	ValSAT	Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni	VAS	Valutazione Ambientale Strategica
PP	Piano Particolareggiato	ZPS	Zona a Protezione Speciale
PRA	Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda agricola	ZSC	Zona Speciale di Conservazione

AMBITI URBANISTICI E TESSUTI

CS	Centro storico	R1	Tessuti consolidati
P	Tessuti prevalentemente produttivi e misti	R2	Tessuti omogenei, di impianto recente e/o frutto di progettazione unitaria
R	Tessuti prevalentemente residenziali	R3	Tessuti radi e/o di frangia
P1	Tessuti specializzati per attività produttive	TR1	Paesaggio fluviale
P2	Tessuti specializzati misti	TR2	Paesaggio della pianura agricola
P3	Tessuti per Strutture ricettive all'aria aperta	TR3	Paesaggio della collina

TIPI DI INTERVENTO E TITOLI EDILIZI

CILA	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata	RE	Ristrutturazione Edilizia
CD	Cambio d'uso	ReVP	Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Parziale
D	Demolizione	RS	Restauro Scientifico

MO	Manutenzione Ordinaria	RRC	Restauro e Risanamento Conservativo
MS	Manutenzione Straordinaria	SCEA	Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità
NC	Nuova Costruzione	SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

DTU	Definizioni Tecniche Uniformi (allegate alla DGR n. 922/2017)	SF	Superficie Fondiaria
H	Altezza	SU	Superficie Utile
IC	Indice di Copertura	STER	Superficie Territoriale
IPF / Ipf	Indice di Permeabilità Fondiaria	SV	Superficie di Vendita
IvI	Indice Visuale Libera	U1	Opere di urbanizzazione primaria
SA	Superficie Accessoria	U2	Opere di urbanizzazione secondaria
SAU	Superficie Agricola Utilizzata	UF	Indice di Utilizzazione Fondiaria
SC	Superficie Complessiva	VT	Volume Totale

VARIE

ARPAE	Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (Emilia-Romagna)	CLE	Condizione Limite per l'Emergenza
ATECO	Classificazione delle Attività Economiche (ISTAT)	FPGA	Fattore di amplificazione della PGA (parametro sismico)
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	HSM	Spettro di risposta elastico integrato (parametro sismico)
IAP	Imprenditore Agricolo Professionale	MOPS	Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
USL	Unità Sanitaria Locale	PGA	Peak Ground Acceleration (accelerazione di picco al suolo)
		SS	Coefficiente di amplificazione stratigrafica (parametro sismico)

Si provvede altresì alla correzione delle indicazioni dei parametri di riferimento (SU/Volumi esistenti) all'interno delle "Schede normative delle aree soggette a prescrizione specifica" di cui all'Allegato 1 alle Disposizioni Normative.

14.8. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.8

Sintesi

Art. 3.1.4 delle Disposizioni normative: Si manifestano dubbi sulla possibilità da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, su proposta dei privati interessati, di pronunciarsi sulle modalità di recupero, purché comunque con un grado di tutela non inferiore alla ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

Inoltre si segnala che l'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale non è una categoria d'intervento prevista dalla LR 15/2013 e non è specificata dalle norme.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente.

Si conferma l'utilità della possibilità di assicurare una flessibilità di intervento rispetto alle categorie di intervento, a seguito di un dettagliato rilievo dello stato di fatto.

Si provvede ad integrare l'art.1.2.4, introducendo, dopo il comma 2, una sintetica descrizione dell'intervento di "Ristrutturazione Edilizia con vincolo parziale", come articolazione del più ampio intervento di Ristrutturazione Edilizia:

"3. All'intervento di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (ReVP), sono assoggettate le unità edilizie con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, modularità e linearità dei prospetti).

Il tipo di intervento, definito nel regolamento Edilizio e di seguito richiamato, prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planimetrici (sedime) dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre ammessa l'eliminazione (con eventuale ricomposizione) degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di PUG".

14.9. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.9

Sintesi

Art. 4.2.2 delle Disposizioni normative: Si ribadisce quanto già evidenziato per l'art. 1.2.2 in merito alla "situazione esistente".

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, rimandando all'integrazione proposta all'art.1.2.2 delle Disposizioni Normative in accoglimento dell'osservazione 14.4.

14.10. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.10

Sintesi

Art. 4.3.2 delle Disposizioni normative: le DTU regionali già definiscono il “soppalco” limitandolo al 50% della superficie del locale mentre la norma del PUG lo limita al 40% ma della SCO (superficie coperta). Si chiedono chiarimenti al riferimento della superficie coperta.

Inoltre, si sostiene che la norma non specifica se il soppalco può essere considerato una SU aggiuntiva (e quindi in deroga) agli indici di zona.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, confermando la disposizione normativa così come proposta, rivolta a favorire le attività economiche, in modo da ammettere come Su aggiuntiva rispetto all'Uf ammissibile all'interno dei tessuti P, quella ricavabile, all'interno del Volume esistente, attraverso la realizzazione di soppalchi, entro i limiti fissati dal PUG.

14.11. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.11

Sintesi

Art. 5.1.1 delle Disposizioni normative: si chiede di specificare gli interventi RS, RCC, ReVP sempre con riferimento a quelli di Legge definiti dalla LR 15/2013.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), rimandando a quanto controdedotto per le osservazioni 14.7 e 14.8, ed alla specifica relativa alla tabella di corrispondenza degli acronimi.

14.12. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.12

Sintesi

Art. 5.1.2 delle Disposizioni normative: si chiede di specificare gli interventi RS, RCC, ReVP sempre con riferimento a quelli di Legge definiti dalla LR 15/2013. Inoltre si propone di aumentare l'altezza massima consentita ora fissata in 8,50 mt, portandola a mt.11,00 onde consentire nel caso di interventi architettonici complessi la possibilità di riproporre tipologie edilizie caratteristiche della ruralità territoriale (torrili, case a torre).

Art. 5.1.2, comma 7 delle Disposizioni normative: si chiede la diversificazione tra le attrezzature sportive e ricreative di uso familiare e quelle per gli ospiti di attrezzature turistiche o agrituristiche, mentre per le prime può essere congrua una dimensione della piscina di 70 mq, per le seconde tale dimensione è limitante e pertanto si propone una dimensione massima di mq.100.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, rimandando a quanto controdedotto per le osservazioni 14.7 e 14.8, ed alla specifica relativa alla tabella di corrispondenza degli acronimi.

Per quanto riguarda l'aumento dell'altezza massima consentita, l'osservazione non è accoglibile, con la precisazione, rispetto alla formulazione dell'osservazione, che il recupero del patrimonio edilizio esistente, può prevedere in caso di interventi demo-ricostruttivi, il mantenimento delle altezze esistenti e che l'altezza indicata per le attività d7) riguarda gli interventi di NC (si veda anche la risposta all'osservazione 8.2).

Con riferimento alla diversificazione delle dimensioni delle piscine, l'osservazione è accoglibile, provvedendo a perfezionare il comma 7 dell'art.5.1.2 delle Disposizioni Normative (si veda anche la risposta all'osservazione 8.2)., come segue:

"[...]

La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di ~~70mq~~:

- 70mq, per uso privato/familiare;
- 120mq per attività agrituristiche o altro."

14.13. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.13

Sintesi

Art. 5.2.1 delle Disposizioni normative:

- si chiede di specificare gli interventi RS, RCC, ReVP sempre con riferimento a quelli di Legge definiti dalla LR 15/2013;
- come per l'art. 5.1.2, si propone di prevedere un'altezza massima di mt.11,00.

Art. 5.2.1, comma 7 delle Disposizioni normative: si chiedono chiarimenti sulla disposizione secondo cui lo spostamento del sedime di un fabbricato preesistente possa essere proposto solo nei casi specificati e in base ad una scelta motivata della committenza.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, rimandando a quanto controdedotto per le osservazioni 14.7 e 14.8, ed alla specifica relativa alla tabella di corrispondenza degli acronimi.

Non si accoglie l'ammissibilità di altezze superiori a quelle preesistenti in caso di recupero del patrimonio edilizi esistente in Territorio Rurale.

Relativamente alle possibilità di spostamento del sedime in caso di ricostruzione, la norma prevede tale possibilità nei limiti dei vincoli e distanze definiti dalle normative vigenti.

14.14. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.14

Sintesi

SCHEDA comparto RR_01: si chiede di specificare il rapporto la capacità edificatoria (su) e i volumi esistenti.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'indicazione della capacità edificatoria ammessa, riconducibile, alla ricomposizione dei volumi esistenti, eliminando il riferimento alla Su. Pertanto si provvede alla modifica della scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative, come segue:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_01	Gli obiettivi sono rivolti al completamento e qualificazione del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso: - la cessione di un'area destinata a verde pubblico, almeno pari al 25% dell'area di intervento; - la realizzazione di una superficie almeno pari al 5% dell'area, a parcheggio alberato. - la messa a dimora di un sistema di alberature ed arbusti per una fascia di profondità almeno pari a 5m, verso il territorio rurale. L'intervento prevede: la ricomposizione dei volumi esistenti relativi ai fabbricati produttivi agricoli recenti e dei fabbricati non riconosciuti di valore storico testimoniale. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Località	<u>Suzzano</u>					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	38.560mq	Volumi esistenti	7,50	0,5	25%	40%

14.15. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.15

Sintesi

SCHEDA comparto RR_03: si chiede di specificare il rapporto la capacità edificatoria (su) e i volumi esistenti.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'indicazione della capacità edificatoria ammessa, riconducibile, alla ricomposizione dei volumi esistenti, eliminando il riferimento alla Su. Pertanto si provvede alla modifica della scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative, come segue:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_03	Gli obiettivi sono rivolti alla rigenerazione del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento di sostituzione edilizia (demo-ricostruzione) è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso: ▪ una riduzione almeno del 10% dell'impronta complessiva dei fabbricati originari; ▪ la cessione di un'area destinata a verde pubblico e spazi per la sosta, almeno pari al 20% dell'area di intervento; ▪ la realizzazione del marciapiede, del sistema di spazi per la sosta e delle aree a verde pubblico lungo la viabilità principale; ▪ il rispetto del corso d'acqua pubblico posto sul lato ovest del comparto, secondo quanto riportato nella Tavola dei vincoli; ▪ la messa a dimora di un sistema di alberature ed arbusti per una fascia di profondità almeno pari a 5m, ed il corso d'acqua posto ad ovest. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Località	<u>Ancarano di sopra</u>					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	17.200mq	Volumi esistenti	7,50	0,5	25%	40%

14.16. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.16

Sintesi

SCHEDA comparto RR_05: si chiede di chiarire la capacità edificatoria (vu) pari a 3.640 mc, suggerendo di applicare un parametro con la Su come per gli altri comparti.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'indicazione della capacità edificatoria ammessa, riconducibile alla Superficie utile, eliminando il riferimento al Volume. Pertanto, in coordinamento con la controdeduzione all'osservazione 18.2, si provvede alla modifica della scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative, come segue:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_05	Gli obiettivi sono rivolti al completamento del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso:				
Località	<u>Rovereto Landi</u>	- la cessione di un'area destinata a verde pubblico e spazi per la sosta, almeno pari al 10% dell'area di intervento; - la messa a dimora di un sistema di alberature ed arbusti per una fascia di profondità almeno pari a 10m, verso il territorio rurale e verso la viabilità di confine. Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere: Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Vu Su)	H	IVL	Ic	Ipf
	7.280mq	3.640mc 1.456mq	7,50	0,5	30%	50%

14.17. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.17

Sintesi

Obiettivo strategico 4 - Incrementare la capacità di adattamento e di resilienza dei sistemi urbani e territoriali: Negli Obiettivi e successivamente nelle Azioni previste dal Piano vengono enunciati interventi migliorativi sui servizi, sugli impianti sportivi, sui parcheggi, sulle aree verdi, sugli spazi di aggregazione, sui percorsi ciclo/pedonali, la messa in sicurezza di tratti stradali interessati dalla ss 45, le varie valorizzazioni paesaggistiche ecc., ma si ritiene che non sia stata affrontata la problematica della situazione delle strade comunali interne sia al capoluogo che alle frazioni e della loro fruizione. Nel Comune di Rivergaro esistono innumerevoli strade prive di marciapiedi o con marciapiedi di larghezza tale da impedire il transito di carrozzine e/o mezzi di persone motulese, pali dell'illuminazione pubblica e di armature infrastrutturali che invadono il già poco spazio percorribile dei marciapiedi stessi.

Le strade hanno larghezze tali da impedire il transito contemporaneo in ambo i sensi anche a causa di continue soste selvagge di residenti privi di aree di parcheggio interni alla loro proprietà che parcheggiano invadendo la sede stradale.

Si rileva l'assenza dei dovuti collaudi delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati lottizzanti che potrebbero se attivati, quanto meno, verificare la correttezza di quanto da loro realizzato.

Tali inconvenienti diffusi provocano oltre che disagi continui ai residenti e a chi deve transitare nelle vie in questione, anche un rischio alla incolumità di chi percorre tali infrastrutture.

Si richiede di aggiornare e inserire nello strumento urbanistico il piano urbano del traffico comunale.

Proposta di controdeduzione

Si prende atto della richiesta di chiarimento, esplicitando che il PUG e il Regolamento edilizio contengono le disposizioni di loro competenza sul tema degli spazi pubblici. Quanto di non competenza del PUG è demandato ai progetti di opera pubblica o ai piani di settore sulla viabilità (PUT, PUMS, ecc.) e sulla eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA, PAU).

14.18. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.18

Sintesi

Azione 2.1.2 - Interventi mirati sui servizi scolastici: Si segnalano dubbi sui contenuti della relazione che sembra dare per scontata già la decisione di un nuovo polo scolastico verso il parco del Trebbia indicandone l'ubicazione e prevedendo già le nuove destinazioni degli attuali fabbricati scolastici. Si propone di indicare nella strategia solo il fabbisogno di una razionalizzazione del polo scolastico delegando la scelta all'attivazione di un percorso partecipato con gli operatori e con la cittadinanza che dovrà consigliare l'amministrazione sia sulla scelta dello scenario, sia sulla scelta della ubicazione eventuale del nuovo polo.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, stante le previsioni strategiche del PUG, che individuano in modo ideogrammatico e non vincolante il settore territoriale in cui localizzare il nuovo polo scolastico, demandando al futuro progetto dell'opera pubblica per l'individuazione esatta delle aree. In caso di tale ipotesi, il PUG annuncia le strategie per la rifunzionalizzazione degli attuali plessi scolastici, mantenendo tuttavia il carattere non vincolante di tali azioni. Pertanto, l'assetto del PUG assunto non pregiudica le alternative che verranno prese in considerazione per i possibili interventi sui servizi scolastici.

14.19. Giannessi Taziano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5500	Giannessi Taziano	14.19

Sintesi

Si chiede di rivedere la previsione urbanistica inerente il comparto RR_04, ponendo dubbi sul parametro dell'altezza che ammetterebbe fabbricati di tre piani, e sostenendo che non ricorrono i presupposti per mantenere l'area all'interno del territorio urbanizzato.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, confermando le previsioni del PUG per il comparto RR_04, in quanto trattasi un'area interclusa nel territorio urbanizzato e dotata delle infrastrutture per gli insediamenti. Mentre è accoglibile l'adeguamento dell'altezza massima a quella prevalente nel settore territoriale di riferimento, riducendola a 7,50 m in analogia a quanto effettuato per gli altri comparti RR. Pertanto si provvede alla modifica della scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative, come segue:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_04	Gli obiettivi sono rivolti al completamento e qualificazione del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali del capoluogo. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso:				
Località	<u>Capoluogo</u> Via Fornari	- la cessione di un'area destinata a verde pubblico, almeno pari al 10% dell'area di intervento; - la realizzazione, di una superficie almeno pari al 5% dell'area, a parcheggio alberato; - la realizzazione del completamento del collegamento veicolare tra via Fornari e via Roma; - il mantenimento di una fascia di verde pertinenziale, adeguatamente piantumata, verso nord-est per una profondità minima di 8mt. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	8.600mq	2.200mq	9,50 7,50	0,5	30%	50%

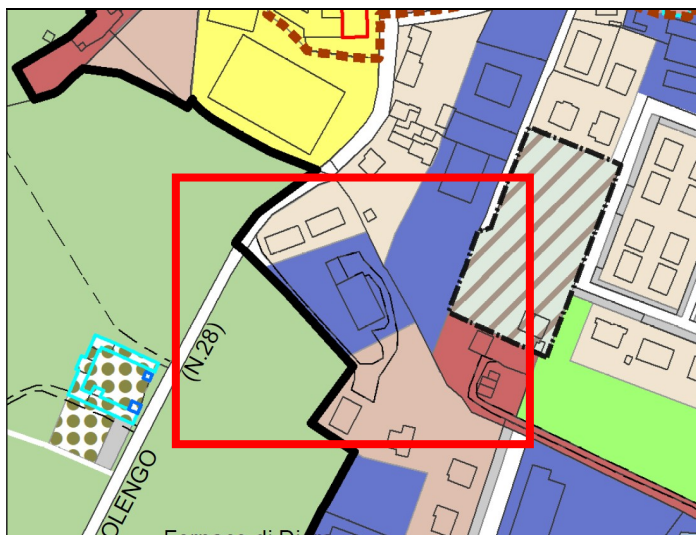
15. Buschi Daniele

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5524	Buschi Daniele	15

Sintesi

Località PIEVE DUGLIARA.

Si chiede di modificare la classificazione dei mappali 659 e 406, in Tessuti urbani consolidati (R1) come le zone limitrofe.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, confermando le previsioni del PUG assunto, che risulta essere coerente con lo stato dei luoghi, in continuità con la classificazione urbanistica già definita dal RUE.

16. Rotili Francesco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5546	Rotili Francesco	16

Sintesi

Località OTTAVELLO.

I due fabbricati, pur ricadendo in ambiti urbanistici differenti secondo il RUE, appartengono ad un unico complesso edilizio storico, il cui assetto originario risulta ancora leggibile.

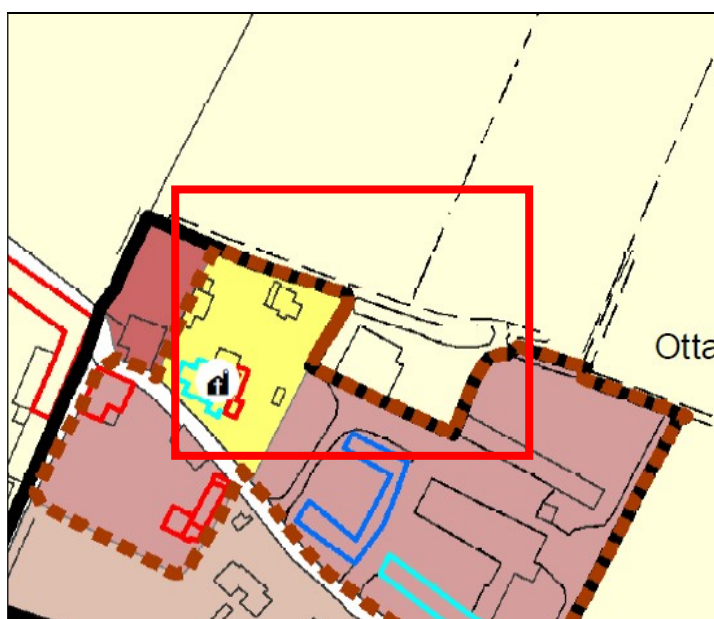
Le caratteristiche tipologiche e funzionali degli edifici risultano compatibili con l'utilizzo come locali accessori e di deposito (categoria C/2).

Il cambio di destinazione d'uso richiesto non comporterebbe incremento di superficie edificata né nuovo consumo di suolo, trattandosi esclusivamente di riutilizzo di fabbricati esistenti.

La possibilità di tale modifica consentirebbe una gestione più coerente e sostenibile del complesso edilizio storico, favorendone la conservazione e prevenendo fenomeni di degrado o abbandono.

Tali finalità risultano coerenti con i principi di riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e di contenimento del consumo di suolo previsti dalla Legge Regionale Emilia-Romagna 24/2017.

Pertanto si chiede che il Piano Urbanistico Generale preveda la possibilità di cambio di destinazione d'uso da D/10 a C/2 per i fabbricati identificati al Foglio 2, Mappali 307 e 308, appartenenti al complesso edilizio rurale sito in località Ottavello, al fine di consentire un utilizzo coerente con lo stato di fatto degli immobili e favorire la conservazione del patrimonio edilizio storico.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, in quanto i due fabbricati, per i quali si conferma la classificazione del PUG assunto alla luce della diversa consistenza architettonica, possono essere convertiti a magazzino o funzioni compatibili sia nel paesaggio agricolo TR2 sia nel Centro storico.

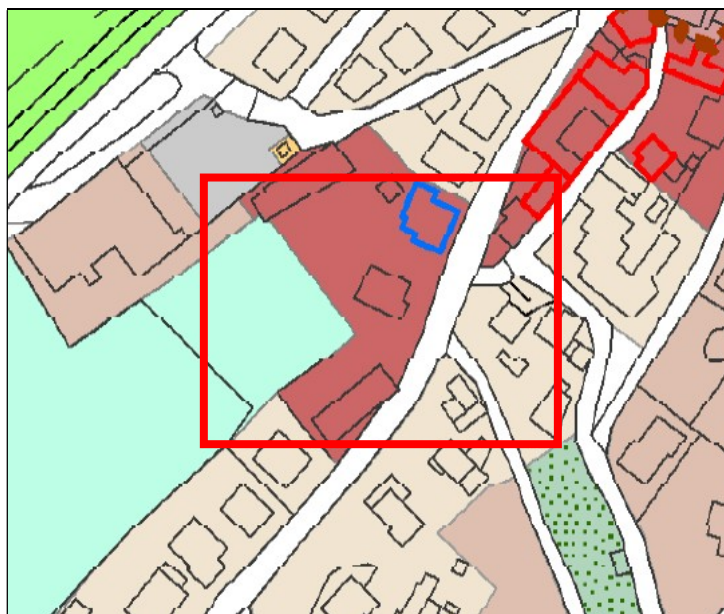
17.1. Tagliaferri Andrea

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5561	Tagliaferri Andrea	17.1

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede la revisione della classificazione urbanistica dell'area, con esclusione dal "Tessuto di antica formazione" e riclassificazione in Tessuti consolidati R1.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, confermando le previsioni del PUG assunto, che risulta essere coerente con lo stato dei luoghi, in continuità con la classificazione urbanistica già definita dal RUE.

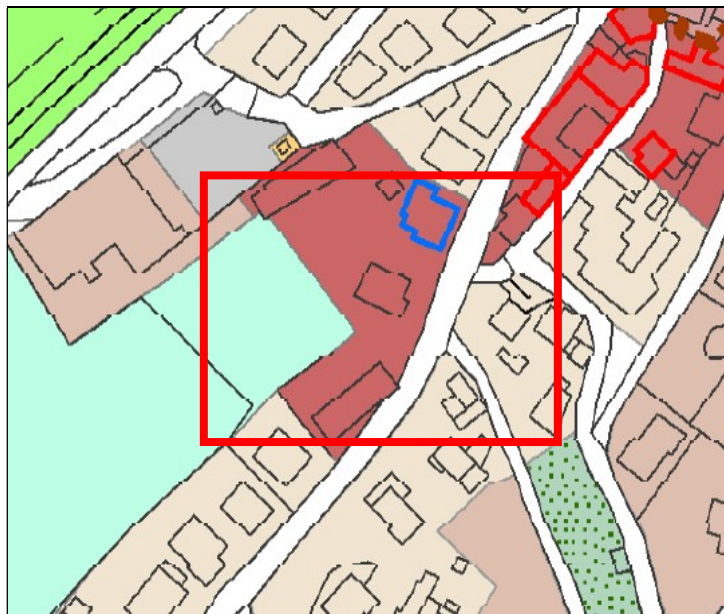
17.2. Tagliaferri Andrea

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5561	Tagliaferri Andrea	17.2

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede il riconoscimento della possibilità di ricollocazione del sedime del fabbricato all'interno del lotto in quanto attualmente collocate marginalmente rispetto allo stesso e posto in confine sul lato sud.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto **già accolta**, in quanto la norma del PUG assunto per i Tessuti di antica formazione ammette anche interventi di ristrutturazione edilizia, senza vietare la possibilità di ricollocazione del sedime del fabbricato all'interno del lotto.

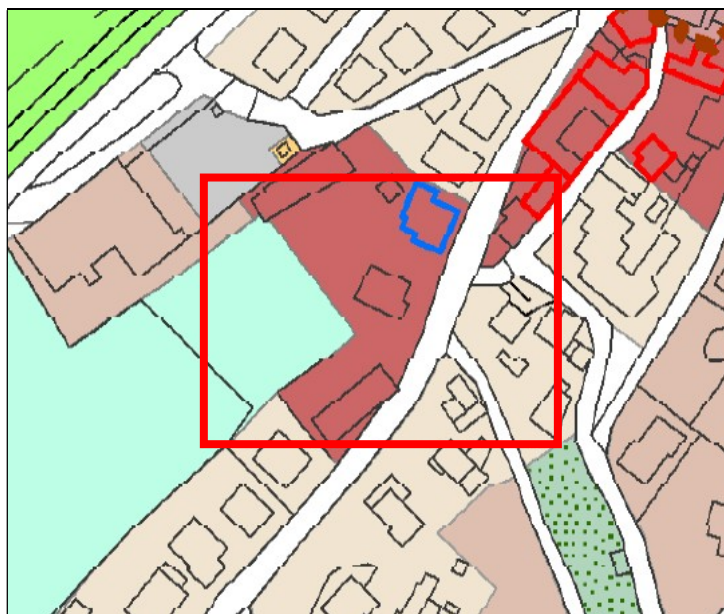
17.3. Tagliaferri Andrea

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5561	Tagliaferri Andrea	17.3

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede l'introduzione di parametri urbanistici più flessibili per interventi di ampliamento, sostituzione o riqualificazione.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la norma del PUG assunto per i Tessuti di antica formazione ammette interventi di MO, MS, RS, RCC, RE con ampliamento nei limiti del 20% del Volume totale preesistente. Pertanto si ritiene che i parametri siano sufficienti per effettuare interventi di ampliamento, sostituzione o riqualificazione.

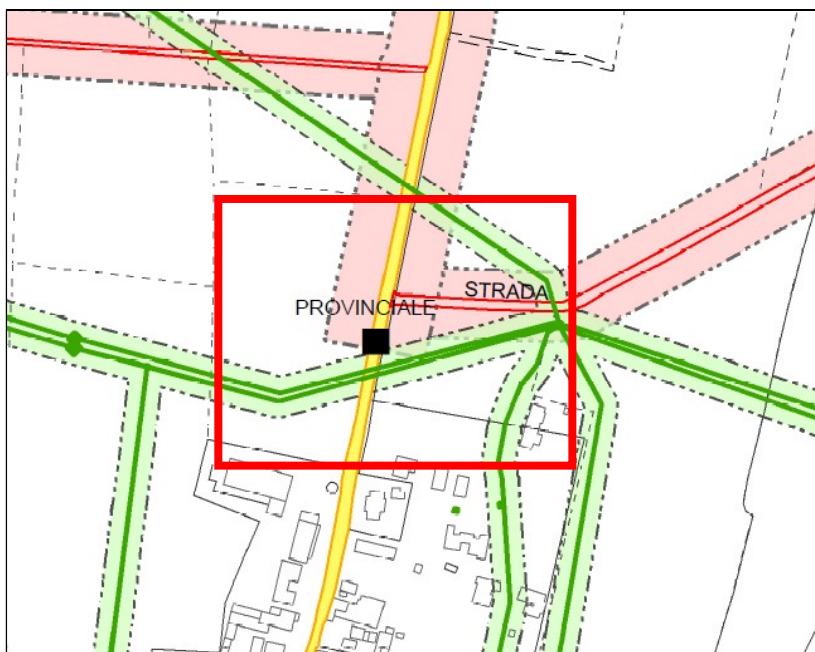
18.1. Orizzonti S.r.l.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5577	Orizzonti S.r.l.	18.1

Sintesi

Località ROVELETO LANDI.

Si chiede la riduzione da 20 a 10 metri della fascia di rispetto stradale (Provinciale e Comunale) poiché la lottizzazione è già all'interno del Centro abitato.



Stralcio Tavola dei vincoli V.3_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la delimitazione dei Centri abitati ai sensi del Codice della Strada non è una materia di competenza del PUG, che si deve attenere alle delimitazioni in vigore e alla conseguente applicazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa.

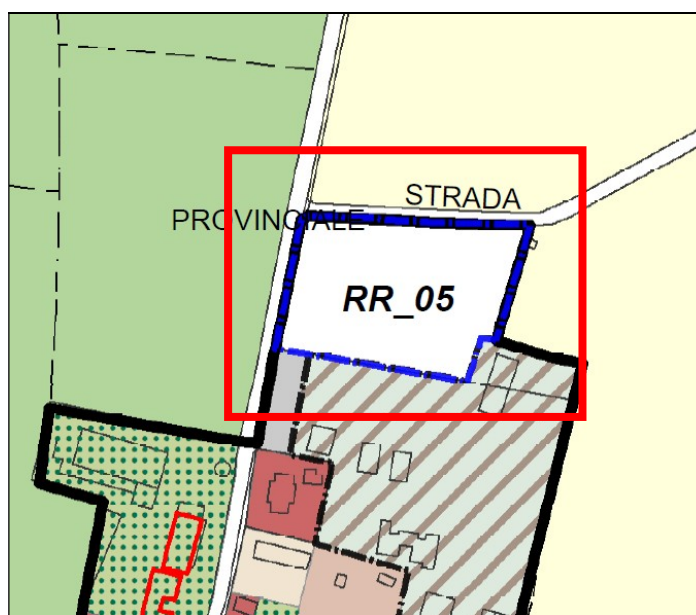
18.2. Orizzonti S.r.l.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5577	Orizzonti S.r.l.	18.2

Sintesi

Località ROVELETO LANDI.

Si chiede di aumentare la possibilità edificatoria portando l'Uf da 0,17 mq/mq a 0,26 mq/mq.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, provvedendo al perfezionamento della capacità edificatoria ammessa, riconoscendo un UF=0,2mq/mq, in coerenza con il sistema insediativo della frazione e nel rispetto di un adeguato rapporto con il contesto rurale circostante. Pertanto si provvede alla modifica della scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative, come segue:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_05	Gli obiettivi sono rivolti al completamento del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso:				
Località	<u>Rovereto Landi</u>	- la cessione di un'area destinata a verde pubblico e spazi per la sosta, almeno pari al 10% dell'area di intervento; - la messa a dimora di un sistema di alberature ed arbusti per una fascia di profondità almeno pari a 10m, verso il territorio rurale e verso la viabilità di confine. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Uf Su)	H	IVL	Ic	lpf
	7.280mq	3.640mq 1.456mq	7,50	0,5	30%	50%

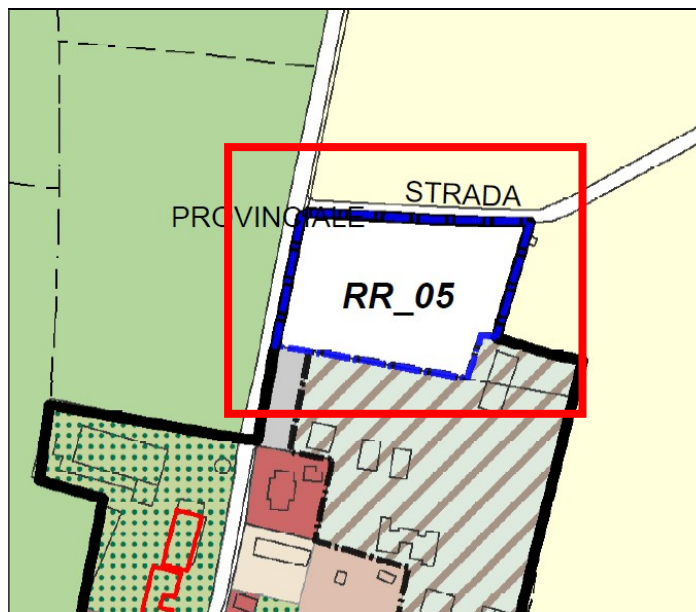
18.3. Orizzonti S.r.l.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
21/04/2026	5577	Orizzonti S.r.l.	18.3

Sintesi

Località ROVELETO LANDI.

Si chiede di togliere la fascia di rispetto a verde e al limite inserire l'onbblogo di piantumazione all'interno del lotto di nr.3 alberi ad alto fusto.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la dotazione ecologico-ambientale prevista è ritenuta necessaria come misura di mitigazione verso il contesto rurale circostante.

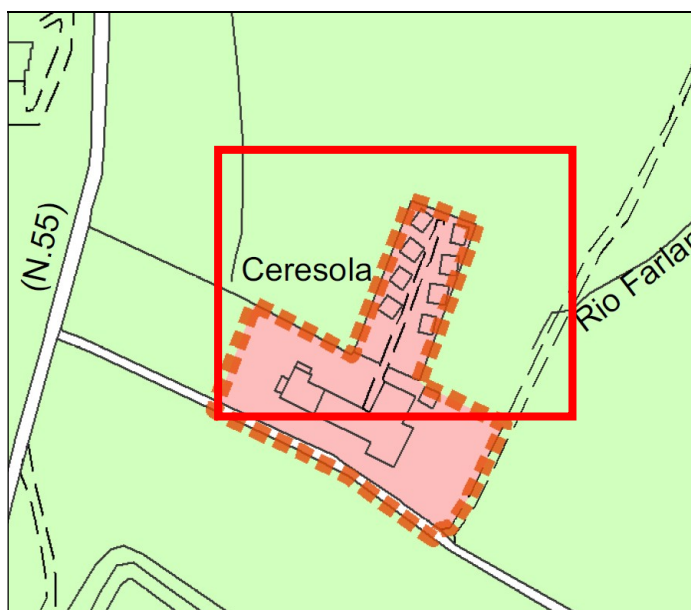
19. Azienda Agricola Bel Sospiro S.a.s.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
22/04/2026	5607	Azienda Agricola Bel Sospiro S.a.s.	19

Sintesi

Località CERESOLA.

Si chiede che l'area individuata con il foglio 28, mappale 335, venga classificata interamente come "Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali" ed in particolare in R3 – Tessuti radi e/o di frangia, in modo da avere la medesima capacità edificatoria esistente al momento dell'acquisto del complesso immobiliare.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la delimitazione del territorio urbanizzato e dei tessuti residenziali interni ad esso deve rispettare le previsioni dell'art. 32 della L.R. 24/2017. Considerato che la località Ceresola non dispone delle caratteristiche di cui al suddetto articolo, si conferma la classificazione dell'area come "Edificati sparsi e/o discontinui prevalentemente residenziali".

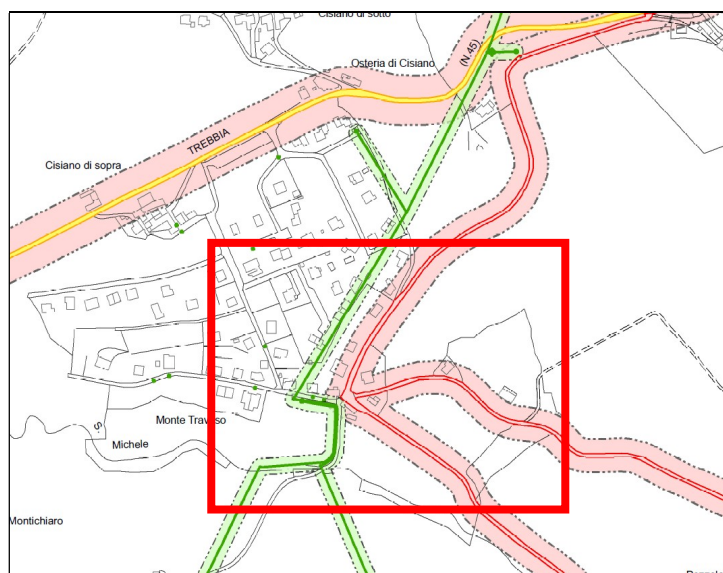
20. Prendushi Valentin

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
22/04/2026	5616	Prendushi Valentin	20

Sintesi

Località MONTE TRAVASO.

Si chiede la rimozione del vincolo di rispetto stradale in quanto all'interno del Centro abitato.



Stralcio Tavola dei vincoli V.3_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la delimitazione dei Centri abitati ai sensi del Codice della Strada non è una materia di competenza del PUG, che si deve attenere alle delimitazioni in vigore e alla conseguente applicazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa.

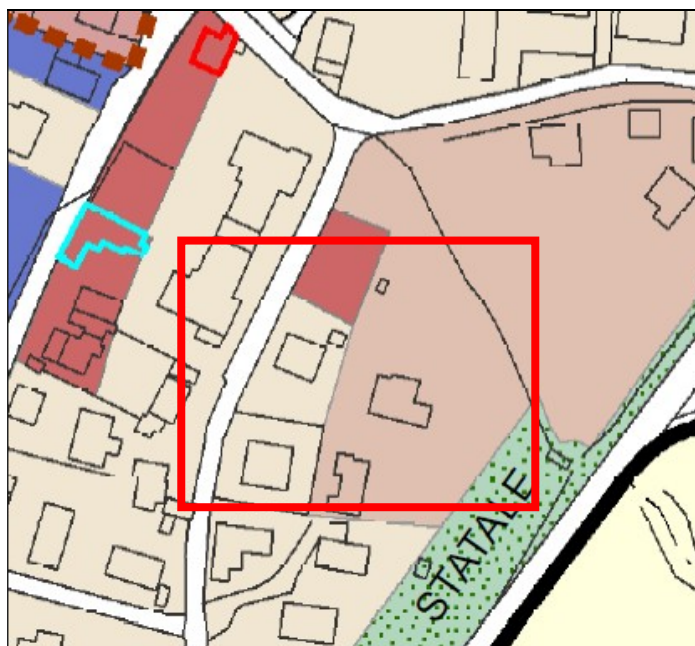
21. Catruccio Antonella

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
22/04/2026	5638	Catruccio Antonella	21

Sintesi

Località NIVIANO.

Si chiede la classificazione a "viabilità veicolare esistente" o comunque ad area priva di indice edificatorio della strada di cui al foglio 14, mappale 330 realizzata in attuazione di un programma di intervento.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la "viabilità veicolare esistente" individuata dal PUG è quella afferente al patrimonio pubblico (strade comunali, provinciali e statali), mentre l'area in oggetto è interessata da una strada privata di accesso al lotto, e di conseguenza si conferma la classificazione presente nel PUG assunto.

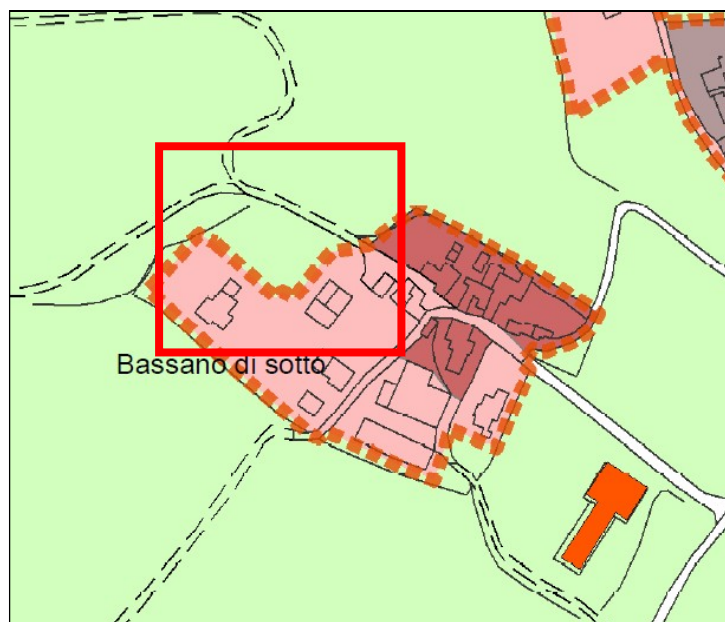
22. Bernazzani Luigi

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
22/04/2026	5654	Bernazzani Luigi	22

Sintesi

Località BASSANO DI SOTTO.

Si chiede di mantenere l'edificabilità assegnata dal RUE ad un lotto classificato in territorio rurale come TR3 - Paesaggio della collina.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione **non è accoglibile**, in quanto la delimitazione del territorio urbanizzato e dei tessuti residenziali interni ad esso deve rispettare le previsioni dell'art. 32 della L.R. 24/2017. Considerato che la località Bassano di Sotto non dispone delle caratteristiche di cui al suddetto articolo, si conferma la classificazione dell'area come da PUG assunto.

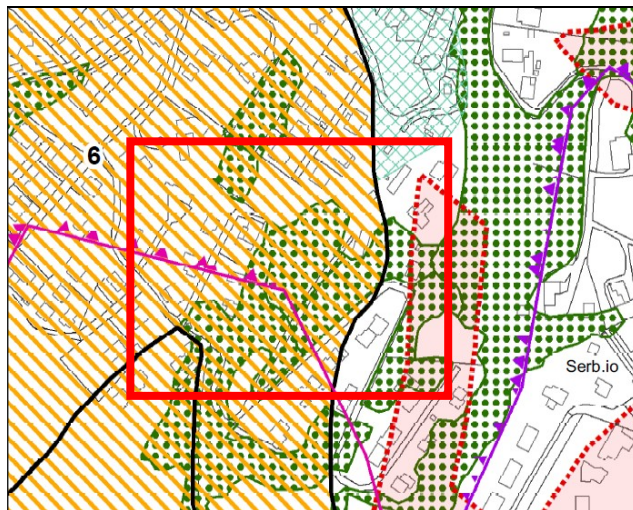
23. Sala Giuseppina

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5701	Sala Giuseppina	23

Sintesi

Località CASE LEONI.

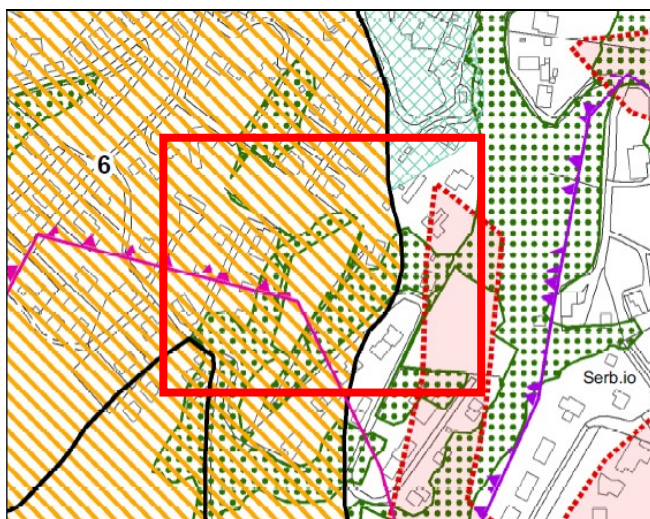
Si chiede di eliminare l'area boscata riportata nelle tavole dei vincoli V.1_R e V.2_R, a seguito di relazione agro-forestale.



Stralcio Tavola dei vincoli V.1_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a rettificare la tavola dei vincoli V.1_R eliminando il vincolo relativo alle "aree forestali e boschive", nonché la tavola dei vincoli V.2_R eliminando il vincolo relativo ai "territori coperti da foreste e boschi".



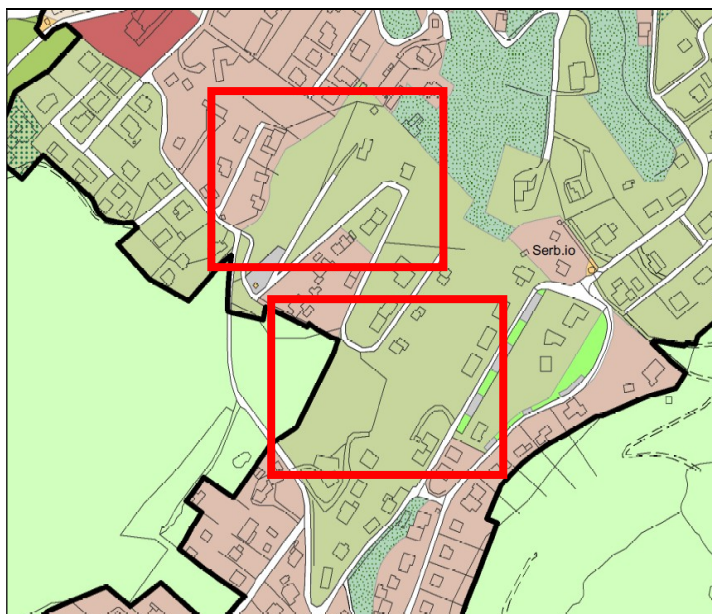
24. Chiesa Alberto, Lillo Giuseppina

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5702	Chiesa Alberto, Lillo Giuseppina	24

Sintesi

Località CASE LEONI.

Si chiede il mantenimento della capacità edificatoria prevista dal PUG assunto per i terreni di cui al foglio 27, mappali 816, 817, 620 e 710.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, confermando le previsioni del PUG assunto.

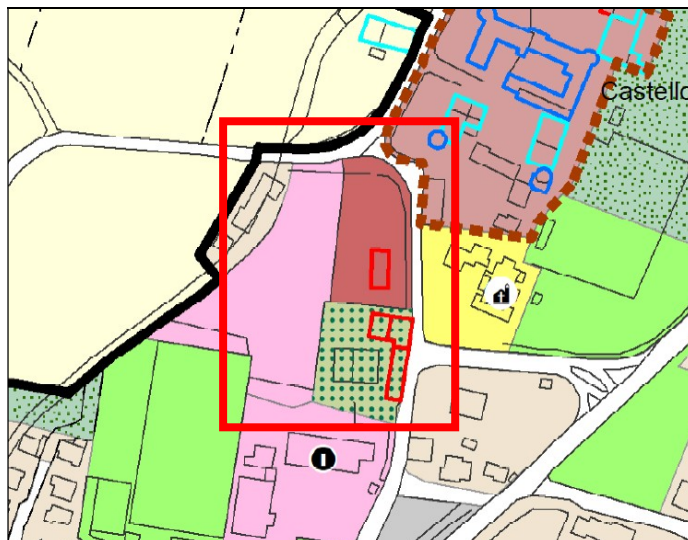
25. Beotti Paolo Felice

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5705	Beotti Paolo Felice	25

Sintesi

Località NIVIANO.

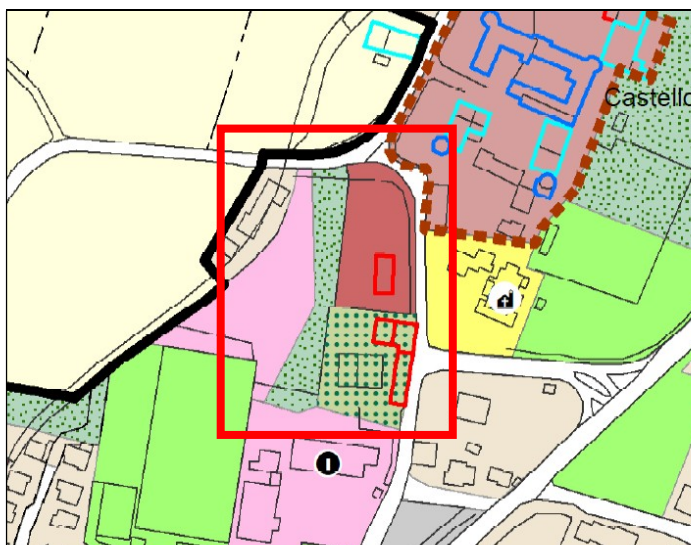
Si chiede la correzione dell'area classificata come "Attrezzature per l'istruzione", alla luce dell'annullamento della delibera sull'esproprio avvenuta negli anni passati, in quanto tale area è rientrata in possesso del proprietario.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la modifica della classificazione dell'area da "Attrezzature per l'istruzione" ad "Aree di mitigazione paesaggistica e ambientale".



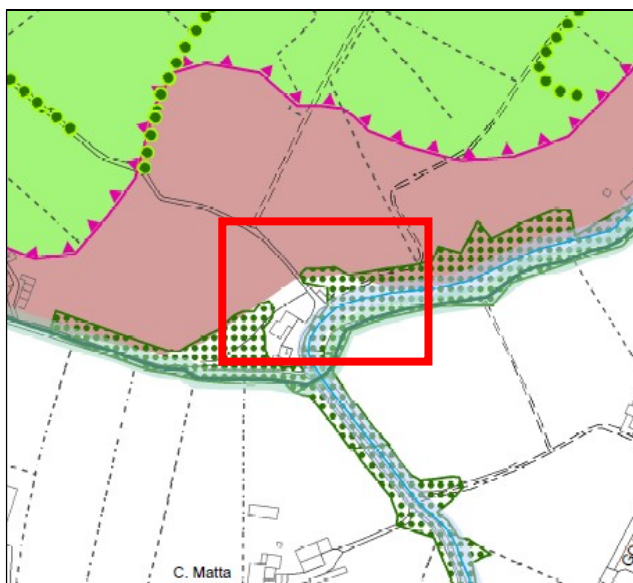
26.1. Maschi Michele, Ianni Angela

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5721	Maschi Michele, Ianni Angela	26.1

Sintesi

Località *POGGIONE*.

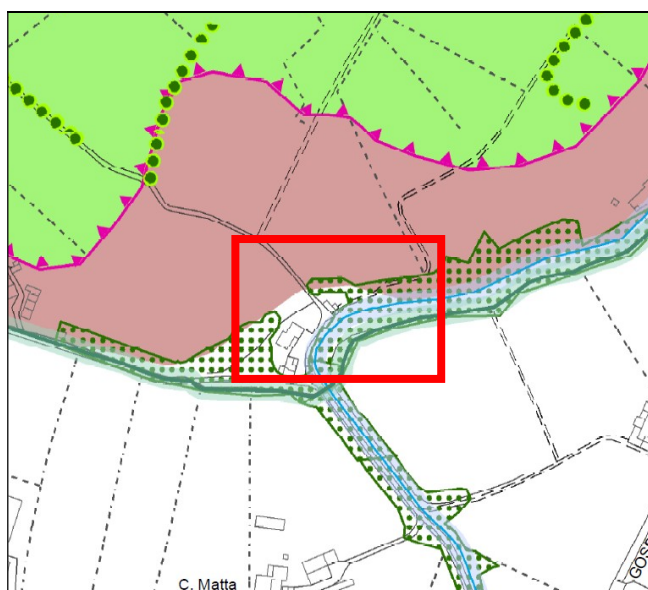
Si chiede di rimuovere il vincolo di area boschiva previsto dal PTCP art. 8 e dal D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g.



Stralcio Tavola dei vincoli V.1_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a rettificare la tavola dei vincoli V.1_R eliminando il vincolo relativo alle "aree forestali e boschive", nonché la tavola dei vincoli V.2_R eliminando il vincolo relativo ai "territori coperti da foreste e boschi".



26.2. Maschi Michele, Ianni Angela

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5721	Maschi Michele, Ianni Angela	26.2

Sintesi

Località POGGIONE.

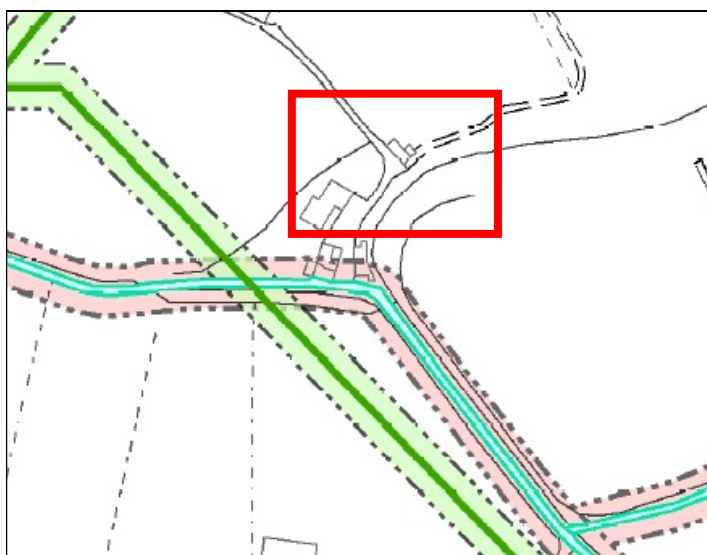
Si chiede di rimuovere il rispetto stradale, almeno nel tratto iniziale che va dall'incrocio con la strada "vicinale Mulino dei Fava" al punto in cui la strada supera l'alveo del Canale del Mulino.



Stralcio Tavola dei vincoli V.3_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a correggere la tavola dei vincoli V.3_R, rendendo coerente l'individuazione della strada vicinale e della relativa fascia di rispetto all'elenco delle strade vicinali approvato dal Comune di Rivergaro nel 1969.



26.3. Maschi Michele, Ianni Angela

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5721	Maschi Michele, Ianni Angela	26.3

Sintesi

Località *POGGIONE*.

Si chiede di aumentare le percentuali di ampliamento della capacità edificatoria previste dall'art. 5.2.1 delle Disposizioni Normative, eventualmente a scaglioni in base alla volumetria esistente, partendo da percentuali di incremento maggiori per i piccoli fabbricati. Considerando la necessità di realizzare i locali imprescindibili per l'utilizzo e l'agibilità dell'immobile, come servizi igienici e locali tecnici. Infine, si chiede di modificare la posizione del sedime dell'immobile liberamente nell'area di proprietà, chiaramente nel rispetto delle distanze da confini e vincoli.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile. La richiesta di incremento della capacità edificatoria ammessa all'interno del territorio rurale non può essere accolta, stante le possibilità ammesse dall'art.36 della L.R. 24/2017, che ammette interventi di nuova costruzione esclusivamente se connessi con l'attività agricola.

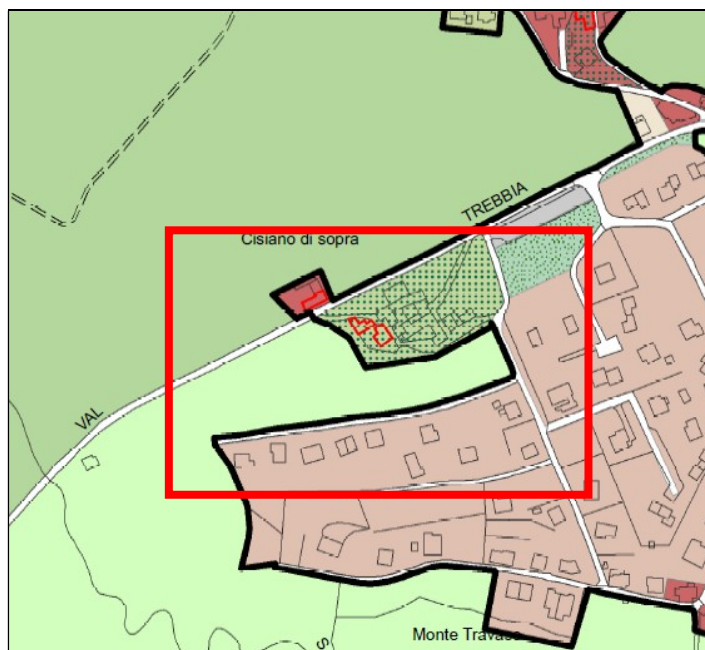
27. Bernini Andrea (per conto di Immobiliare Montechiaro S.r.l.)

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5733	Bernini Andrea (per conto di Immobiliare Montechiaro S.r.l.)	27

Sintesi

Località MONTE TRAVASO.

Si chiede di confermare e ricomprendere all'interno del territorio urbanizzato l'ambito AN 4.9 del PSC, in quanto interessato dal PPIP approvato con DCC n. 46 del 25/11/2006 e convenzionato il 08/05/2007.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione **non è accoglibile**, stante i disposti della L.R. 24/2017 sulla delimitazione del territorio urbanizzato. In particolare, la richiesta riguarda un'area ineditata esterna al perimetro del territorio urbanizzato, interessata da un piano attuativo con convenzione urbanistica scaduta e priva delle opere di urbanizzazione. Pertanto, considerando che l'area non possiede le caratteristiche per poter essere inserita nel suddetto perimetro (così come definito dall'art. 32 della L.R. 24/2017), si conferma la classificazione della medesima nel territorio rurale. Inoltre, si provvede a rettificare l'elaborato QC_SF6.8_R modificando lo stato di attuazione in "non attuato".

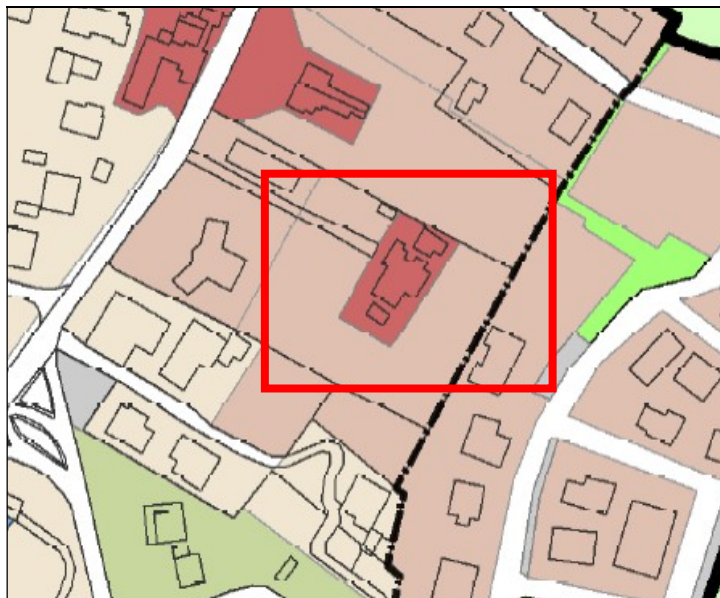
28.1. Bonini Pierantonio Ferdinando Maria

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5773	Bonini Pierantonio Ferdinando Maria	28.1

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede che sugli immobili individuati al foglio 20, mappale 118 sia prevista la possibilità di realizzare interventi edilizi di demolizione con ricostruzione e ampliamento.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, in quanto la norma del PUG assunto per i Tessuti di antica formazione ammette anche interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento nei limiti del 20% del Volume totale preesistente.

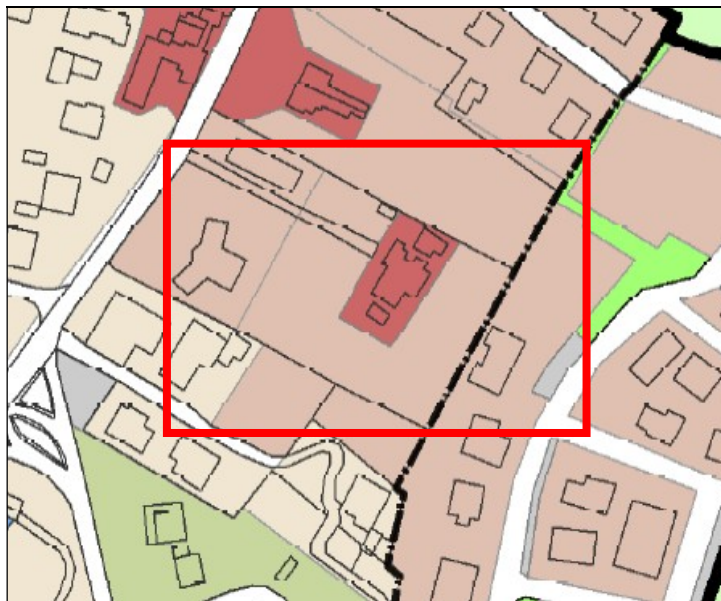
28.2. Bonini Pierantonio Ferdinando Maria

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5773	Bonini Pierantonio Ferdinando Maria	28.2

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede che sui terreni censiti al foglio 20, mappali 119 e 536 sia prevista una capacità edificatoria e la possibilità di edificare.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, in quanto le aree in oggetto sono classificate come "R2 - Tessuti omogenei, di impianto recente e/o frutto di progettazione unitaria", possedendo capacità edificatoria con la conseguente possibilità di edificare.

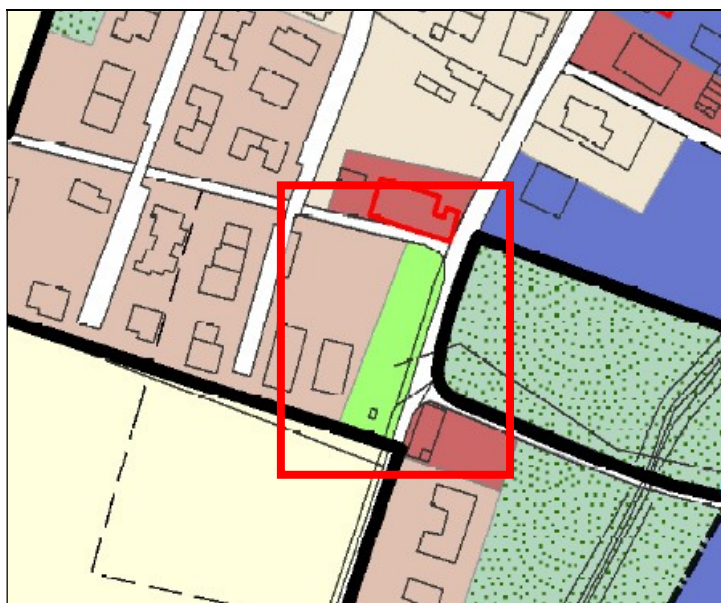
29.1. Zambelli Mariateresa, Platé Bonfiglio, Maroadi Davide

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5774	Zambelli Mariateresa, Platé Bonfiglio, Maroadi Davide	29.1

Sintesi

Località NIVIANO.

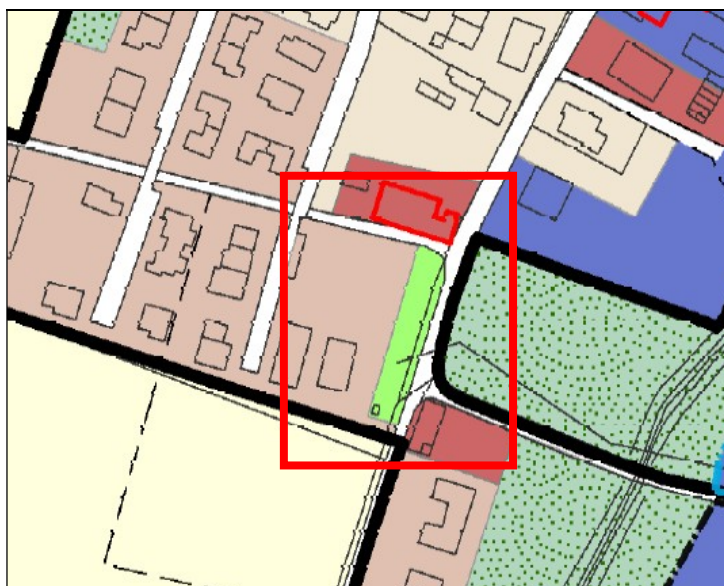
Si chiede la correzione della campitura di "verde pubblico attrezzato" limitandola ai mappali 941 e 942, appositamente frazionati per la cessione al Comune di Rivergaro, attribuendo invece ai mappali 1070, 1072 e 1074 la retinatura prevista per i "Tessuti urbani consolidati - R2" prevista per i lotti adiacenti.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la modifica della classificazione dell'area da "Verde pubblico attrezzato" a "R2 - Tessuti omogenei, di impianto recente e/o frutto di progettazione unitaria".



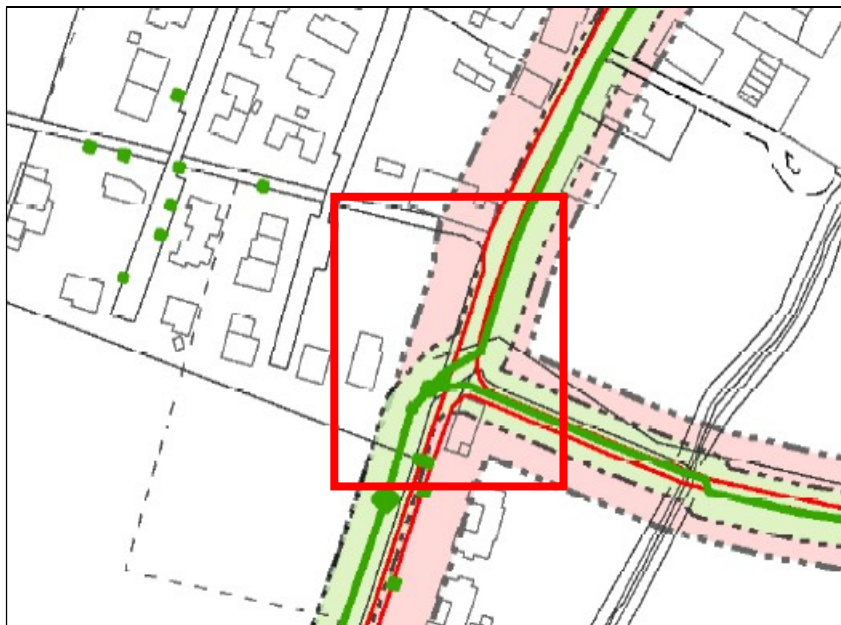
29.2. Zambelli Mariateresa, Platé Bonfiglio, Maroadi Davide

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5774	Zambelli Mariateresa, Platé Bonfiglio, Maroadi Davide	29.2

Sintesi

Località NIVIANO.

Si chiede la rimozione del vincolo di rispetto stradale in quanto all'interno del centro abitato, come già regolamentato nelle zone limitrofe dello stesso centro abitato.



Stralcio Tavola dei vincoli V.3_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la delimitazione dei Centri abitati ai sensi del Codice della Strada non è una materia di competenza del PUG, che si deve attenere alle delimitazioni in vigore e alla conseguente applicazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa.

30. Merenda Francesco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5804	Merenda Francesco	30

Sintesi

Località ANCARANO DI SOPRA.

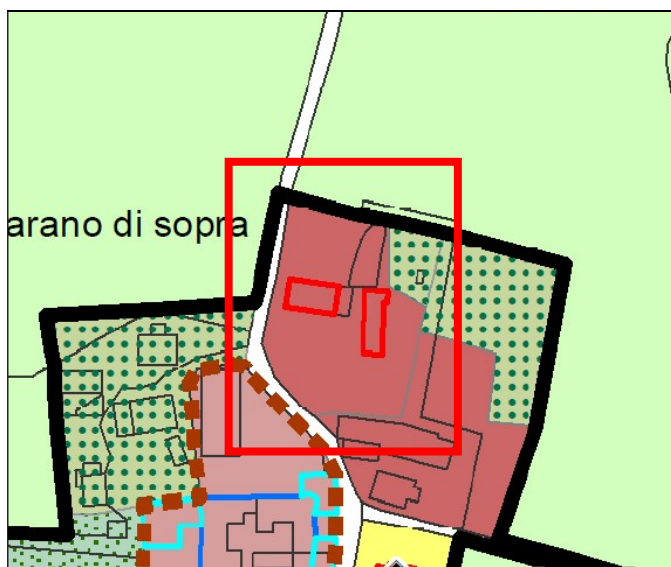
Si chiede di modificare la classificazione dell'area di cui al foglio 14, mappale 314 da "aree a verde privato" a "tessuti di antica formazione", come già sono proposti tutti i fabbricati simili e nei dintorni.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "Tessuti di antica formazione".



31. Zambelloni Marco

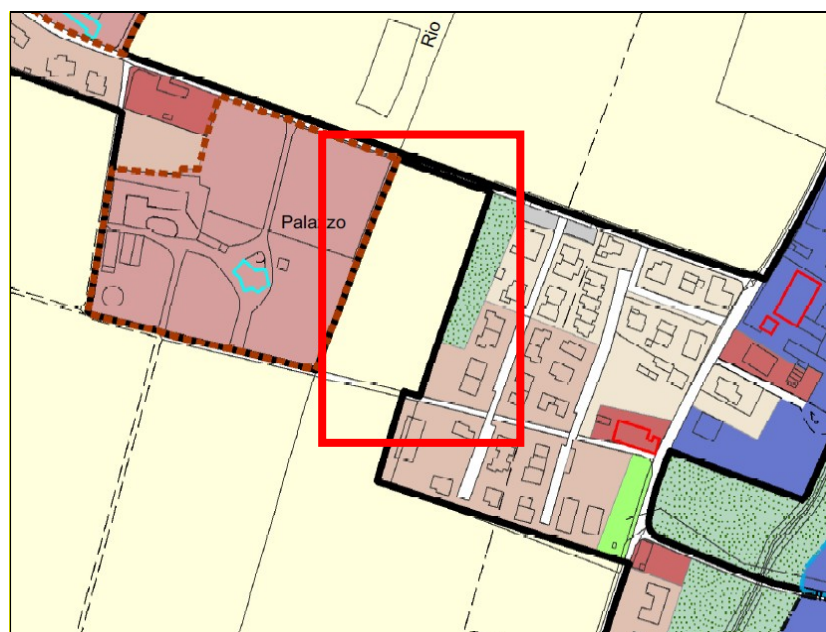
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5801	Zambelloni Marco	31

Sintesi

Località OTTAVELLO.

Si chiede di ripristinare un'area classificata dal RUE come AUC3*, inserendo la previsione nelle schede delle aree soggette a prescrizione specifica.

Oppure, in alternativa, si chiede una revisione della destinazione urbanistica che consenta comunque l'edificazione, in forma coerente con il contesto urbanizzato.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "Aree soggette a prescrizione specifica di qualificazione morfologica e funzionale (RR)", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato e l'inserimento della seguente scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_06	Gli obiettivi sono rivolti al completamento e qualificazione del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso: - la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la viabilità esistente posta a nord e a sud del comparto; - la realizzazione di una pista ciclabile lungo l'asse viario di progetto di cui al punto precedente; - la realizzazione di una superficie a parcheggio lungo l'asse viario di progetto, nonché del marciapiede frontistante i lotti. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Località	Ottavello					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H	IVL	Ic	Ipf
	8.485mq	2.502mq	7,50	0,5	30%	50%

Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.1.1 delle Disposizioni Normative, come segue:

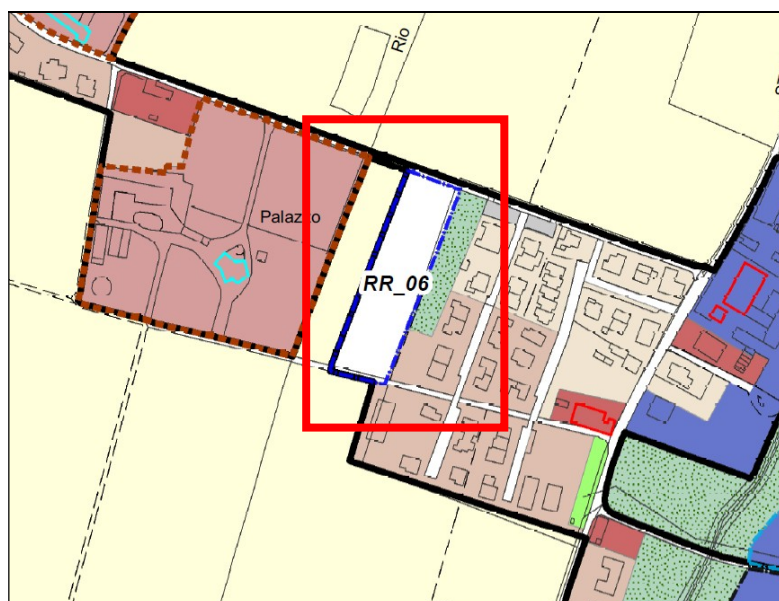
1. La perimetrazione del territorio urbanizzato (TU) è cartograficamente riportata sulle tavole della Strategia e della Disciplina, alla luce delle verifiche riportate nello specifico elaborato del Quadro Conoscitivo Diagnostico, che determinano le seguenti quantità:

[...]

RIVERGARO

- Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~44.220,043~~ **4.232.538** mq, pari a ~~422,00~~ **423,25** ha
- 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~126.601,30~~ **126.976,10** mq, pari a ~~12,66~~ **12,70** ha

Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.9_R, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1_R e S.2_R mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente residenziali di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.



32. Zambelloni Marco

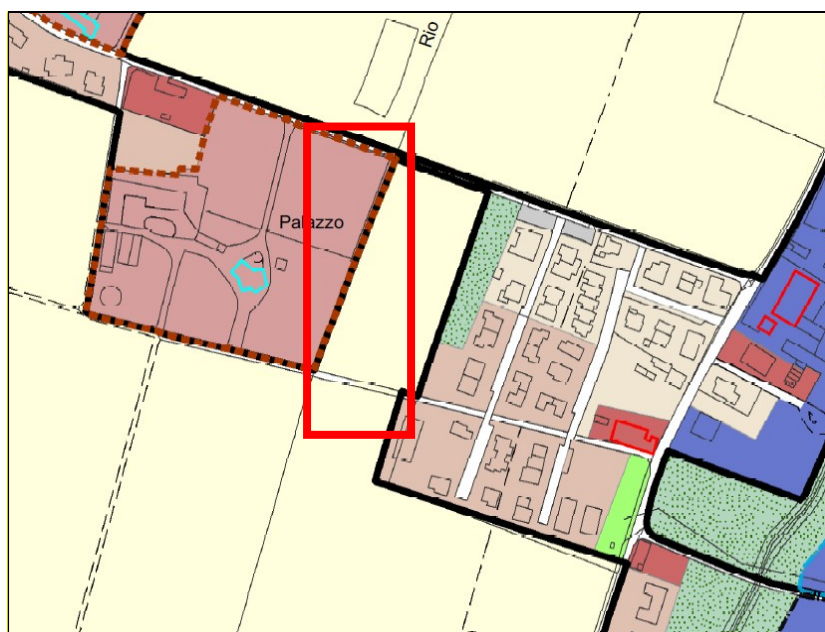
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5816	Zambelloni Marco	32

Sintesi

Località OTTAVELLO.

Si chiede di classificare l'area come edificabile, inserendo la previsione nelle schede delle aree soggette a prescrizione specifica.

Oppure, in alternativa, si chiede una revisione della destinazione urbanistica che consenta comunque l'edificazione, in forma coerente con il contesto urbanizzato.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione **non è accoglibile**, stante i disposti della LR. 24/2017 sulla delimitazione del territorio urbanizzato. In particolare, la richiesta riguarda un'area ineditata esterna al perimetro del territorio urbanizzato, avente le caratteristiche di un terreno agricolo. Pertanto, considerando che l'area non possiede le caratteristiche per poter essere inserita nel suddetto perimetro (così come definito dall'art. 32 della L.R. 24/2017), si conferma la classificazione della medesima nel territorio rurale.

33. Zambelloni Marco

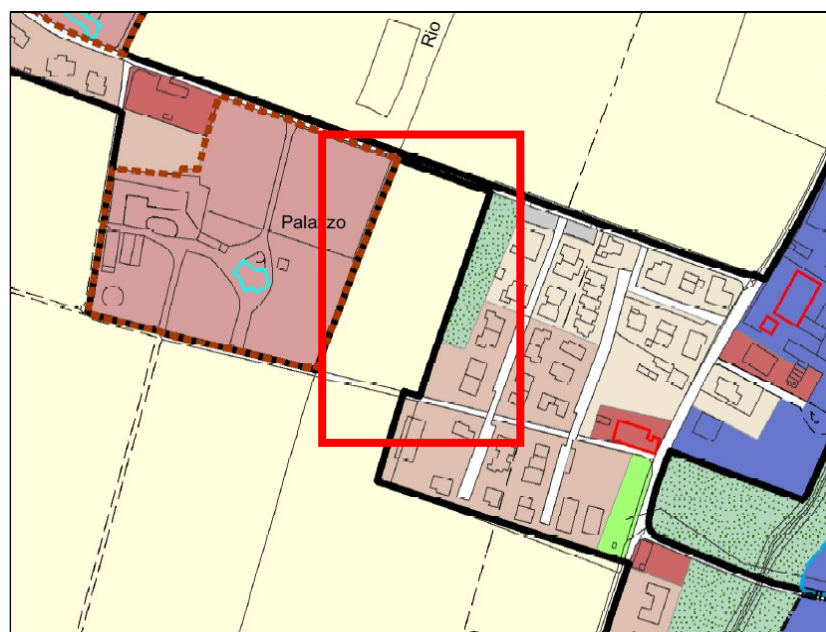
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5817	Zambelloni Marco	33

Sintesi

Località OTTAVELLO.

Si chiede di ripristinare un'area classificata dal RUE come AUC3*, inserendo la previsione nelle schede delle aree soggette a prescrizione specifica.

Oppure, in alternativa, si chiede una revisione della destinazione urbanistica che consenta comunque l'edificazione, in forma coerente con il contesto urbanizzato.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "Aree soggette a prescrizione specifica di qualificazione morfologica e funzionale (RR)", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato e l'inserimento della seguente scheda normativa nell'Allegato 1 alle Disposizioni Normative:

Comune	Rivergaro	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
Intervento	RR_06	Gli obiettivi sono rivolti al completamento e qualificazione del tessuto ed al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso: - la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la viabilità esistente posta a nord e a sud del comparto; - la realizzazione di una pista ciclabile lungo l'asse viario di progetto di cui al punto precedente; - la realizzazione di una superficie a parcheggio lungo l'asse viario di progetto, nonché del marciapiede frontistante i lotti. <u>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</u> Come da Allegato 4 del Documento di Valsat, con riferimento all'azione 2.3.4. Come da Allegato 5 del Documento di Valsat, con riferimento al Livello 1.				
Località	Ottavello					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H	IVL	Ic	Ipf
	8.485mq	2.502mq	7,50	0,5	30%	50%

Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.1.1 delle Disposizioni Normative, come segue:

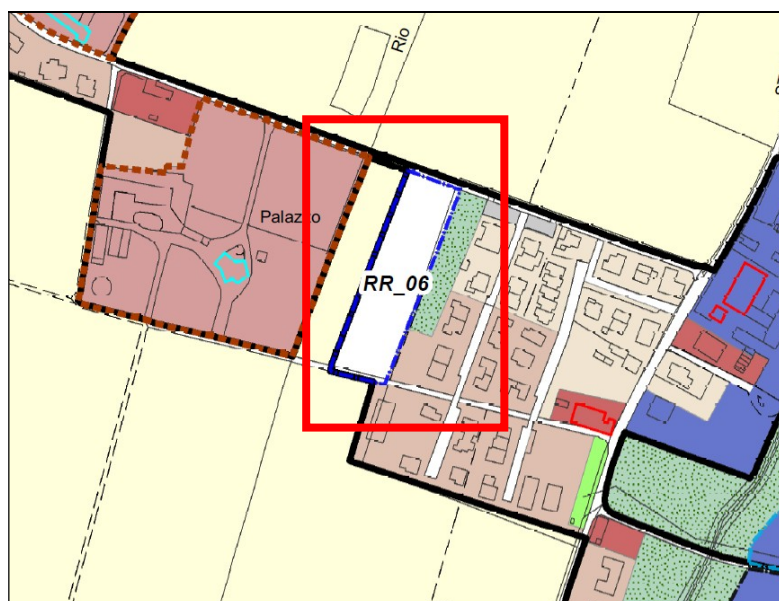
1. La perimetrazione del territorio urbanizzato (TU) è cartograficamente riportata sulle tavole della Strategia e della Disciplina, alla luce delle verifiche riportate nello specifico elaborato del Quadro Conoscitivo Diagnostico, che determinano le seguenti quantità:

[...]

RIVERGARO

- Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~44.220,043~~ **4.232.538** mq, pari a ~~422,00~~ **423,25** ha
- 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~126.601,30~~ **126.976,10** mq, pari a ~~12,66~~ **12,70** ha

Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.9_R, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1_R e S.2_R mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente residenziali di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.



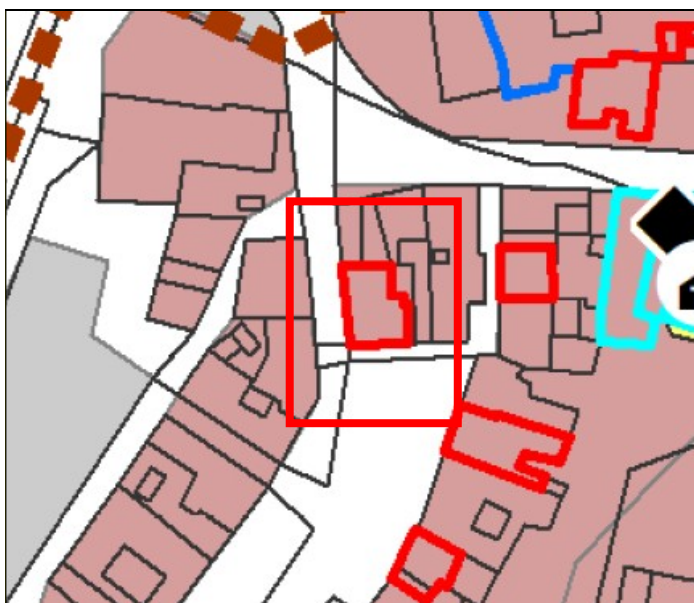
34. Molaschi Lucia

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5818	Molaschi Lucia	34

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede di poter ricavare un terrazzo a tasca nella falda del tetto prospiciente il cortile interno di un edificio in Piazza Paolo. Inoltre, si chiede di realizzare una correa soprastante l'attuale cornicione mantenendo inalterato lo stesso, e di inclinare lievemente le falde del tetto al fine compensando il volume in diminuzione della terrazza.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile attraverso l'ammissibilità di interventi di modifica dell'assetto delle coperture all'interno del Centro storico, a fronte del positivo parere da parte della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio. Tale possibilità sarà ammessa all'interno delle disposizioni del Regolamento Edilizio.

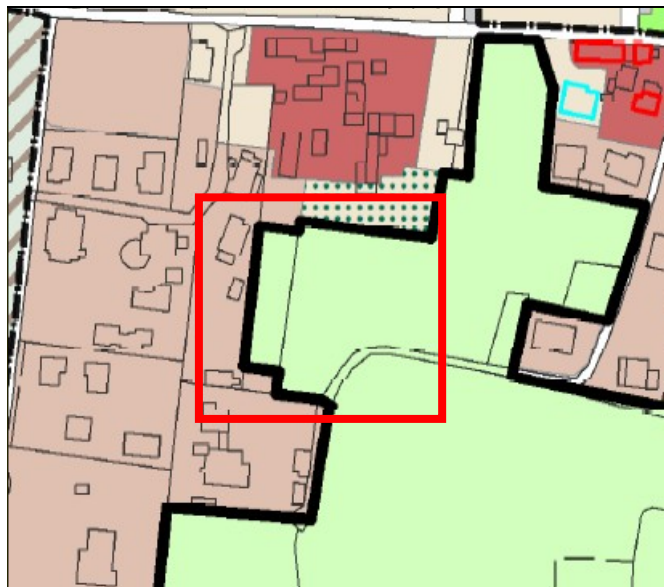
35. Chiodaroli Annamaria

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5819	Chiodaroli Annamaria	35

Sintesi

Località ANCARANO DI SOPRA.

Si chiede di classificare l'area come edificabile, come nel PRG previgente, in quanto per mancata intesa tra i proprietari non si è mai proceduto ad inoltrare la richiesta di piano attuativo.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, stante i disposti della LR. 24/2017 sulla delimitazione del territorio urbanizzato. In particolare, la richiesta riguarda un'area ineditata esterna al perimetro del territorio urbanizzato, avente le caratteristiche di un terreno agricolo. Pertanto, considerando che l'area non possiede le caratteristiche per poter essere inserita nel suddetto perimetro (così come definito dall'art. 32 della L.R. 24/2017), si conferma la classificazione della medesima nel territorio rurale.

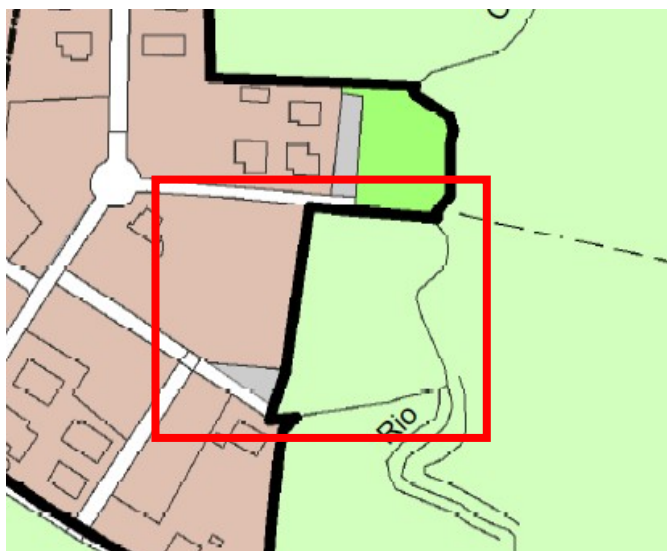
36.1. Riccardi Maurizio

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5820	Riccardi Maurizio	36.1

Sintesi

Località ANCARANO DI SOPRA.

Si chiede di accorpate l'area rurale quale pertinenza della porzione edificabile e quindi del fabbricato residenziale.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, stante i disposti della LR. 24/2017 sulla delimitazione del territorio urbanizzato. In particolare, la richiesta riguarda un'area ineditata esterna al perimetro del territorio urbanizzato, avente le caratteristiche di un terreno agricolo. Pertanto, considerando che l'area non possiede le caratteristiche per poter essere inserita nel suddetto perimetro (così come definito dall'art. 32 della L.R. 24/2017), si conferma la classificazione della medesima nel territorio rurale.

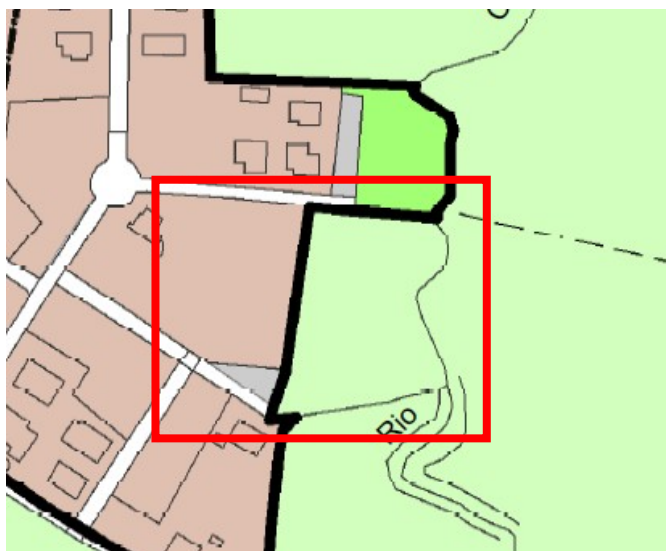
36.2. Riccardi Maurizio

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5820	Riccardi Maurizio	36.2

Sintesi

Località ANCARANO DI SOPRA.

Si chiede di costruire il fabbricato residenziale principale in confine con il tessuto R2.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, in quanto è possibile edificare sul confine tra due aree nel caso in cui il proprietario sia il medesimo.

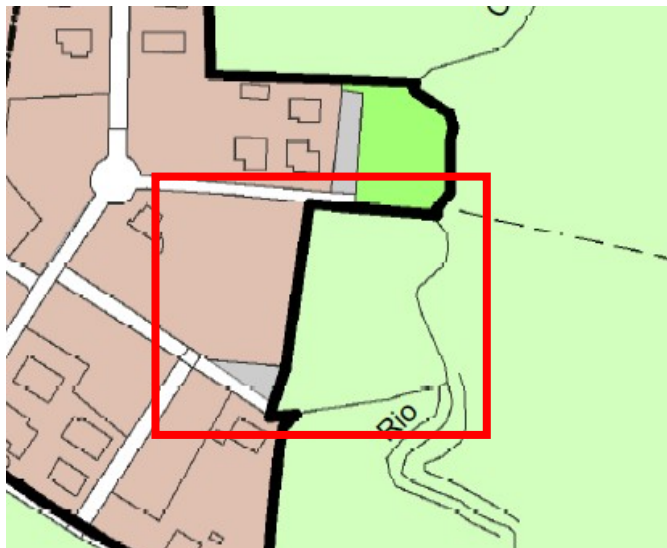
36.3. Riccardi Maurizio

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5820	Riccardi Maurizio	36.3

Sintesi

Località ANCARANO DI SOPRA.

Si chiede di utilizzare l'area rurale pertinenziale a giardino ed eventualmente di realizzare una piscina e locali di servizio alla stessa.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, alla luce dell'art. 5.1.2, comma 7 delle Disposizioni normative del PUG, che ammette la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili).

37.1. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.1

Sintesi**1. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

1.1 Nell'elaborato QC.R2_R "Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sistema ambientale" schedare e giustificare le modifiche alle perimetrazioni delle aree boscate del PTCP

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato QC.R2_R.

37.2. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.2

Sintesi**1. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

1.2 Nell'elaborato QC_SF6.3D_R "Analisi dei centri storici" correggere il refuso in legenda sostituendo la dicitura "Categorie d'intervento"

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato QC_SF6.3D_R.

37.3. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.3

Sintesi**2. TAVOLA DEI VINCOLI**

2.1 Nell'elaborato V.2_R "Tavola dei vincoli - Vincoli paesaggistici e storico-culturali" correggere la grafia del sistema della collina

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.2_R.

37.4. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.4

Sintesi**2. TAVOLA DEI VINCOLI**

2.2 Nell'elaborato V.2_R "Tavola dei vincoli - Vincoli paesaggistici e storico-culturali" correggere la dicitura del D.Lgs 42/2004, art. 142

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.2_R.

37.5. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.5

Sintesi**2. TAVOLA DEI VINCOLI**

2.3 Nell'elaborato V.3_R "Tavola dei vincoli - Vincoli antropici e infrastrutturali" verificare le fasce di rispetto stradale

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.3_R.

37.6. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.6

Sintesi**2. TAVOLA DEI VINCOLI**

2.4 Nell'elaborato V.3_R "Tavola dei vincoli - Vincoli antropici e infrastrutturali" rivedere la nominazione delle strade locali e vicinali riportata nella legenda

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.3_R.

37.7. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.7

Sintesi**2. TAVOLA DEI VINCOLI**

2.5 Nell'elaborato V.4 "Scheda dei vincoli" correggere il campo "obiettivo" inerente il Parco regionale del Fiume Trebbia, e inserire la fonte del vincolo

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.4.

37.8. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.8

Sintesi**3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

3.1 Nell'Allegato 4 dell'elaborato VST.R1 "Documento di Valsat", eliminare il refuso sul bypass per i mezzi pesanti

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'Allegato 4 all'elaborato VST.R1.

37.9. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.9

Sintesi**3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

3.2 Nell'elaborato VST.2_R "Quadro dei condizionamenti" correggere la grafia in legenda del tessuto insediativo di primo impianto, ed inserire le aree sul rischio idraulico

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato VST.2_R.

37.10. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.10

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.1 Nell'elaborato G.R1_R "Relazione illustrativa del PUG" correggere il refuso inerente l'azione 4.2.2 in cui si cita il sistema dell'autostrada

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato G.R1_R.

37.11. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.11

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.2 Nell'art. 1.1.6 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare le modalità di gestione legate all'attuazione degli interventi in corso ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 1.1.6, comma 7 delle Disposizioni Normative, come segue:

"7. Nel caso di interventi **di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo**, la cui convenzione abbia superato i termini di validità:

a) l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo in coerenza con le indicazioni della Strategia, nel caso di opere di urbanizzazione non collaudate e/o in cui non siano stati completamente assolti gli obblighi convenzionali; sono fatti salvi i casi in cui l'Amministrazione decida di sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle Opere di Urbanizzazione attraverso l'escussione della relativa polizza fidejussoria.

b) è previsto il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf degli originari strumenti urbanistici attuativi **e la possibilità di completare gli interventi edilizi**, in caso di completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicistico, tra cui ~~il collaudo~~ **la realizzazione** delle opere di urbanizzazione."

37.12. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.12

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.3 Nell'art. 1.2.1, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare il numero massimo di attività per le quali è applicabile la norma

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 1.2.1, comma 5 delle Disposizioni Normative, come segue:

"5. Salvo diverse prescrizioni in specifici tessuti, è compatibile con gli usi di cui al precedente comma 1 l'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti:

- di una Superficie utile lorda non superiore al 30% di quella dell'attività realizzata e comunque fino ad un massimo di ~~100~~160 mq di Su per attività;
- di due alloggi in caso di più attività presenti all'interno dello stesso fabbricato"

37.13. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.13

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.4 Nell'art. 1.2.2, comma 6 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare che è fatto salvo il rispetto del Codice civile

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 1.2.2, comma 6 delle Disposizioni Normative, come segue:

~~"6. Ad esclusione degli edifici di cui ai successivi artt.3.1.2 e 3.1.3 ("Tessuti dei Centri storici" e "Edifici di valore architettonico e/o storico testimoniale esterni al Centro Storico"), ai sensi della LR.11/1998 e s.m.i., gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza indicate dal PUG, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati Ai sensi della LR.11/1998 e s.m.i., gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza indicate dal PUG, modificazioni delle altezze del colmo, della linea di gronda e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, nel rispetto delle vigenti norme di natura civilistica. Nel caso di edifici che presentino altezze maggiori rispetto a quelle massime consentite, fuori dal Centro Storico sarà comunque possibile, nel rispetto dei disposti di cui all'art.2bis del DPR.380/2001 e sm.i., recuperare il sottotetto ai fini abitativi modificando le altezze per il raggiungimento di quelle minime previste dalla LR. 11/1998 e s.m.i."~~

37.14. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.14

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.5 Nell'art. 1.2.2, comma 7 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare che il Regolamento Edilizio definirà i rapporti minimi e massimi fra Superfici Accessorie e Superfici Utili generate dagli interventi di trasformazione

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.1.2.2, comma 7 delle Disposizioni Normative, come segue:

"7. Al fine di assicurare un'adeguata qualità delle unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova realizzazione (attraverso NC e/o RE), il Regolamento Edilizio definirà ~~un rapporto minimo~~ **rapporti minimi e massimi** fra Superficie Accessoria e Superficie Utile ~~generata~~ **generabili** dall'intervento di trasformazione".

37.15. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.15

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.6 Nell'art. 1.2.4 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" inserire la definizione di "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale"

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo ad integrare l'art.1.2.4 delle Disposizioni Normative con i nuovi commi 3 e 4, come segue:

"3. All'intervento di Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Parziale (RVP) sono assoggettate le unità edilizie con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, modularità e linearità dei prospetti).

Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia la tipologia, i caratteri planimetrici (sedime) dello stato di fatto, i tipi di copertura originari, gli elementi di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale è inoltre ammessa l'eliminazione (con eventuale ricomposizione) degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di PUG.

4. Eventuali precisazioni e specifiche applicative relative alle categorie di intervento manutentive (Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Parziale), sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale".

37.16. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.16

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.7 Nell'art. 2.2.3, comma 4 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" modificare la norma al fine di parametrare la dotazione di parcheggi alla totalità della Superficie utile, in relazione agli usi in atto e/o previsti

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, stante l'opportunità (finalizzata alla sostenibilità degli interventi di trasformazione) di evitare di richiedere dotazioni pertinenziali pregresse in relazione ad usi legittimamente presenti.

37.17. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.17

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.8 Nell'art. 3.1.2, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" prevedere l'ampliamento del 10% della Superficie utile delle abitazioni per adeguamenti igienico-sanitari

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 3.1.2, comma 5 delle Disposizioni Normative, come segue:

"5. All'interno dei Tessuti Storici non è ammesso, in via ordinaria, l'aumento delle volumetrie preesistenti, fermo restando che, per i fabbricati sottoposti a Ristrutturazione Edilizia, posti all'interno di aree cortilizie e non visibili da pubblica via, è ammesso l'incremento della Su esistente **alla data di adozione del PUG**:

- nel rispetto del VT esistente, in caso di riconfigurazione della sagoma planivolumetrica (interventi di demo-ricostruzione);
- nei limiti del 10% della Su, esclusivamente rivolto ad adeguamenti igienico-sanitari **funzionali di attività economiche esistenti alla data di adozione del PUG**".

37.18. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.18

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.9 Nell'art. 4.2.2, comma 4 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare che le altezze preesistenti vengono prese in considerazione limitatamente agli edifici che presentano tale caratteristica

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 4.2.2, comma 4 delle Disposizioni Normative, come segue:

4. Gli interventi all'interno dei Tessuti R, ad eccezione degli interventi **RR** (di cui al successivo articolo), sono ammessi attraverso titolo abilitativo diretto, come di seguito richiamato:

Tessuto	Limiti per <u>interventi incrementali (di ampliamento)</u> , in caso di lotti edificati		H (Mt) *	IvI**	IC*	IPF**
R1	nei limiti di Uf =0,55mq/mq*	È comunque ammesso un incremento nei limiti di +10% della Sc esistente, con un max di 80mq di Sc	10,50	0,50	50%	Allegato 5 del Documento di Valsat
R2	nei limiti di Uf =0,45mq/mq*		8,50		45%	
R3	nei limiti di Uf =0,35mq/mq*		8,50		35%	

* o preesistenti se superiori (limitatamente agli edifici che presentano tale caratteristica)

** o preesistenti se inferiori

Tessuto	Limiti per <u>interventi demo-ricostruttivi</u> , in caso di lotti edificati		H (Mt)	IvI	IC	IPF
R1	nei limiti di Uf =0,55mq/mq*	È comunque ammesso un incremento nei limiti di +20% della Sc, con un max di 150mq di Sc	10,50	0,50	45%	Allegato 5 del Documento di Valsat
R2	nei limiti di Uf =0,45mq/mq*		8,50		40%	
R3	nei limiti di Uf =0,35mq/mq*		8,50		30%	

* o preesistenti se superiori (limitatamente agli edifici che presentano tale caratteristica)

Tessuto	Limiti per <u>interventi di NC</u> , in caso di lotti liberi (o con edificazione esistente inferiore a 0,1mq/mq)		H (Mt)	IvI	IC	IPF
R1	Superficie minima di intervento: 600mq, catastalmente individuati alla data di adozione del PUG	UF assegnata: 0,50mq/mq Uf massima***:0,60mq/mq	10,50	0,50	40%	Allegato 5 del Documento di Valsat
R2		UF assegnata: 0,40mq/mq Uf massima***:0,50mq/mq	8,50		35%	
R3		UF assegnata: 0,30mq/mq Uf massima***:0,40mq/mq	7,50		30%	

37.19. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.19

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.10 Nell'art. 4.2.2, comma 6, lettera d) dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" modificare il rapporto tra la Superficie accessoria e la Superficie utile risultanti dall'intervento

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, demandando al Regolamento Edilizio la definizione dei rapporti tra Su e Sa, e provvedendo al perfezionamento dell'art. 4.2.2, comma 6, lettera d) delle Disposizioni Normative, come segue:

"d) Nel caso di recupero di cui al comma precedente deve essere garantito un rapporto tra la Superficie accessoria e la Superficie utile risultanti dall'intervento, ~~non inferiori a 1/2 (un mq di Sa per ogni 2 mq di Su)~~ nei limiti di quanto definito dal Regolamento Edilizio".

37.20. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.20

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.11 Nell'art. 4.3.2 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" eliminare il comma 8 in quanto trattasi di un refuso

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 4.3.2 delle Disposizioni Normative, come segue:

~~"8. I parametri di cui al precedente comma sono modificabili (in incremento relativamente a Uf e IC) e in decremento (Ipf), nei limiti del 20% di quanto stabilito, a fronte dell'utilizzo di capacità edificatorie di cui all'art. 2.2.1, comma 6.~~

9. All'interno dei Volumi esistenti, sono ammessi incrementi di Superficie **utile**, anche attraverso la realizzazione di soppalchi, per una quota non superiore al 40% della SCO, e comunque entro il limite di 500mq.

10. Le aree a verde privato in tessuto produttivo, specificamente individuate sulle tavole D.1, sono di norma costituite da superfici pertinenziali delle attività economiche ed in esse sono consentiti interventi di attrezzamento, senza potenzialità edificatoria, conformemente alla specifica funzione esercitata negli immobili ai quali le aree a verde privato sono asservite."

37.21. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.21

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.12 Nell'art. 4.3.2, comma 9 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare il tipo di Superficie al quale ci si riferisce

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 4.3.2, comma 9 delle Disposizioni Normative, come segue:

"9. All'interno dei Volumi esistenti, sono ammessi incrementi di Superficie utile, anche attraverso la realizzazione di soppalchi, per una quota non superiore al 40% della SCO, e comunque entro il limite di 500mq".

37.22. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.22

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.13 Nell'art. 5.1.1, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" eliminare il riferimento al contratto di affitto di durata minima residua decennale

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 5.1.1, comma 5 delle Disposizioni Normative, come segue:

"5. L'applicazione delle presenti norme è legata alle seguenti definizioni:

a) Unità fondiaria agricola

- In riferimento alla definizione di "Unità fondiaria" di cui alle Definizioni Tecniche Uniformi regionali, per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità aziendale", si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo, o da forme giuridiche ad esso assimilabili, secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità aziendale e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e s.m.i.
- L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.
- L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto ~~di affitto~~ regolarmente registrato di durata residua almeno decennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale ~~di durata minima residua decennale~~.

[...]"

37.23. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.23

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.14 Nell'art. 5.2.1, comma 7 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" rivedere il parametro sulla superficie massima di 70 mq per la realizzazione di piscine

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, come da perfezionamento dell'art. 5.1.2, comma 7 delle Disposizioni Normative, proposto a seguito dell'osservazione 8.2 (prot.5377).

37.24. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.24

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

4.15 Nell'art. 5.2.1, comma 4 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" eliminare o modificare i parametri su $H < 4,50$ e volume lordo inferiore a 400 mc

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto il recupero dei fabbricati di TIPO 2 è comunque ammesso come Superficie Accessoria, mentre si conferma la non ammissibilità del recupero come Superficie Utile degli edifici che presentano parametri inferiori a quelli stabiliti dalla norma del PUG assunto.

37.25. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.25

Sintesi**5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

5.1 Nell'elaborato D.1_R "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" differenziare maggiormente il colore verde "TR1 - Paesaggio fluviale" da quello "R3 - Tessuti radi e/o di frangia"

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento della grafia dell'elaborato D.1_R.

37.26. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.26

Sintesi**5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

5.2 Nell'elaborato D.1_R "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" differenziare maggiormente il colore rosso/marrone "Tessuti dei Centri storici" da quello "Edificati sparsi e/o discontinui prevalentemente residenziali"

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento della grafia dell'elaborato D.1_R.

37.27. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.27

Sintesi**5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

5.3 Negli elaborati cartografici della Disciplina degli interventi inserire in legenda il riferimento agli articoli delle Disposizioni normative

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento della legenda degli elaborati D.1_R, D.2_R, D.3_R.

37.28. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.28

Sintesi**5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

5.4 Negli elaborati cartografici della Disciplina inserire nei “Tessuti dei Centri storici” l’edificio mancante in Via San Rocco



Stralcio Tavola Disciplina particolareggiata dei Centri storici

Proposta di controdeduzione

L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.2_R con la classificazione dell’edificio a Ristrutturazione edilizia.



37.29. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.29

Sintesi

6. RACCORDO CON IL PUG DEL COMUNE DI CALENDASCO

6.1 Coordinare le modifiche al Piano con quelle derivanti dalle controdeduzioni delle osservazioni al PUG di Calendasco, al fine di raccordare i due strumenti alla luce della loro struttura intercomunale

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento degli elaborati in recepimento delle modifiche apportate dal Comune di Calendasco, come segue:

Modifica dell'art. 1.2.1, comma 5 delle Disposizioni Normative:

"5. Salvo diverse prescrizioni in specifici tessuti, è compatibile con gli usi di cui al precedente comma 1 l'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti:

- di una Superficie utile lorda non superiore al 30% di quella dell'attività realizzata e comunque fino ad un massimo di ~~100~~160 mq di Su per attività;
- di due alloggi in caso di più attività presenti all'interno dello stesso fabbricato"

Modifica dell'art. 4.2.3 comma 3 delle Disposizioni Normative:

"3. Nel Comune di Calendasco, nelle unità edilizie in cui sono presenti gli usi b1, b2, b3, b4, b5, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto e/o il mutamento tra gli usi b1, b2, b3, b4, b5 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti **diversi da quelli di cui al presente comma.** Nelle medesime unità edilizie è vietato convertire gli usi in atto in autorimesse pertinenziali."

Modifica dell'art. 4.3.2, comma 2 delle Disposizioni Normative:

"2. Gli usi ammessi all'interno dei Tessuti P1 di cui al precedente comma 1, salvo diverse indicazioni di cui ai commi successivi, escludono:

- a1 e a2 = Funzioni residenziali:
 - ad eccezione delle esigenze di custodia, ~~non superiore al 20% della SC edificata e~~ nei limiti di cui al precedente art.1.2.1, comma 5;
 - con la precisazione che, ~~per gli edifici esistenti alla data di assunzione delle presenti norme, ed aventi una tipologia residenziale, non utilizzabili ai fini produttivi, e che la superficie sia verificata con i parametri urbanistici,~~ è ammesso il recupero degli stessi ad uso foresteria, **per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, aventi tipologia residenziale e non utilizzati/utilizzabili ai fini produttivi, la cui superficie utile sia verificata con i parametri urbanistici.**

[...]"

Inserimento del nuovo comma 4 all'art. 7.3.3 delle Disposizioni Normative:

"4. I biotopi umidi sono aree di elevata naturalità e biodiversità, che rappresentano sito di rifugio e riproduzione per la fauna minore e sono caratterizzate dalla presenza di habitat vegetazionali e specie floristiche di pregio. In tali zone non sono consentiti interventi suscettibili di danneggiare l'assetto idrogeologico locale, in particolare, sono vietati gli impianti di gestione dei rifiuti, le bonifiche, le captazioni dei rii di alimentazione, le colmature delle torbiere, le escavazioni e l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali e vegetali spontanee non autoctone e, in particolare, le immissioni di specie ittiche. Eventuali interventi di modificazione di tali zone sono consentiti per la realizzazione di opere connesse alla loro conversione a riuso per fini naturalistici.

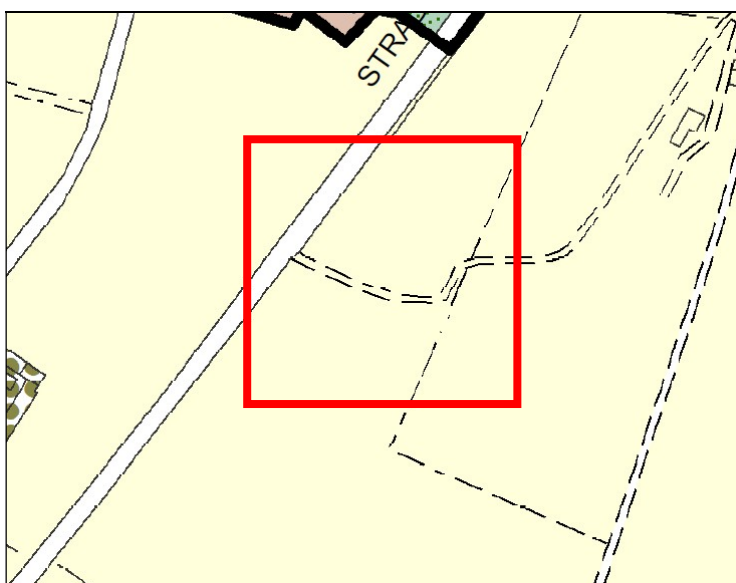
Gli interventi infrastrutturali e di rilevante interesse pubblico sono consentiti se non diversamente localizzabili e dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione e compensazione indirizzati al miglioramento ambientale.”

37.30. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.30

Sintesi

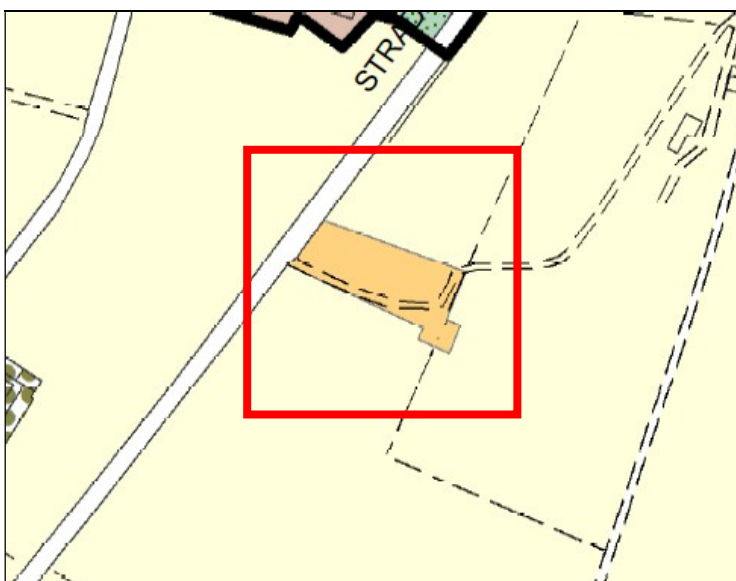
Recepire negli elaborati del PUG le modifiche derivanti dal Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per la demolizione del serbatoio pensile, la realizzazione del nuovo serbatoio di Niviano e i collegamenti acquedottistici



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R con la classificazione dell'area interessata dal Procedimento Unico come "Attrezzature e impianti tecnologici".

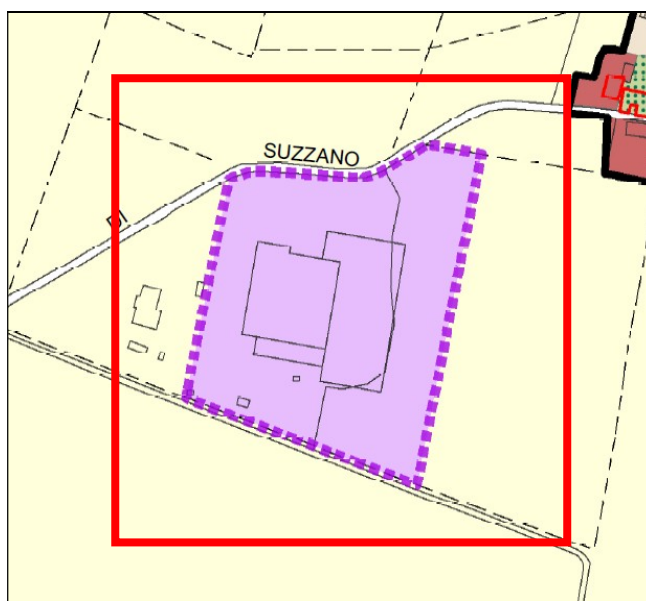


37.31. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.31

Sintesi

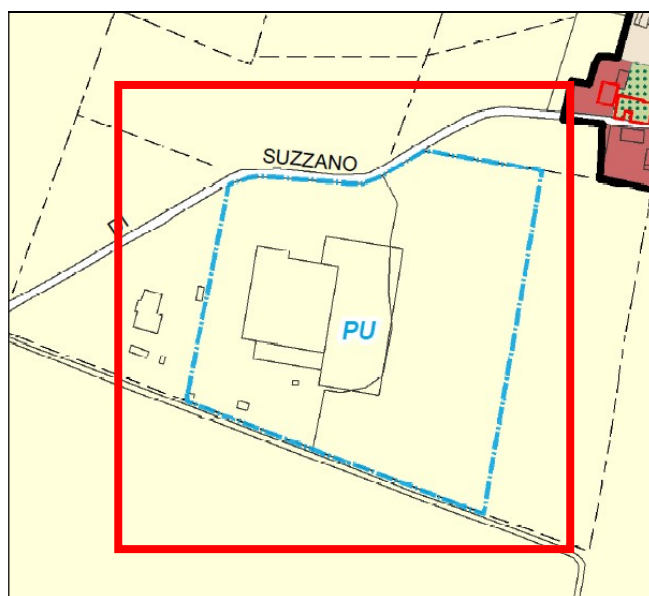
Recepire negli elaborati del PUG le modifiche derivanti dal Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per il completamento dello stabilimento agricolo Riverfrut.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R con la classificazione dell'area interessata dal Procedimento Unico come "TR2 - Paesaggio della pianura agricola" ed "Aree soggette a Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017".

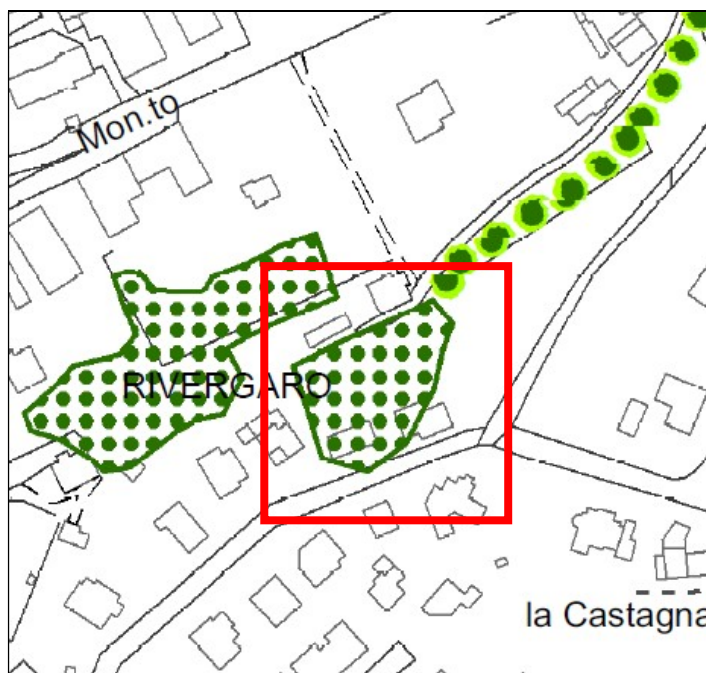


37.32. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.32

Sintesi

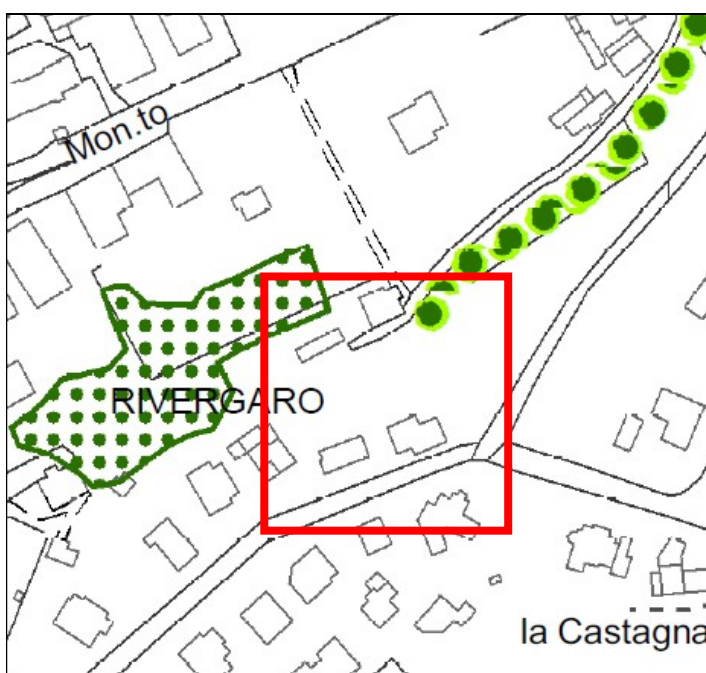
Nell'elaborato V.1_R "Tavola dei vincoli - Vincoli ambientali" eliminare l'area boscata presente nel Capoluogo in Via Fornari, in seguito alla presentazione della perizia agro-forestale.



Stralcio Tavola dei vincoli V.1_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a rettificare la tavola dei vincoli V.1_R eliminando il vincolo relativo alle "aree forestali e boschive".



37.33. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.33

Sintesi

Nella tavola dei vincoli V.3_R “Tavola dei vincoli - Vincoli antropici e infrastrutturali” correggere l'errore grafico rappresentato da piccoli simboli verdi.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.3_R.

37.34. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.34

Sintesi

Nell'elaborato V.2_R “Tavola dei vincoli - Vincoli paesaggistici e storico-culturali” inserire il nuovo strato informativo regionale relativo alle aree coperte da boschi

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.2_R.

37.35. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.35

Sintesi

Nell'elaborato V.1_R “Tavola dei vincoli - Vincoli ambientali” eliminare i filari non più esistenti

Proposta di controdeduzione

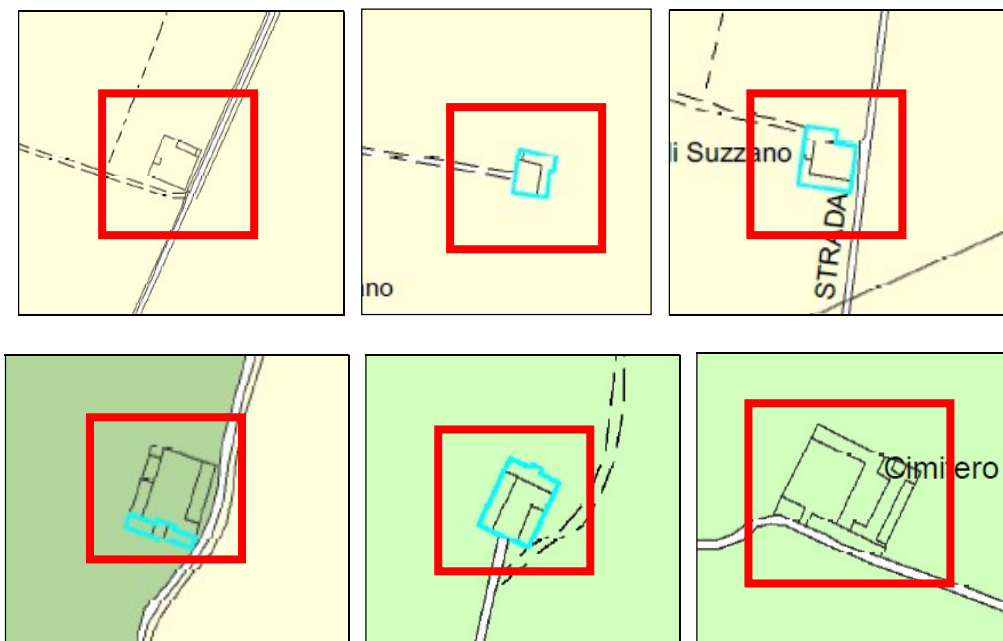
L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.1_R.

37.36. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.36

Sintesi

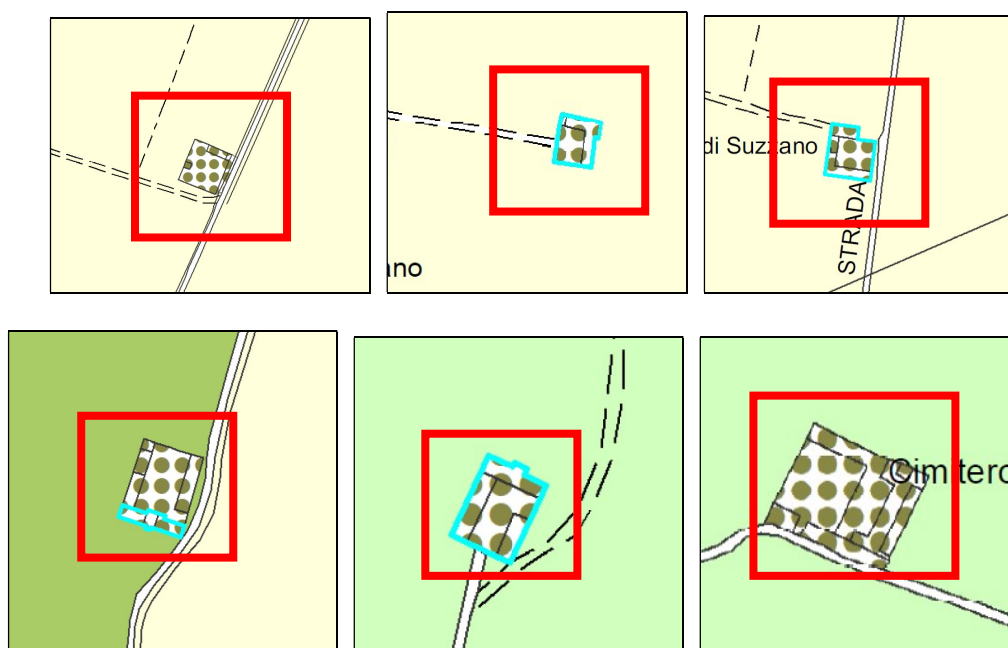
Nell'elaborato D.1_R "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" rappresentare come attrezzature cimiteriali i cimiteri di Ottavello, Larzano, Roveleto Landi, Suzzano, Bassano, Rallio



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R.

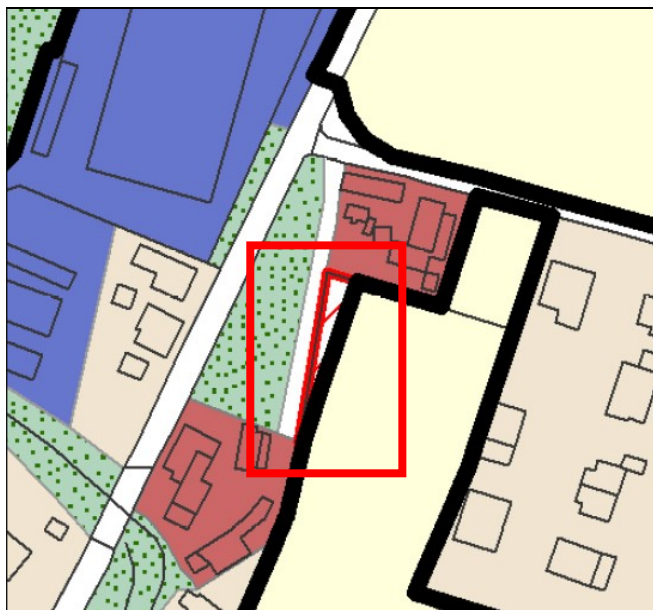


37.37. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.37

Sintesi

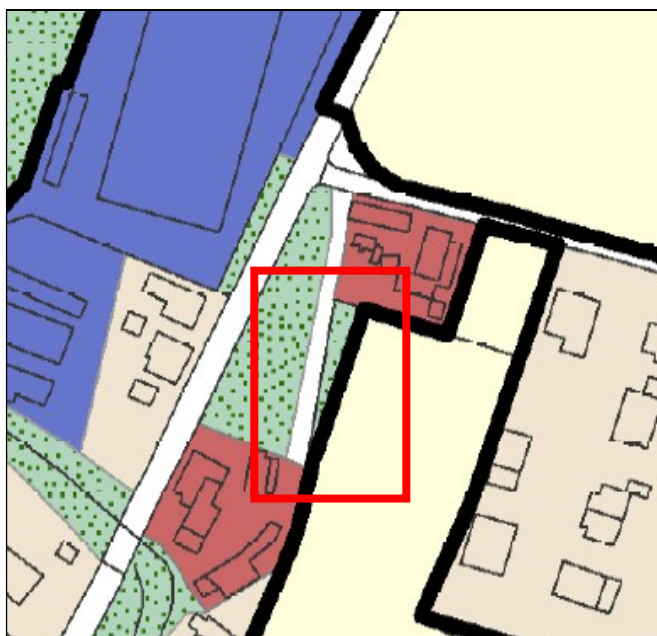
Nell'elaborato D.1_R "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" correggere l'errore materiale sulla classificazione dell'area inedificata nel territorio urbanizzato a Niviano



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "Aree di mitigazione paesaggistica e ambientale".



37.38. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	5822	Ufficio di Piano	37.38

Sintesi

Nell'art. 5.2.1, comma 4, lettera c) dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" demandare la definizione dei rapporti tra Superficie accessoria e Superficie utile al Regolamento edilizio.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.5.2.1., comma 4, lettera c) delle Disposizioni Normative come segue:

*"c) Le Superfici accessorie dovranno essere realizzate di norma all'interno dell'involucro degli edifici esistenti o nella proiezione verticale della SCO e non potranno essere inferiori a **quanto stabilito dal Regolamento Edilizio**:"*

- ~~▪ 25% della Su risultante dall'intervento, per ogni Unità Immobiliare residenziale;~~
- ~~▪ 20% della Su risultante dall'intervento, per ogni Unità Immobiliare ad uso diverso da quello residenziale."~~

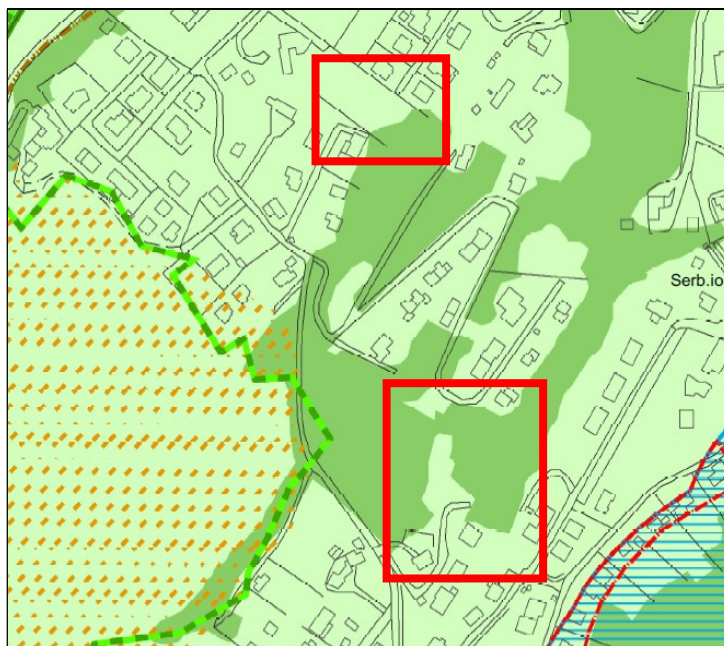
38. Chiesa Alberto, Lillo Giuseppina, Iannone Ilario

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
27/04/2026	5838	Chiesa Alberto, Lillo Giuseppina, Iannone Ilario	38

Sintesi

Località CASE LEONI.

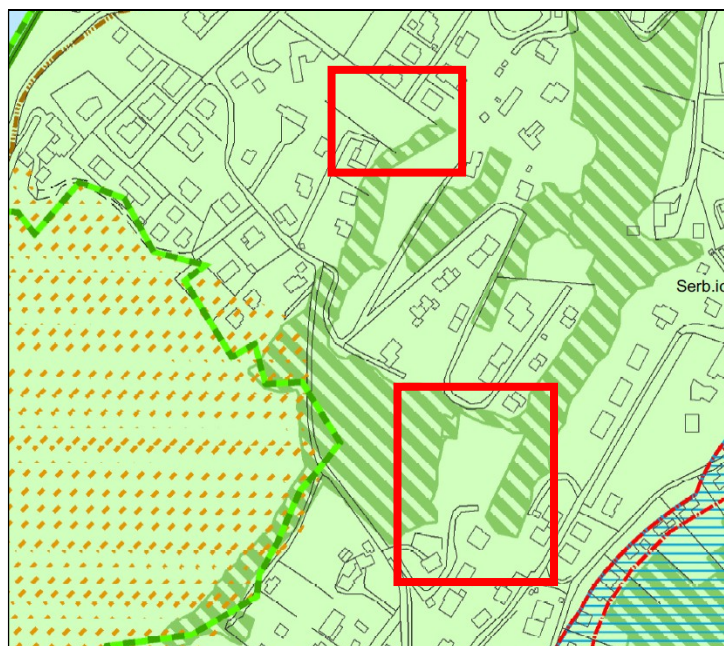
Si chiede di eliminare la retinatura dei "Territori coperti da foreste e boschi" nella tavola V.2-2_R.



Stralcio Tavola dei vincoli V.2_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a rettificare la tavola dei vincoli V.2_R eliminando il vincolo relativo ai "territori coperti da foreste e boschi".



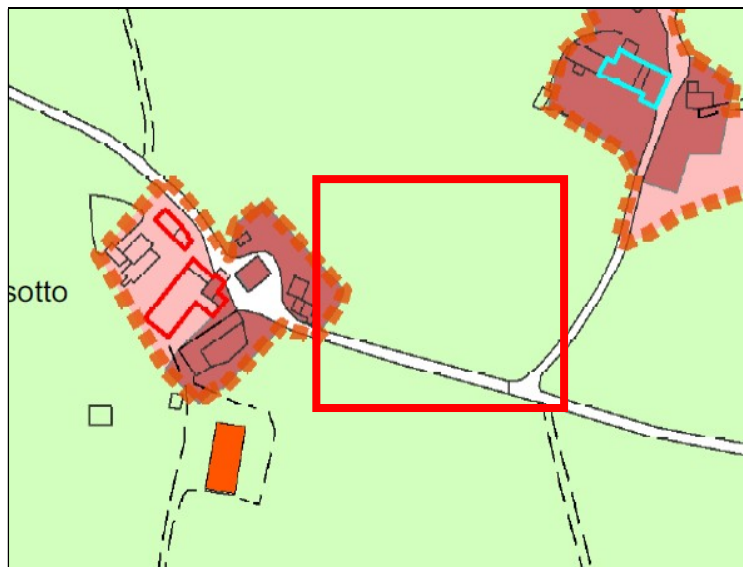
39. Cighetti Alessandro

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
27/04/2026	5844	Cighetti Alessandro	39

Sintesi

Località POZZOLO DI SOTTO.

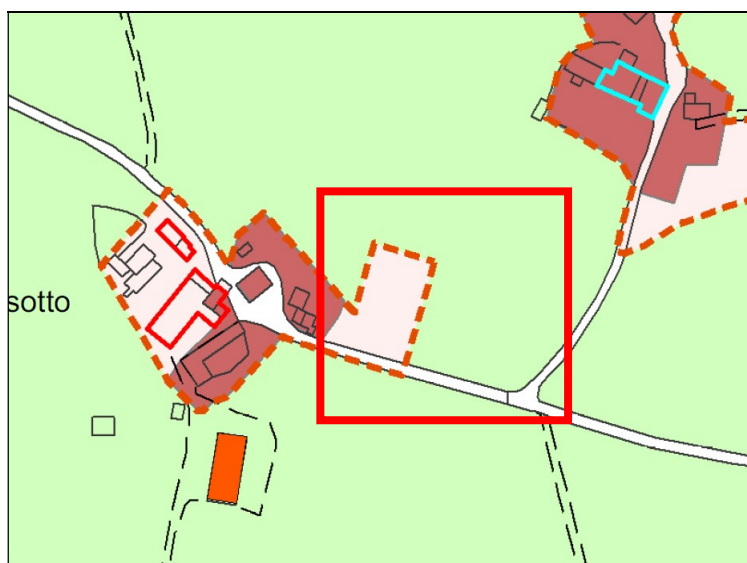
Si chiede di ripristinare l'edificabilità del terreno come nel PRG pre-vigente, in quanto nel RUE l'area è classificata come AUC5* ma per un mero errore grafico ricade in area di rispetto stradale.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, in quanto il PUG non può dare edificabilità, ma per quest'area si prende atto di un Permesso di costruire già rilasciato. Pertanto si provvede al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "Edificati sparsi e/o discontinui prevalentemente residenziali".



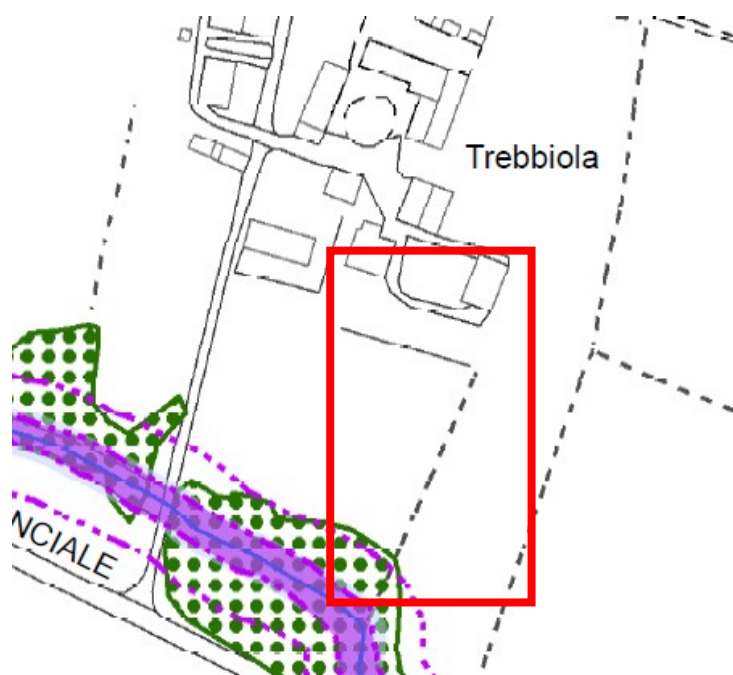
40. Milano Franco D'Aragona Gian Marco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
27/04/2026	5855	Milano Franco D'Aragona Gian Marco	40

Sintesi

Località TREBBIOLA.

Si chiede di eliminare un vincolo che riguarda una porzione di canale interrato; la sua rimozione consentirebbe l'adeguato svolgimento delle attività di soccorso e cura previste dalla clinica "Piacenza Wildlife Rescue Center". In particolar modo, consentirebbe di posizionare casette di legno e recinti imbullonati, necessari al rifugio degli animali selvatici ricoverati nel centro. Solo in quella posizione infatti, i rifugi si troverebbero alla giusta distanza di sicurezza dagli altri animali ricoverati nonché abbastanza lontano dal disturbo che potrebbero arrecare loro le attività dell'uomo.



Stralcio Tavola dei vincoli V.1_R

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, in quanto l'elaborato V.1_R relativo ai vincoli ambientali non riporta alcun corso d'acqua nell'area in oggetto.

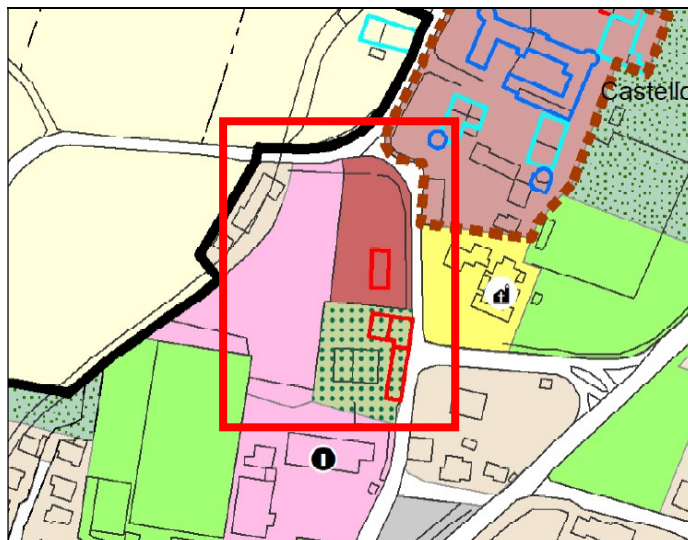
41. Beotti Paolo Felice

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	5894	Beotti Paolo Felice	41

Sintesi

Località NIVIANO.

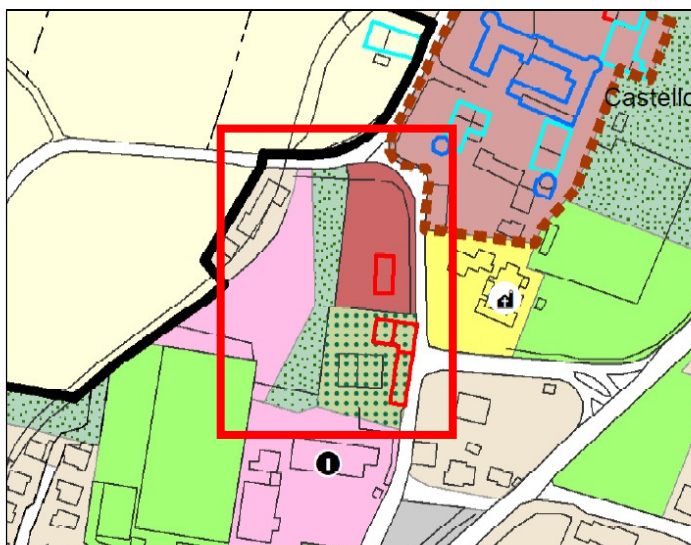
Si chiede la correzione dell'area classificata come "Attrezzature per l'istruzione", alla luce dell'annullamento della delibera sull'esproprio avvenuta negli anni passati, in quanto tale area è rientrata in possesso del proprietario.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la modifica della classificazione dell'area da "Attrezzature per l'istruzione" ad "Aree di mitigazione paesaggistica e ambientale". Si richiama quanto già controdedotto all'osservazione 25.



42.1. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.1

Sintesi

Con riferimento all'art. 4.2.2, comma 4 del PUG:

- si chiede la rimozione della superficie minima di intervento pari a 600 mq o in alternativa l'abbassamento di tale limite.
- si chiede inoltre, nell'eventualità di mantenimento di tale vincolo o del solo abbassamento, di permettere sempre l'edificazione di fabbricati accessori quali autorimesse, porticati, ricoveri attrezzi, ecc..

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, prevedendo la possibilità di realizzare superfici accessorie, nei lotti inferiori a 500mq, entro il limite di 50mq di SCO, mediante l'introduzione all'art.4.2.2 delle Disposizioni Normative, del seguente comma 7:

"7. All'interno dei lotti liberi di cui al precedente comma 4, di dimensioni inferiori a 500mq, non è ammessa la NC di nuove superfici utili, fatta salva la possibilità di realizzare superfici accessorie, nei limiti di una SCO non inferiore a 50mq ed un'altezza di mt.4,00."

Inoltre, si provvede a perfezionare l'art.4.2.2, comma 4 delle Disposizioni Normative come segue:

"4. Gli interventi all'interno dei Tessuti R, ad eccezione degli interventi RR (di cui al successivo articolo), sono ammessi attraverso titolo abilitativo diretto, come di seguito richiamato:

[...]

Tessuto	Limiti per <u>interventi di NC</u> , in caso di lotti liberi (o con edificazione esistente inferiore a 0,1mq/mq)		H (Mt)	IVI	IC	IPF
R1	Superficie minima di intervento: 600 500 mq, catastalmente individuati alla data di adozione del PUG	UF assegnata: 0,50mq/mq Uf massima***:0,60mq/mq	10,50	0,50	40%	Allegato 5 del Documento di Valsat
R2		UF assegnata: 0,40mq/mq Uf massima***:0,50mq/mq	8,50		35%	
R3		UF assegnata: 0,30mq/mq Uf massima***:0,40mq/mq	7,50		30%	

42.2. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.2

Sintesi

Con riferimento agli artt. 3.1.2 e 3.1.3 del PUG:

- si richiede l'inserimento della possibilità di edificazione di nuove Superfici Accessorie, come ad esempio portici, depositi e autorimesse, a servizio dei fabbricati esistenti anche se visibile dalla pubblica via e limitando la visione dell'aumento di volumetria ai soli ampliamenti della Su.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, stante:

- le possibilità di incremento della SU ammesse, come e per quanto controdedotto ad altre osservazioni;
- il divieto di realizzare, attraverso interventi ordinari, nuove volumetrie all'interno dei Centri Storici (di cui all'Art.3.1.2);
- le possibilità di incremento ammesse per i "Tessuti di antica formazione" (di cui all'Art.3.1.3).

42.3. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.3

Sintesi

Con riferimento alle aree boschive riportate nelle tavole dei vincoli ambientali e dei vincoli paesaggistici del PUG:

- si chiede l'allineamento delle due tavole rispetto a tale vincolo, in modo da evitare problematiche per futuri interventi
- si chiede la correzione della legenda inserendo il riferimento di legge corretta

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, provvedendo alla correzione del riferimento normativo nelle tavole V.2_R. Mentre non è accoglibile la richiesta di allineare le aree forestali derivanti dal PTCP (riportate nell'elaborato V.1_R) con quelle di rilievo paesaggistico (riportate nell'elaborato V.2_R), in quanto tali perimetri sono derivanti dagli strumenti sovraordinati che il Comune deve recepire. Un eventuale allineamento sarà possibile in seguito alla revisione a livello regionale della Carta forestale e del nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR).

42.4. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.4

Sintesi

Si chiede la possibilità di deroga del vincolo di rispetto stradale nel caso di demolizione con ricostruzione e spostamento di sedime all'interno della proprietà che comporti una situazione migliorativa di distanza dalla strada oggetto di vincolo, ma comunque ancora nella fascia di rispetto stradale riportata sulle tavole dei vincoli.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto le fasce di rispetto stradale costituiscono un vincolo di inedificabilità di carattere assoluto e che prescinde dalle caratteristiche dell'opera realizzata. Alla luce della normativa nazionale e della giurisprudenza, la ricostruzione di un edificio collocato all'interno della fascia di rispetto stradale non può avvenire in nessun caso all'interno della medesima fascia, ma deve avvenire al di fuori della stessa.

42.5. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.5

Sintesi

Si chiede di rivedere tutte le zone di rispetto stradale eliminando lo stesso dalle zone con presenza di fabbricati, o visto che spesso si tratta di strade di minore importanza (larghe a volte m poco più di tre metri di limitare il rispetto stradale ad una misura di metri 10.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto la classificazione delle strade ai sensi del Codice della Strada con le relative fasce di rispetto è stata effettuata alla luce dello stradario comunale e delle previsioni normative vigenti. La medesima valutazione è stata effettuata per i Centri abitati, secondo la situazione in essere. A tal fine si chiarisce che la delimitazione dei Centri abitati ai sensi del Codice della Strada non è una materia di competenza del PUG, che si deve attenere alle delimitazioni in vigore e alla conseguente applicazione delle fasce di rispetto previste dalla normativa.

42.6. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.6

Sintesi

Si chiede l'eliminazione del vincolo di inedificabilità per le aree con pendenza superiore a 15 gradi nelle aree P2 della frana SF6 di Case Leoni, o eventualmente l'aumento del grado di pendenza per l'applicazione del vincolo di inedificabilità.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto l'indicazione di non edificazione per i terreni con pendenza superiore a 15 gradi, corrispondenti alle scarpate individuate nell'ambito del dissesto oggetto di studio di approfondimento, rappresenta una prescrizione prudenziale relativa al settore del corpo di frana quiescente SF6 di Case Leoni, studiato nell'ambito del Piano Strutturale Comunale.

42.7. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.7

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.2.1, comma 4 del PUG:

- si chiede l'eliminazione della superficie minima di 150 mq di Sc o comunque una notevole riduzione di quel requisito, dovrebbe essere ammesso di ricavare anche un semplice bilocale ed accessori (es. 50/60 mq)

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, provvedendo alla riduzione della superficie minima degli alloggi realizzabili attraverso il recupero dei fabbricati di TIPO 2.

Pertanto, l'art.5.2.1., comma 4, lettera a) delle Disposizioni Normative viene modificato come segue:

"non dia luogo alla realizzazione di alloggi con superfici inferiori a ~~150~~120mq di Sc."

42.8. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.8

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.2.1, comma 4 del PUG:

- si chiede l'eliminazione della superficie altezza minima del fabbricato di 4,50 ml (basta che il fabbricato abbia una altezza minima da essere abitabile)

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile. Le soglie relative all'altezza di 4,50mt e al volume di 400mc, sono rivolte a limitare le possibilità di recupero ad usi abitativi di fabbricati, che per caratteristiche dimensionali (es. un piano abitabile), non sono riconducibili a fabbricati abitativi con tipologia tradizionale.

42.9. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.9

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.2.1, comma 4 del PUG:

- si chiede l'eliminazione della volumetria minima

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile. Le caratteristiche affinché un fabbricato di TIPO 2 possa essere recuperato ad usi residenziali, indicate alle lettere a) e b), comma 4 dell'art.5.2.1, non sono cumulative, ma alternative tra loro.

42.10. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.10

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.2.1, comma 4 del PUG:

- nel caso in cui la proprietà sia composta da più corpi di fabbrica si chiede la possibilità di reperire la superficie minima accessoria anche nei fabbricati limitrofi di proprietà

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, ammettendo il reperimento delle superfici accessorie minime, anche nei fabbricati limitrofi di proprietà nel caso in cui la proprietà sia composta da più corpi di fabbrica. Tale disposizione è demandata al Regolamento edilizio.

42.11. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.11

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.2.1, comma 6 del PUG, si chiede che per ottenere l'ampliamento del 20% sia sufficiente arrivare in classe A.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PUG recepisce la normativa vigente che dispone l'obbligo di raggiungere la prestazione energetica nZEB nei casi di demolizione e ricostruzione.

42.12. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.12

Sintesi

Con riferimento all'art. 4.1.1, punto 1 del PUG, si chiede la correzione dei dati sulla superficie del territorio urbanizzato.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a riportare il dato corretto.

42.13. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.13

Sintesi

Con riferimento all'art. 4.2.2, comma 6 del PUG, si chiede di aggiungere nell'indice la dicitura "aree a verde privato" all'articolo 4.2.2, oppure di creare un articolo dedicato per le zone a Verde Privato.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento della legenda dell'elaborato D.1_R.

42.14. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.14

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.1.2, comma 6, lettera a) del PUG:

- si chiede di aumentare la superficie totale almeno a mq. 400
- si chiede di poter mantenere il fabbricato esistente ad uso superficie non abitativa, magari vincolando con atto d'obbligo il divieto perenne di cambio d'uso in abitazione

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile. Si ritiene che la dimensione di 300mq (con un numero massimo di tre alloggi) sia adeguata ad assicurare le esigenze residenziali dell'operatore agricolo.

42.15. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.15

Sintesi

Con riferimento all'art. 5.1.2, comma 7 del PUG, si chiede di togliere il limite di 70 mq alla dimensione della piscina ad uso dell'attività agrituristica

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, in coordinamento con la controdeduzione all'osservazione 8.2 (prot.5377). Pertanto si provvede a perfezionare il comma 7 dell'art.5.1.2 delle Disposizioni Normative, come segue:

"[...]

La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di ~~70mq~~:

- 70mq per uso privato/familiare;
- 120mq per attività agrituristiche o altro."

42.16. Zambelli Giancarlo

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/04/2026	5919	Zambelli Giancarlo	42.16

Sintesi

Con riferimento all'art. 7.2.4, comma 5 del PUG, si chiede di chiarire cosa si intende per dispositivi a basso consumo idrico

Proposta di controdeduzione

[Si prende atto del chiarimento](#), rimandando a quanto definito nel Regolamento Edilizio.

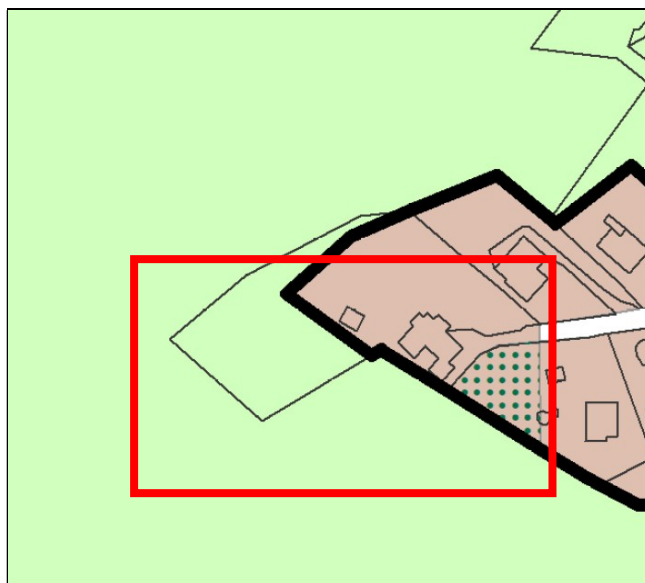
43. Sogni Luigi

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
25/04/2026	10497	Sogni Luigi	43

Sintesi

Località CASE LEONI.

Si chiede di eliminare la classificazione di “aree a verde privato” sull’area di cui al mappale 294, e di classificare come tessuto R2 all’interno del territorio urbanizzato le aree di cui ai mappali 829-832.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L’osservazione non è accoglibile. L’area di cui al mappale 294 era classificata dal RUE in territorio rurale, pertanto si conferma la scelta del PUG di inserirla nel territorio urbanizzato con la classificazione di “area a verde privato”. Mentre le aree di cui ai mappali 829-832 erano classificate dal RUE in territorio rurale, e stante i disposti della L.R. 24/2017 sulla delimitazione del territorio urbanizzato, le aree non possiedono le caratteristiche per poter essere inserite in tale perimetro (così come definito dall’art. 32 della L.R. 24/2017). Pertanto si conferma la classificazione delle medesime nel territorio rurale.

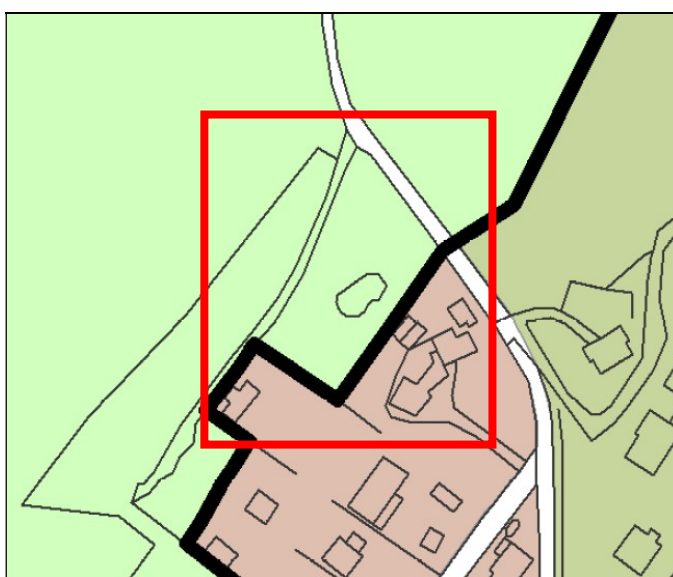
44. Sogni Luigi

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
25/04/2026	10634	Sogni Luigi	44

Sintesi

Località CASE LEONI.

Si chiede di classificare l'area pertinenziale di un fabbricato come tessuto R2 all'interno del territorio urbanizzato. L'individuazione dell'area in oggetto all'interno dell'ambito urbano agli atti era già definita dal PRG Variante Generale 2001 approvato con D.C.C. n. 28 del 15/07/2008 e succ. mediante l'individuazione grafica del perimetro del TU (All. 02), con destinazione a "verde privato". Ciò viene anche già delineato nel P.R.G. approvato con D.C.C. n. 95 del 22/12/1975, in attuazione con la precedente Lottizzazione di Case Leoni del 20/01/1967 e succ. fasi a partire dall'impianto catastale di primo impianto.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente. L'area era classificata dal RUE in territorio rurale, mentre nel PRG pre-vigente era classificata all'interno del territorio urbanizzato come verde privato. Pertanto si provvede al perfezionamento dell'elaborato D.1_R, classificando l'area come "R2 - Tessuti omogenei, di impianto recente e/o frutto di progettazione unitaria" ed "aree a verde privato".

Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.1.1 delle Disposizioni Normative, come segue:

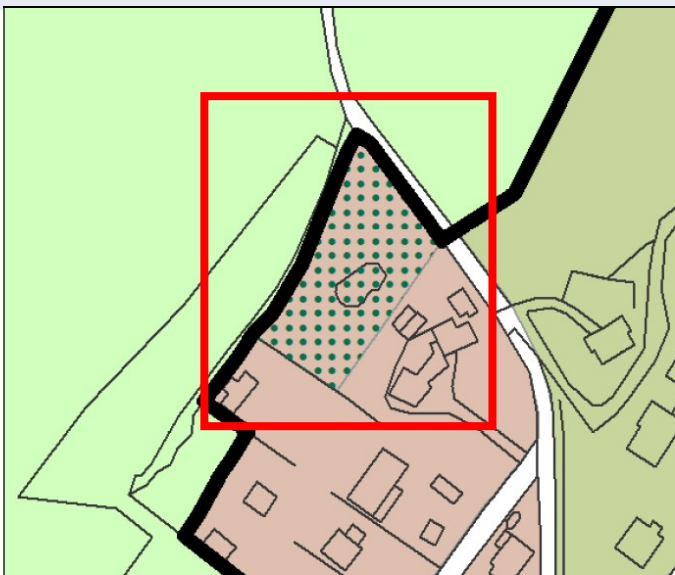
1. La perimetrazione del territorio urbanizzato (TU) è cartograficamente riportata sulle tavole della Strategia e della Disciplina, alla luce delle verifiche riportate nello specifico elaborato del Quadro Conoscitivo Diagnostico, che determinano le seguenti quantità:

[...]

RIVERGARO

- Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~44.220.043~~ **4.232.538** mq, pari a ~~422,00~~ **423,25** ha
- 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~126.601,30~~ **126.976,10** mq, pari a ~~12,66~~ **12,70** ha

Inoltre, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.9_R, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1_R e S.2_R mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente residenziali di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.



45. Chiapparoli Silvana

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
25/04/2026	10498	Chiapparoli Silvana	45

Sintesi

Località ANCARANO DI SOPRA.

Rendendosi disponibile alla prevista cessione delle aree destinate a parcheggio, si chiede che l'edificabilità non sia inficiata dalla mancata esecuzione del Collaudo complessivo delle opere di urbanizzazione, previo il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf dell'originario strumento urbanistico attuativo (PUA) - di cui all'art. 1.1.6, comma 7, lettera b) delle Disposizioni Normative - al momento dell'acquisizione del lotto, al pari dei restanti lottizzanti che hanno realizzato il loro diritto edificatorio.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, perfezionando l'art. 1.1.6, comma 7, lettera b) delle Disposizioni Normative come segue:

“b) è previsto il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf degli originari strumenti urbanistici attuativi **e la possibilità di completare gli interventi edilizi**, in caso di completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicistico, tra cui ~~il collaudo~~ **la realizzazione** delle opere di urbanizzazione”.

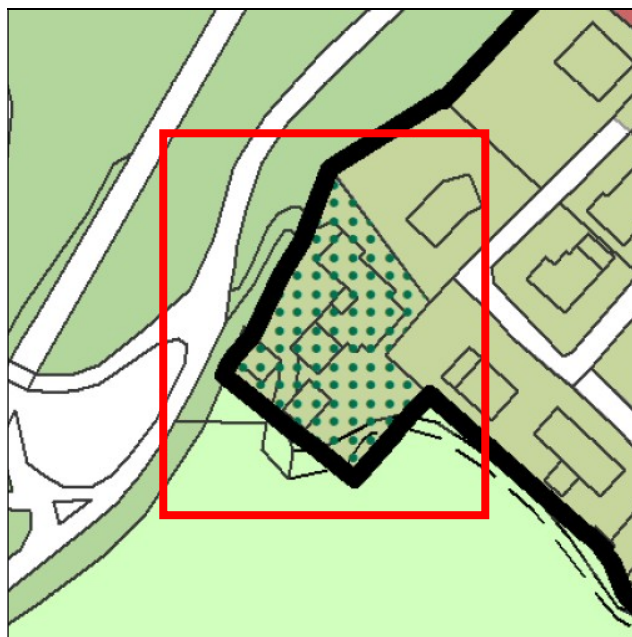
46.1. Costanzi Porrini Lodovica

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	10444	Costanzi Porrini Lodovica	46.1

Sintesi

Località FONTANAMORE.

Si chiede di eliminare la classificazione di area a verde privato.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, a fronte delle possibilità assegnate dall'art. 4.2.2, comma 6 delle Disposizioni Normative, che per le aree a verde privato in tessuto residenziale ammette eventuali incrementi di Superficie Utile entro il limite del 20% della Superficie utile preesistente. È consentito in ogni caso un minimo di ampliamento pari a mq. 40. Tali disposizioni sono consentite fatto salvo quanto previsto dalle Schede frane quiescenti di cui all'elaborato V.6_R.

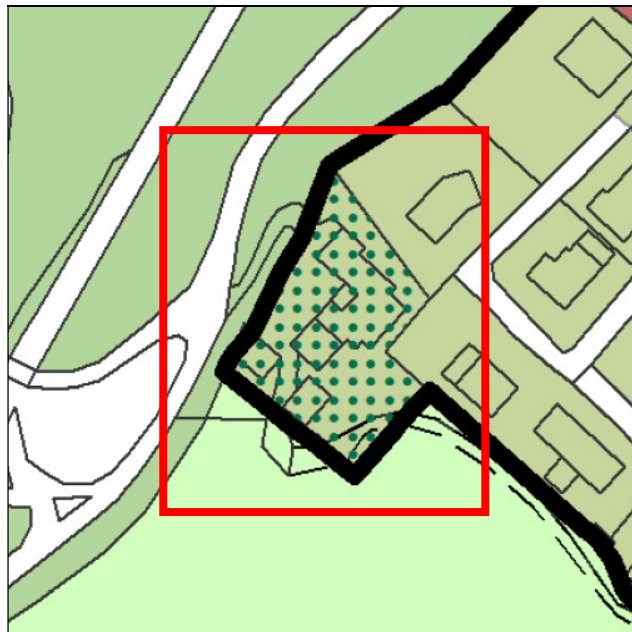
46.2. Costanzi Porrini Lodovica

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	10444	Costanzi Porrini Lodovica	46.2

Sintesi

Località FONTANAMORE.

Si chiede di ricomprendere l'area nella classe P3 delle frane quiescenti, in modo da poter dare unitarietà di intervento sulla corte.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile in quanto l'individuazione delle classi di pericolosità della scheda frana quiescente in oggetto deriva da uno studio di approfondimento geologico di un ampio ambito territoriale, approvato a corredo del Piano Strutturale Comunale.

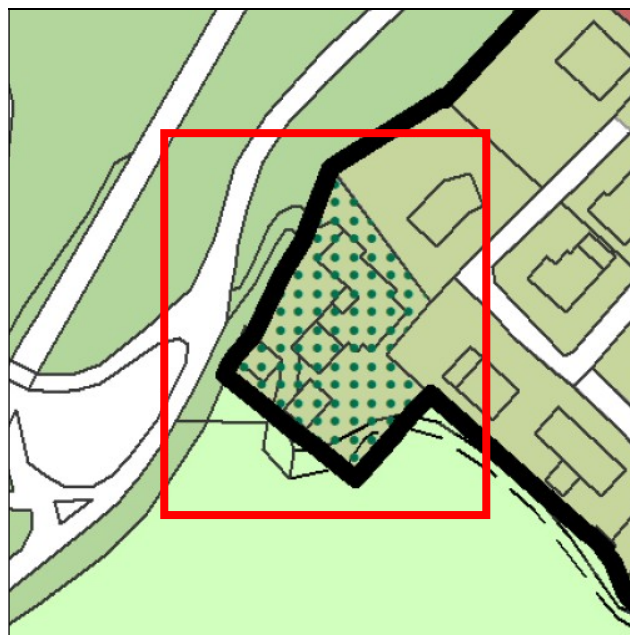
46.3. Costanzi Porrini Lodovica

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
23/04/2026	10444	Costanzi Porrini Lodovica	46.3

Sintesi

Località FONTANAMORE.

Si chiede che la norma possa prevedere da parte del privato la possibilità di effettuare approfondimenti geologici finalizzati a definire la classe di intervento di dettaglio.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente, in quanto il PUG assunto non esclude la possibilità di proporre, a cura di privati cittadini, indagini di approfondimento integrative rispetto a quelle disponibili nelle aree oggetto di studi approfondimento dei dissesti predisposti a corredo dello strumento urbanistico, che devono essere intesi come valutazioni tecniche suscettibili di revisione/aggiornamento in caso di integrazioni conoscitive.

Resta inteso che l'Amministrazione Comunale, nel caso di specifiche richieste di modifica/aggiornamento degli studi di approfondimento, supportate da idonee indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche estese ad un adeguato ambito territoriale, potrà valutare la fattibilità di procedere in tal senso secondo le procedure previste.

Mentre non è ammissibile la modifica della norma contenuta nell'elaborato V.6_R così come proposta dall'osservazione.

47. Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	10445	Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)	47

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede di eliminare la classificazione di area a verde privato, mantenendo la destinazione come tessuto R2.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, a fronte della inedificabilità dell'area data dai vincoli antropici e infrastrutturali presenti (fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto stradale).

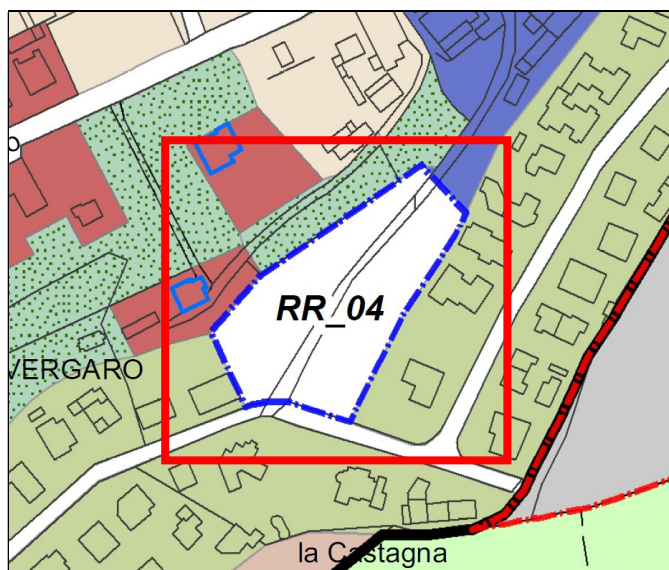
48. Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	10449	Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)	48

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede di modificare l'indice edificatorio previsto per il comparto RR_04, da 0,26 mq/mq a 0,35 mq/mq.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non è accoglibile, mantenendo la capacità edificatoria prevista dal PUG assunto in analogia a quanto effettuato per gli altri comparti RR volti al completamento del tessuto prevalentemente residenziale.

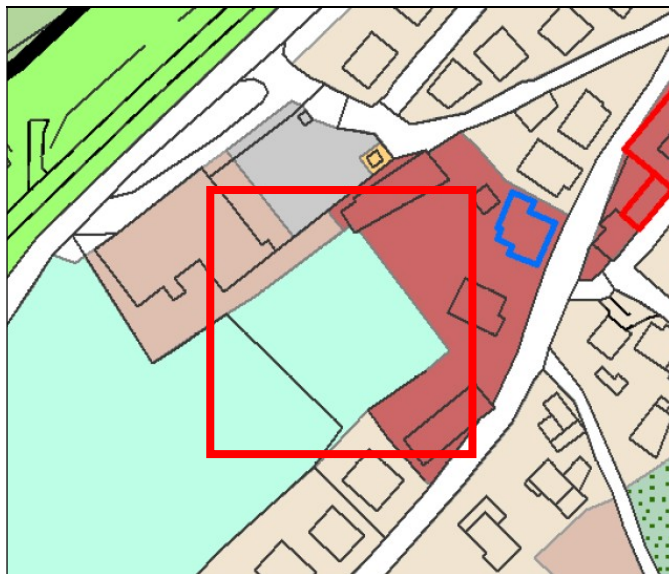
49. Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
24/04/2026	10448	Anguissola Scotti Simona (per conto di Immobiliare La Castagna S.r.l.)	49

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede di modificare la classificazione dell'area non interessata dalla presenza del campeggio in tessuto R1.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_R mediante la classificazione dell'area come "R1 - Tessuti consolidati".

