



COMUNE DI PONTE DELL'OLIO

Provincia di Piacenza

Tel. 0523-874411 / 874418 - 0523-874444 - c.f. 00255060337

segreteria@comune-pontedelloio.it / 29028 Ponte dell'Olio (PC) / Via Vittorio Veneto, 147

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 26 Del 28-07-2026

Oggetto: PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) ASSUNTO CON DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N° 38 DEL 11.04.2026. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 46 COMMA 1 DELLA L.R. N.24/2017 E S.M.I.

L'anno duemilaventisei il giorno ventotto del mese di luglio alle ore 21:00, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale con la partecipazione dei Signori:

CHIESA ALESSANDRO	Presente	DAMELI MATTEO	Presente
CALLEGARI FABIO	Assente	CALANDRONI CRISTIANO	Presente
CAPRA GIULIA	Presente	FOGLIAZZA GIUSEPPE	Presente
BALLOTTA GIUSEPPE	Presente	AZZALI MARIO	Assente
BISAGNI GIANMARIA	Presente	VENTURI DONATA	Presente
MIZZI DARIA	Presente	ZAFFIGNANI LUCIA	Presente
GAETA TIZIANA	Presente		

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

Assiste in presenza, il SEGRETARIO VERBALIZZANTE MURELLI ANNALISA, con delega prot. n. 6451/2026, con la funzione di verbalizzante, il quale constatato il numero legale degli intervenuti, per la validità dell'adunanza, passa alla trattazione degli affari di cui appreso:

Assume la presidenza il Signor CHIESA ALESSANDRO nella sua qualità di **Presidente** ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

Premesso che:

- il Comune di Ponte dell'Olio è attualmente dotato dei seguenti strumenti urbanistici che forniscono gli elementi strutturali per il governo e la gestione del sistema insediativo urbano ed extraurbano:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., con Deliberazione Consiglio Comunale n. 60 del 25.11.2021;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., con Deliberazione Consiglio Comunale n. 69 del 28.12.2021;
- con la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, avente ad oggetto “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, la Regione Emilia Romagna ha rinnovato l'intero processo di pianificazione, chiedendo ai Comuni di riformulare l'intera strumentazione per arrivare all'approvazione di un unico Piano Urbanistico Generale più flessibile, rivolto alla riduzione del consumo di suolo ed orientato prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato;
- la L.R. 24/2017 prevede l'articolazione della pianificazione urbanistica in:
 - un unico Piano Urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
 - accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente;
- ai sensi dell'art. 31 della L.R. 24/2017: “1. Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, [...]. 2. In particolare, sulla base di un'approfondita analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti e avvalendosi delle risultanze del quadro conoscitivo e delle informazioni ambientali e territoriali di cui agli articoli 22 e 23, il PUG:
 - a. individua il perimetro del territorio urbanizzato, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32;
 - b. disciplina il territorio urbanizzato, di cui all'articolo 33;
 - c. stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34;
 - d. disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, ai sensi degli articoli 35 e 36, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 6, lettere e), f), g) e h), in merito alla componente strutturale del Piano territoriale metropolitano (PTM);”

Dato atto che:

- in seguito all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica il Comune di Ponte dell'Olio ha avviato le attività propedeutiche all'elaborazione del nuovo strumento urbanistico;
- con delibera di Giunta n. 137 del 28.12.2021 è stato istituito l'Ufficio di Piano ai sensi

dell'art. 55-56 della L.R. n. 24/2017 e della Delibera di Giunta Regionale n. 1255/2018, dotato delle competenze professionali richieste ed individuate all'interno del Comune di Ponte dell'Olio ai fini dello svolgimento delle funzioni di governo del territorio, tra cui quelle in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario;

- con delibera di Giunta n. 119 del 30.11.2021 è stato approvato il Documento di indirizzo sui temi e luoghi strategici per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ponte dell'Olio ai sensi dell'art. 31 della L.R. 24/2017, orientato prioritariamente, in armonia con la Legge regionale, al contenimento del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana, al miglioramento della qualità urbana e paesaggistica;
- con determinazione Responsabile Servizi Tecnici n. 560 del 29.12.2021, avente ad oggetto "INCARICO PER LA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) - ELABORAZIONE ASPETTI URBANISTICI ED AMBIENTALI - AI SENSI DELLA LR 24/2017. AFFIDAMENTO INCARICO", si è provveduto all'affidamento dei servizi tecnici di progettazione del Nuovo Piano Urbanistico Comunale, all'Arch. Massari Alex;
- con determinazione a contrarre n. 561 del 29.12.2021 del Responsabile del Servizio Tecnico, avente ad oggetto "REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) - ELABORAZIONE ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - AI SENSI DELLA LR 24/2017. AFFIDAMENTO INCARICO", si è provveduto all'affidamento delle attività di studio degli aspetti geologici, al Dott. Geol. EMANI Emanuele;
- con determinazione n. 534 del 24.12.2024 del Responsabile del Servizio Tecnico, avente ad oggetto "AGGIORNAMENTO STUDI DI MICROZONAZIONE SISMICA I E II LIVELLO E CLE DEL COMUNE DI PONTE DELL'OLIO SECONDO LE LINEE GUIDA REGIONALI PERTINENTI, INCLUSE LE INDICAZIONI NORMATIVE DI CUI AL CAPITOLO 5 DELL'ALLEGATO ALLA DGR 564/2021. AFFIDAMENTO INCARICO", si è provveduto all'affidamento delle attività di aggiornamento ed adeguamento alla nuova disciplina della microzonazione sismica, al Dott. Geol. EMANI Emanuele;
- con determinazione n. 282 del 21.07.2025 del Responsabile del Servizio Tecnico, avente ad oggetto "REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) AI SENSI DELLA LR 24/2017 - ELABORAZIONE STUDIO IDRAULICO DEL TORRENTE NURE IN CORRISPONDENZA DEL CAPOLUOGO. AFFIDAMENTO INCARICO", si è provveduto all'affidamento delle attività di studio idraulico dell'asta del Torrente Nure in prossimità del capoluogo all'Ing. Luca Zermani;

Dato atto inoltre che:

- ai sensi dell'art. 44 comma 1 della L.R. 24/2017, è stata avviata la Consultazione Preliminare invitando ARPAE, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale, tutti gli ulteriori soggetti competenti in materia ambientale, le amministrazioni competenti al rilascio di ogni parere, nulla osta o altro atto di assenso richiesti dalla legge per l'approvazione del piano, che hanno così potuto mettere a disposizione i dati e le informazioni conoscitive in loro possesso, contribuendo all'aggiornamento e all'implementazione del Quadro conoscitivo;
- la Consultazione preliminare si è sviluppata nelle seguenti attività:
 - Organizzazione dei lavori della consultazione a norma dell'art. 44 della L.R. n. 27/2017;
 - presentazione delle emergenze/priorità emerse dalla diagnosi fin ora desunte dal quadro conoscitivo dei sistemi funzionali e delle azioni di strategia prioritarie;
 - proposta di documento preliminare del PUG (quadro conoscitivo diagnostico,

- linee strategiche, vincoli e documento preliminare di Valsat);
- Illustrazione della metodologia utilizzata per la delimitazione del Territorio Urbanizzato
- Esame ed analisi Tavola dei vincoli e Scheda dei Vincoli;
- Esame e verifica contributi forniti dagli Enti coinvolti.

Considerato che nota Prot. 2.774 del 26.03.2025 inviata a tutti gli Enti coinvolti, si è data comunicazione della chiusura della consultazione preliminare;

Dato atto che in seguito alla seduta conclusiva della Conferenza preliminare tra gli Enti tenutasi in data 25.03.2025, sono pervenuti i seguenti contributi, tutti depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica, di cui si è tenuto conto nella stesura finale del PUG:

- contributo valutativo di IREN ACQUA PIACENZA SRL assunto al Prot. n. 6674 del 13.06.2025;
- contributo valutativo di ARPAE prot. n. 75148/2025 del 18.04.2025;
- contributo valutativo della Regione Emilia-Romagna – Area Difesa del Territorio – Prot. n. 0690300.I del 14.07.2025;
- contributo valutativo della Provincia di Piacenza, Servizio Territorio e Urbanistica, Sviluppo, Trasporti, Sistemi Informativi, Assistenza agli Enti Locali – Ufficio di Piano, Prot. n. 13294 del 14.05.2025;
- contributo valutativo della Regione Emilia-Romagna – Direzione Generale Cura del Territorio e dell'ambiente – Prot. n. 0521563 del 27.05.2025;
- contributo valutativo della Provincia di Piacenza, Prot. n. 28932 del 23.10.2025, integrazione in tema di tutele idrauliche;

Ricordato che, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso di partecipazione ha coinvolto i rappresentanti delle Associazioni sportive, delle Associazioni culturali, delle Pro-Loce, delle Associazioni di categoria, dei rappresentanti delle maggiori attività Produttive, nonché dei Tecnici iscritti ad Albi e Collegi operanti sul territorio, per fornire loro una completa informazione sul progetto e acquisire elementi di conoscenza e di giudizio presentando gli obiettivi strategici che si intendono perseguire e le scelte generali di assetto del territorio, con le prime considerazioni sulle possibili alternative e sugli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che ne possono derivare;

Ricordato altresì che, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito del percorso di partecipazione, ha predisposto un questionario aperto a tutti e strutturato per consentire a tutti coloro che abitano, lavorano o frequentano il territorio del comune di Ponte dell'Olio di esprimere la propria opinione sulle criticità da affrontare con la nuova pianificazione, ma anche formulare suggerimenti sui luoghi e sui servizi da valorizzare e sulle aspettative da riporre nel nuovo strumento urbanistico;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 45, comma 2, della Legge 24/2017, il processo di pianificazione comunale, si intende formalmente avviato, con l'assunzione della proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati, da parte della Giunta Comunale;
- il processo prescritto dalla citata legge regionale richiede la stesura dei seguenti elaborati:
 - il Quadro Conoscitivo Diagnostico è la rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano;
 - la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, elaborata ai sensi dell'art. 434 della L.R.n. 24/2017, individua gli obiettivi e i limiti delle

trasformazioni diventando elemento di riferimento, indirizzo e verifica sia per gli interventi diretti sia per gli interventi complessi;

- la Tavola dei Vincoli di cui all'art.37 L.R. n. 24/2017 contiene tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela;
 - la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) del Piano elaborata ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 24/2017 contribuisce alla definizione degli obiettivi della Strategia, alla valutazione del Piano e al suo monitoraggio;
- con nota assunta al prot. n. 3274 del 11.04.2026 i progettisti incaricati hanno prodotto la presente proposta di Piano costituita dei seguenti elaborati e depositata agli atti del Servizio Tecnico:

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Relazioni

QC.R1	Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sistema ambientale
QC.R2	Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sistema territoriale / pianificazione
QC.R3	Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sicurezza territoriale
QC.R3_All.1	Frane Storiche
QC.R3_All.2	Frane Zonate
QC.R3_All.3	Frane Territoriali
QC.R4	Studio idraulico sul Torrente Nure in corrispondenza dell'abitato di Ponte dell'Olio

SF1 – Tutela/Riproducibilità delle risorse naturali

QC_SF1.1	Sistema degli elementi naturali
QC_SF1.2	Elementi per la definizione della rete ecologica - Rete verde e blu

SF2 - Paesaggio

QC_SF2.1	Analisi paesistico identitaria
-----------------	--------------------------------

SF3 – Agricoltura

QC_SF3.1	Uso reale del suolo
QC_SF3.2	Capacità d'uso del suolo e potenzialità ai fini agro-forestali

SF4 – Sistema Territoriale

QC_SF4.1	Carta Geologica
QC_SF4.2	Carta Idrogeologica
QC_SF4.3	Carta del Dissesto
QC_SF4.4	Carta della pericolosità idraulica - Fasce Fluviali PTCP e PAI
QC_SF4.5	Carta della pericolosità idraulica - PGRA
QC_SF4.6	Carta del Rischio Sismico - Art.33 PTCP
QC_SF4.7	Microzonazione Sismica - Carta delle Frequenze
QC_SF4.8	Microzonazione Sismica - Carta delle Vs
QC_SF4.9	Microzonazione Sismica - Carta delle Indagini
QC_SF4.10	Microzonazione Sismica - Carta delle MOPS
QC_SF4.11	Microzonazione Sismica - FA 0.1 - 0.5 s

QC_SF4.12	Microzonazione Sismica - FA 0.4 - 0.8 s
QC_SF4.13	Microzonazione Sismica - FA 0.7 - 1.1 s
QC_SF4.14	Microzonazione Sismica - FH 0.1 - 0.5 s
QC_SF4.15	Microzonazione Sismica - FH 0.5 - 1.0 s
QC_SF4.16	Microzonazione Sismica - FA PGA
QC_SF4.17	Microzonazione Sismica - HSM
QC_SF4.18	Microzonazione Sismica - Carta Geologico Tecnica
QC_SF4.19	Microzonazione Sismica - Sovrapposizione MZS - CLE

• SF5 – Benessere Ambiente psico-fisico

C_SF5.1- 1/2/3/4	Microclima urbano
---------------------	-------------------

SF6 – Sistema Insediativo

QC_SF6.1	Evoluzione storica dei centri urbani
QC_SF6.2- 1/2/3	Analisi del sistema insediativo sparso
QC_SF6.3	Censimento del sistema insediativo storico
QC_SF6.4A	Analisi dei tessuti urbani - Usi urbani prevalenti, usi e qualità dei fabbricati
QC_SF6.4B	Analisi dei tessuti urbani - Densità fondiaria
QC_SF6.4C	Analisi dei tessuti urbani - Indice di copertura
QC_SF6.4D	Analisi dei tessuti urbani - Indice di permeabilità
QC_SF6.4E	Analisi dei centri storici
QC_SF6.5	Attrezzature e spazi pubblici
QC_SF6.6	Infrastrutture a rete: Fognature e depurazione / Acquedotto
QC_SF6.7	Infrastrutture a rete: Gasdotto / Elettricità
QC_SF6.8	Analisi della pianificazione sovraordinata
QC_SF6.9	Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente
QC_SF6.10	Delimitazione del territorio urbanizzato ai sensi della L.R.24/2017

SF7 – Struttura socio-economica

QC_SF7.1	Struttura socio-economica
----------	---------------------------

SF8 – Mobilità e accessibilità

QC_SF8.1	Infrastrutture per la mobilità
----------	--------------------------------

PARTECIPAZIONE

P.1	Percorso di coinvolgimento della cittadinanza
-----	---

TAVOLA DEI VINCOLI

V.1- 1/2/3/4	Tavola dei vincoli - Vincoli ambientali
V.2 -1/2/3	Tavola dei vincoli - Vincoli paesaggistici e storico-culturali
V.3-1/2/3	Tavola dei vincoli - Vincoli antropici e infrastrutturali
V.4	Scheda dei vincoli
V.5	Aree escluse dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 2 del D.Lgs 42/2004

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

VST.R1	Documento di Valsat
VST.R2	Valsat - Sintesi non tecnica
VST.1a	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema ecologico ambientale
VST.1b	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema storico-

	paesistico
VST.1c	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema insediativo-infrastrutturale
VST.1d	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema sicurezza
VST.2	Quadro dei condizionamenti
VST.R3	Valutazione di incidenza
ELABORATI GENERALI	
G.R1	Relazione illustrativa del PUG
G.N1	Disposizioni normative del PUG
G.N2	Schedatura delle opere incongrue
STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE	
S.1	Schema di assetto strategico
S.2	Schema di assetto del territorio urbanizzato
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	
D.1-1/2/3	Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale
D.1-TU	Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale - Dettaglio
D.2	Disciplina particolareggiata dei Centri storici
D.3	Disciplina delle Infrastrutture verdi e blu - Rete ecologica locale

Dato atto che con deliberazione Giunta Comunale 11.04.2026, n. 38, ad oggetto “PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA L.R. 21.12.2017, N. 24”, il Comune di Ponte dell’Olio ha assunto il Piano Urbanistico Generale;

Dato atto che:

- come rubricato dall'art. 45 “Fase di formazione del piano” della L.R. n. 24/2017 che definisce e regola le fasi di formazione ed approvazione del PUG, in data 22.04.2026 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 98/2026, periodico Parte Seconda, l'Avviso di avvenuto deposito;
- contestualmente alla pubblicazione sul Burert, copia completa della proposta di Piano è stata depositata per la libera consultazione:
 - sul sito istituzionale del Comune di Ponte dell’Olio, sito liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 22.04.2026;
 - presso la sede del Settore Urbanistica, Ufficio di Piano, nonché sul sito web del Comune di Ponte dell’Olio sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio";
- con nota del 15.04.2026, prot. n. 3384, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'avvenuto deposito e ha trasmesso copia completa della proposta di Piano ai soggetti competenti in materia ambientale, affinché potessero presentare le proprie considerazioni e proposte, entro i termini e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;
- con nota del 15.04.2026, prot. n. 3385, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'avvenuto deposito e ha trasmesso copia completa della proposta di Piano agli altri enti e organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare, affinché potessero presentare le proprie considerazioni e proposte, entro i termini e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;
- con nota del 29.04.2026, prot. n. 3868, l'Amministrazione comunale ha comunicato

l'avvenuto deposito e ha trasmesso copia completa della proposta di Piano agli enti territorialmente contermini;

- l'Amministrazione comunale, come disciplinato dal comma 8 dell'art. 45 della L.R. n. 24/2017, durante il periodo di deposito ha organizzato in data 25.05.2026 un'iniziativa di presentazione pubblica del Piano;

Valutato che:

- a seguito del periodo di deposito, sono pervenute n. 10 osservazioni da parte di soggetti interessati e n. 13 osservazione da parte dell'Ufficio di Piano;
- il comma 4 dell'art. 45 della L.R. n. 24/2017 disciplina espressamente il divieto di esaminare osservazioni o altri contributi presentati tardivamente (fuori termine);

Appurato che i soggetti competenti in materia ambientale enti e gli organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare non hanno inoltrato ulteriori contributi e/o osservazioni sul piano assunto;

Dato atto che a norma dell'articolo 45, comma 9, della L.R. 24/2017, l'organo di governo dell'Amministrazione procedente, ha esaminato nella seduta del 21.07.2026 le osservazioni presentate e i contributi dell'Ufficio di Piano, predisponendo la proposta di decisione delle osservazioni e disponendo di sottoporla all'organo consiliare unitamente alla conseguente proposta di piano da adottare;

Vista e richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 21.07.2026 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Ponte dell'Olio assunto con deliberazione di G.C. n. 38 del 11.04.2026. Decisione sulle osservazioni e proposta di adozione a norma dell'articolo 45 comma 9 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i.", esecutiva, con la quale, la Giunta Comunale, dopo aver valutato la Relazione di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti nonché la Proposta di Piano da adottare, ha approvato la proposta di decisione sulle osservazioni pervenute e ha disposto di sottoporre la medesima al Consiglio Comunale unitamente alla conseguente proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. n. 24/2017;

Dato atto che occorre procedere all'esame delle osservazioni e dei contributi pervenuti e alla loro controdeduzione;

Considerato inoltre che:

- al fine di procedere all'adeguamento della pianificazione vigente ai principi della legge regionale, parallelamente alla formazione del PUG è stato avviato il processo di elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio, che nel sistema pianificatorio configurato dalla LR 24/2017 non costituisce strumento urbanistico e la sua approvazione, secondo lo schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con DGR nr. 922 del 28/06/2017, rientra nella competenza consiliare ai sensi dell'art. 42 del TUEL;
- il professionista incaricato della progettazione del PUG, in collaborazione con l'Ufficio di Piano del Comune di Ponte dell'Olio, ha predisposto quindi, un nuovo Regolamento Edilizio, non rientrante tra gli elaborati costitutivi del PUG e quindi da approvarsi con atto e procedimento autonomo rispetto al presente, che consentirà di mettere a disposizione di cittadini e progettisti la disciplina edilizia di dettaglio per l'applicazione delle norme del PUG adottato, al fine di consentire una lettura integrata delle previsioni urbanistiche ed edilizie e facilitare la completa comprensione delle disposizioni del Piano;
- il Regolamento Edilizio e il Piano Urbanistico Generale devono necessariamente coordinarsi in modo che la definizione degli oggetti trattati converga e sia chiara la

distinzione tra la disciplina territorializzata delle trasformazioni contenuta nel Piano e la disciplina definitoria e prescrittiva edilizia contenuta nel Regolamento;

– la proposta di Regolamento Edilizio, pur non soggetta alle procedure di deposito e osservazione previste per gli strumenti urbanistici, per le finalità di cui sopra e al fine di incentivare una discussione con cittadini e categorie economiche e professionali interessate, sarà pubblicata sul sito web istituzionale, con riserva di approvare la versione definitiva unitamente alla delibera consiliare di approvazione del PUG;

Dato atto che il Comune di Ponte dell'Olio ha deciso di far decorrere gli effetti della salvaguardia dalla data di adozione del PUG da parte dell'organo consiliare così come disposto all'articolo 27, comma 1, della L.R. n. 24/2017;

Considerato che, a norma art. 46, comma 2, della L.R. n. 24/2017, successivamente all'adozione il Piano Urbanistico Generale verrà trasmesso al Comitato Urbanistico per acquisirne la valutazione ed il parere previsto e, quindi, consentire la successiva approvazione del Piano;

Ritenuto di procedere pertanto alla controdeduzione delle osservazioni pervenute, secondo il documento di proposta di decisione predisposto dalla Giunta Comunale con atto n. 74 del 21.07.2026;

Dato atto che l'approvazione della presente deliberazione non determina spese che necessitino di copertura finanziaria, mentre comporta riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente in ragione dell'incidenza sul contenuto dei futuri strumenti attuativi dell'atto di pianificazione, incidenza della quale dovranno tenere conto gli strumenti di programmazione economico-finanziaria;

Dato atto che le osservazioni pervenute sono state preventivamente trasmesse ai Consiglieri Comunali anche al fine di valutare eventuali conflitti di interesse ai sensi dell'art. 78 del Dlgs. 267/2000;

Preso atto degli esiti dell'istruttoria condotta dal Responsabile del Procedimento, Arch. Galluppi Alessandro, che attesta:

- che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- che non sussistono, in riferimento agli obblighi derivanti da D.P.R. 16/04/2013 n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165) e relativamente al presente procedimento, situazioni di conflitto di interessi, anche potenziali, nei confronti del Responsabile del procedimento e responsabile dell'istruttoria;
- che sono state adottate le misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel Piano di Prevenzione della Corruzione e dell'illegalità (Legge 6 novembre 2012 n. 190) per il triennio 2025-2027 approvato con Giunta Comunale n°23 del 27.02.2025, esecutiva ai sensi di legge;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento;

Visti:

- la Legge urbanistica della Regione Emilia Romagna n. 24/2017 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* e ritenuto che sussistano i presupposti di conformità alla stessa, nonché a coerenza con gli obiettivi individuati per procedere all'adozione del

- Piano Urbanistico Generale (PUG);
- DGR n.2134 del 22/11/2019 Atto di coordinamento tecnico “Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale”;
 - DGR n.2135 del 22/11/2019 Atto di coordinamento tecnico “Strategia per la qualità urbana ed ecologica – ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale”;
 - DGR n. 110 del 28/01/2021 Atto di coordinamento tecnico "Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali";
 - DGR. n. 1956 del 22/11/2021 Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017;
 - il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. modif., recante: “T.U. delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;
 - la legge 7 agosto 1990, n. 241 e succ. modif., recante: “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
 - la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 29.12.2025 con la quale sono stati approvati il Bilancio di previsione finanziario 2026/2028 e la nota di aggiornamento al DUP 2026/2028;
 - la Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 19.01.2026 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) per il triennio 2026/2028;
 - il Regolamento comunale per l’organizzazione generale degli uffici e dei servizi;
 - lo Statuto comunale;

Il **Sindaco** chiede, pertanto, ai consiglieri di votare l’anticipazione della trattazione del punto.

Votazione
FAVOREVOLI 11
CONTRARI 0
ASTENUTI 0

Cede la parola all’assessore **Mizzi** che esprime la sua soddisfazione per aver raggiunto il risultato attuale. Ricorda i passaggi precedenti:

- 23 aprile 2026 Pubblicazione del PUG;
- a decorrere, 60 giorni per la presentazione di osservazioni. Il consiglio nella seduta attuale dovrà deliberare l’accoglimento o meno delle osservazioni stesse.

Aperta la discussione l’assessore cede la parola all’Arch. Alex Massari che si accinge a presentare le singole osservazioni chiedendo al consiglio con quale modalità di voto si intenda procedere. Il Consiglio decide di esprimere il proprio voto a seguito di ogni singola osservazione.

01. Debè Marco

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione dell’area di cui al Foglio 11, mappali 518 e 1933, da “Verde pubblico attrezzato” a “Verde privato”, al fine di avere una gestione più razionale della stessa.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "R2 - Tessuti omogenei, di impianto recente e/o frutto di progettazione unitaria" ed "aree a verde privato".

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

02. Casazza Alice

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione delle aree di cui ai mappali 2028, 2030, 2031 in "R1 - Tessuti consolidati", e per i mappali 2152, 687, 2027 di estendere la classificazione "P1 - Tessuti specializzati per attività produttive" fino al canale Cisiaga anche per la parte terminale a valle.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree di cui ai mappali 2028, 2030, 2031 come "R1 - Tessuti consolidati". Inoltre, si provvede ad estendere la classificazione "P1 - Tessuti specializzati per attività produttive" fino al canale Cisiaga anche per la parte terminale a valle, 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: $\square$ Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.799.081 1.796.612 mq, pari a 179,91 179,66 ha $\square$ 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 53.972 53.898 mq, pari a 5,39 ha" Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.10, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1 e S.2 mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente produttivi di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

03. Bignami Domenico

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione dell'immobile di cui al Foglio 10, mappale 702, escludendolo dai Tessuti del Centro storico e classificandolo

come "R1 - Tessuti consolidati", in quanto l'edificio non presenta nessun pregio storico.

Proposta di controdeduzione 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". Inoltre, si provvede al perfezionamento degli elaborati D.2 e QC_SF6.4E.

Votazione
FAVOREVOLI 11
CONTRARI 0
ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

04. Baroni Ivano

Sintesi Località I BRUCIATI. Si chiede di classificare una parte del terreno di cui al Foglio 13, mappale 66 come area a verde privato.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "aree a verde privato".

Votazione
FAVOREVOLI 11
CONTRARI 0
ASTENUTI 0
OSSERVAZIONE ACCOLTA

05. Bassi Augusto

Sintesi Località I BRUCIATI. Si chiede di classificare i terreni di cui al Foglio 13, mappali 238, 213, 73, 15, 77, 212 come aree a verde privato.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree come "aree a verde privato".

Votazione
FAVOREVOLI 11
CONTRARI 0
ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

06. Melani Giampiero (per conto Casa di Cura privata San Giacomo)

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione dell'area dismessa contigua alla Casa di Cura San Giacomo, da "area soggetta a prescrizione specifica RR_02" ad area per attrezzature assistenziali, con conseguente accorpamento alla residua area di proprietà adiacente e già così destinata. Inoltre, si chiede di

mantenere gli indici e standards di cui al RUE vigente, così come richiesti e ottenuti con le osservazioni al RUE.

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "Attrezzature di interesse comune - Attrezzature assistenziali", con un apposito perimetro di comparto che rimanda alle Disposizioni Normative. Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.2.3 delle Disposizioni Normative, come segue: "1. Negli interventi RR (Interventi di completamento e/o qualificazione morfologica e funzionale), i parametri e le prestazioni specifiche, sono definiti come segue: (vedere allegato)

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

07.1 Montanari Piero, Montanari Germano

Sintesi Località MISTADELLO DI CASTIONE. Si chiede di inserire una zona turistico-residenziale costituenti un unico comparto.

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.

Votazione per il Respingimento

FAVOREVOLI 10

CONTRARI 0

ASTENUTI 1 (Zaffignani Lucia per conflitto d'interessi)

OSSERVAZIONE RESPINTA

07. 2 Montanari Piero, Montanari Germano

Sintesi Località MISTADELLO DI CASTIONE. Si chiede di spostare l'area individuata a parcheggio pubblico dalla posizione adiacente alla Locanda Cacciatori alla zona turistico-residenziale di cui all'osservazione 07.1.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile parzialmente, mediante la eliminazione dell'area a parcheggio pubblico e la sua classificazione nel territorio rurale come "TR3 - Paesaggio della collina", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato. Mentre non è ammissibile l'individuazione di una nuova area a parcheggio pubblico, a fronte della controdeduzione all'osservazione 07.1. 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: □ Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.799.081 1.796.612 mq, pari a 179,91 179,66 ha □ 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 53.972 53.898 mq, pari a 5,39 ha” Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.10, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1 e S.2 mediante la classificazione dell’area come tessuti prevalentemente produttivi di cui all’azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Votazione per il Respingimento

FAVOREVOLI 10

CONTRARI 0

ASTENUTI 1 (Zaffignani Lucia per conflitto d’interessi)

OSSERVAZIONE ACCOLTA SOLO PARZIALMENTE (NELLA PARTE RELATIVA ALLA RIMOZIONE DELL’AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO) E RESPINTA NELLA PARTE RESTANTE.

08. Fogliazza Sabina

Sintesi Località MISTADELLO DI CASTIONE. Si chiede di modificare la classificazione da verde pubblico a verde privato delle aree di fronte e a lato della Locanda Cacciatori, in quanto di proprietà privata, attrezzate e mantenute dalla proprietà della Locanda Cacciatori, e fruibili dalla clientela di quest’ultima.

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree come “R3 - Tessuti radi e/o di frangia” ed "aree a verde privato".

Votazione

FAVOREVOLI 10

CONTRARI 0

ASTENUTI 1 (Zaffignani Lucia per conflitto d’interessi)

OSSERVAZIONE ACCOLTA

09. Livelli Marco

Sintesi Località CASSANO QUERCETO. Si chiede di modificare la classificazione dell’edificio con la relativa area di pertinenza di cui al foglio 32, mappale 271 come “Insediamenti esistenti in territorio rurale” e “Tessuti dei centri storici e degli insediamenti storici minori” di cui all’art. 3.1.2.

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1 mediante la classificazione dell’area come “Insediamenti edificati sparsi e/o discontinui prevalentemente residenziali” e “Tessuti degli insediamenti storici minori”.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

10. Rebolini Maurizio

Sintesi Località I BRUCIATI. Si chiede di modificare la classificazione dell'area escludendola dal territorio urbanizzato e classificandola come territorio rurale "TR3 - Paesaggio della collina".

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "TR3 - Paesaggio della collina", 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: □ Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.799.081 1.796.612 mq, pari a 179,91 179,66 ha □ 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 53.972 53.898 mq, pari a 5,39 ha" Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.10, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1 e S.2 mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente produttivi di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si procede con la presentazione delle osservazioni dell'Ufficio di Piano, presentata congiuntamente e successivamente votate singolarmente e accolte all'unanimità con voti favorevoli 11, contrari 0, astenuti 0.

11.1 Ufficio di Piano

Sintesi TAVOLA DEI VINCOLI Nell'elaborato V.2 "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.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.2 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" inserire gli acronimi utilizzati nel testo.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo all'introduzione in capo alle Disposizioni Normative di una lista degli acronimi (e relative corrispondenze) presenti negli elaborati di PUG.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.3 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 1.2.1, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" modificare il limite massimo di Su per attività ed esplicitare meglio il parametro sull'applicabilità massima per due attività. Inoltre, nel medesimo comma aumentare il limite di Superficie utile lorda per l'alloggio per la custodia dell'attività

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 100160 mq di Su per attività. Il presente comma è applicabile per massimo due attività. - di due alloggi in caso di più attività presenti all'interno dello stesso fabbricato"

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.4 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 2.2.4, comma 6 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" eliminare il comma a) sulle Dotazioni territoriali di progetto

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 2.2.4, comma 6 delle Disposizioni Normative, come segue: "6. Il reperimento di aree per spazi ed attrezzature collettive (U2), può avvenire, in accordo con l'Amministrazione Comunale e attraverso specifico Atto Unilaterale d'Obbligo, esternamente all'area di intervento; a) nelle aree individuate nelle tavole D1 come "Dotazioni Territoriali di progetto"; b) in aree diverse purché all'interno del Territorio Urbanizzato, in cui l'intervento ricade, a seguito del riconoscimento della loro idoneità da parte del Responsabile del SUE."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.5 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 4.3.2, comma 2 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG": rendere più omogeneo il riferimento al 20% della SC edificata con quanto disposto dall'art. 1.2.1, comma 5, che parla del limite non superiore al 30% della Superficie utile lorda dell'attività realizzata - migliorare il testo del periodo "non utilizzabili ai fini produttivi, e che la superficie sia verificata con i parametri urbanistici"

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 4.3.2, comma 2 delle Disposizioni Normative, come segue: "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.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.6 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 5.1.1, comma 2 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" correggere la nominazione del paesaggio TR2

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 5.1.1, comma 2 delle Disposizioni Normative, come segue: "2. Nelle tavole D1 è riportata l'articolazione del territorio rurale, in relazione alle specifiche caratteristiche agronomiche, paesaggistiche ed ambientali, ed in ragione degli obiettivi di piano, che prevede: a) Paesaggio fluviale (TR1); b) Paesaggio dell'alta Pianura agricola (TR2); c) Paesaggio della collina (TR3)."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.7 Ufficio di Piano

Sintesi DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 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 degli elaborati D.1, D.2, D.3.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.8 Ufficio di Piano

Sintesi DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI Negli elaborati cartografici D.1 della Disciplina degli interventi classificare la totalità delle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato come "viabilità veicolare esistente"

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.9 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI 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 1/3 (un mq di Sa per ogni 3 mq di Su) nei limiti di quanto definito dal Regolamento Edilizio".

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.10 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI 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".

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.11 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 1.2.2, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare che la situazione alla data di adozione del PUG deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni sovraordinate.

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."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.12 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 5.1.2, comma 7 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" rivedere il limite di 70 mq per la dimensione della piscina ad uso dell'attività agrituristica.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.5.1.2, comma 7 delle Disposizioni Normative, come segue: "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 o 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 70mq: - 70 mq per uso privato/familiare; - 120 mq per attività agrituristiche o altro."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.13 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 4.3.2 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" disciplinare le aree a verde private in tessuto produttivo.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.4.3.2 mediante l'inserimento del nuovo comma 9 come segue: "9. 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."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.14 Ufficio di Piano

Sintesi Nell'elaborato D.1 "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" rappresentare i cimiteri di Torrano e S. Maria del Rivo come attrezzature cimiteriali

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree come "attrezzature cimiteriali".

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Terminata la trattazione delle singole osservazioni, si rende necessario procedere alla votazione relativa all'adozione dell'atto.

Votazione

FAVOREVOLI 8

CONTRARI 0

ASTENUTI 3 (Fogliazza, Venturi, Zaffignani per non aver avuto la possibilità di contribuire alla sua genesi e non aver seguito i vari passaggi come avrebbe meritato).

Visto il Parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267;

Visto l'esito della votazione che ha dato il seguente risultato:

Favorevoli 8

Contrari 0

Astenuti 3 (Fogliazza, Venturi, Zaffignani per non aver avuto la possibilità di contribuire alla sua genesi e non aver seguito i vari passaggi come avrebbe meritato).

DELIBERA

1) di dare atto che le motivazioni in premessa costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) Di prendere atto delle proposte di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti, parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Istruttoria e proposta di controdeduzioni alle osservazioni dei privati ed alle riserve, pareri e considerazioni degli enti relative al P.U.G. assunto con delibera Giunta Comunale n. 38 del 11.04.2026 e depositato (pubblicazione BURERT in data 22.04.2026);

3) Di controdedurre alle osservazioni pervenute, secondo la proposta di decisione formulata della Giunta Comunale con delibera n. 74/2026, sottoposte a votazione singola, come di seguito riportato:

4) Di dare atto e di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Ponte dell'Olio, costituita dagli elaborati tecnici e cartografici come di seguito elencati:

01. Debè Marco

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione dell'area di cui al Foglio 11, mappali 518 e 1933, da "Verde pubblico attrezzato" a "Verde privato", al fine di avere una gestione più razionale della stessa.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "R2 - Tessuti omogenei, di impianto recente e/o frutto di progettazione unitaria" ed "aree a verde privato".

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

02. Casazza Alice

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione delle aree di cui ai mappali 2028, 2030, 2031 in "R1 - Tessuti consolidati", e per i mappali 2152, 687, 2027 di estendere la classificazione "P1 - Tessuti specializzati per attività produttive" fino al canale Cisiaga anche per la parte terminale a valle.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree di cui ai mappali 2028, 2030, 2031 come "R1 - Tessuti consolidati". Inoltre, si provvede ad estendere la classificazione "P1 - Tessuti specializzati per attività produttive" fino al canale Cisiaga anche per la parte terminale a valle, 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: □ Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.799.081 1.796.612 mq, pari a 179,91 179,66 ha □ 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 53.972 53.898 mq, pari a 5,39 ha" Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.10, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1 e S.2 mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente produttivi di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

03. Bignami Domenico

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione dell'immobile di cui al

Foglio 10, mappale 702, escludendolo dai Tessuti del Centro storico e classificandolo come “R1 - Tessuti consolidati”, in quanto l’edificio non presenta nessun pregio storico.

Proposta di controdeduzione 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”. Inoltre, si provvede al perfezionamento degli elaborati D.2 e QC_SF6.4E.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

04. Baroni Ivano

Sintesi Località I BRUCIATI. Si chiede di classificare una parte del terreno di cui al Foglio 13, mappale 66 come area a verde privato.

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1 mediante la classificazione dell’area come "aree a verde privato".

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

05. Bassi Augusto

Sintesi Località I BRUCIATI. Si chiede di classificare i terreni di cui al Foglio 13, mappali 238, 213, 73, 15, 77, 212 come aree a verde privato.

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree come "aree a verde privato".

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

06. Melani Giampiero (per conto Casa di Cura privata San Giacomo)

Sintesi CAPOLUOGO. Si chiede di modificare la classificazione dell’area dismessa contigua alla Casa di Cura San Giacomo, da “area soggetta a prescrizione specifica RR_02” ad area per attrezzature assistenziali, con conseguente accorpamento alla residua area di proprietà adiacente e già così destinata. Inoltre, si chiede di mantenere gli indici e standards di cui al RUE vigente, così come richiesti e ottenuti con le osservazioni al RUE.

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "Attrezzature di interesse comune - Attrezzature assistenziali", con un apposito perimetro di comparto che rimanda alle Disposizioni Normative. Si provvede inoltre al perfezionamento del comma 1 dell'art.4.2.3 delle Disposizioni Normative, come segue: "1. Negli interventi RR (Interventi di completamento e/o qualificazione morfologica e funzionale), i parametri e le prestazioni specifiche, sono definiti come segue: (vedere allegato)

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

07.1 Montanari Piero, Montanari Germano

Sintesi Località MISTADELLO DI CASTIONE. Si chiede di inserire una zona turistico-residenziale costituenti un unico comparto.

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, 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.

Votazione per il Respingimento

FAVOREVOLI 10

CONTRARI 0

ASTENUTI 1 (Zaffignani Lucia per conflitto d'interessi)

OSSERVAZIONE RESPINTA

07. 2 Montanari Piero, Montanari Germano

Sintesi Località MISTADELLO DI CASTIONE. Si chiede di spostare l'area individuata a parcheggio pubblico dalla posizione adiacente alla Locanda Cacciatori alla zona turistico-residenziale di cui all'osservazione 07.1.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile parzialmente, mediante la eliminazione dell'area a parcheggio pubblico e la sua classificazione nel territorio rurale come "TR3 - Paesaggio della collina", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato. Mentre non è ammissibile l'individuazione di una nuova area a parcheggio pubblico, a fronte della controdeduzione all'osservazione 07.1. 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: □ Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.799.081 1.796.612 mq,

pari a 179,91 179,66 ha □ 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 53.972 53.898 mq, pari a 5,39 ha” Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.10, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1 e S.2 mediante la classificazione dell’area come tessuti prevalentemente produttivi di cui all’azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Votazione per il Respingimento

FAVOREVOLI 10

CONTRARI 0

ASTENUTI 1 (Zaffignani Lucia per conflitto d’interessi)

OSSERVAZIONE ACCOLTA SOLO PARZIALMENTE (NELLA PARTE RELATIVA ALLA RIMOZIONE DELL’AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO) E RESPINTA NELLA PARTE RESTANTE.

08. Fogliazza Sabina

Sintesi Località MISTADELLO DI CASTIONE. Si chiede di modificare la classificazione da verde pubblico a verde privato delle aree di fronte e a lato della Locanda Cacciatori, in quanto di proprietà privata, attrezzate e mantenute dalla proprietà della Locanda Cacciatori, e fruibili dalla clientela di quest’ultima.

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree come “R3 - Tessuti radi e/o di frangia” ed "aree a verde privato".

Votazione

FAVOREVOLI 10

CONTRARI 0

ASTENUTI 1 (Zaffignani Lucia per conflitto d’interessi)

OSSERVAZIONE ACCOLTA

09. Livelli Marco

Sintesi Località CASSANO QUERCETO. Si chiede di modificare la classificazione dell’edificio con la relativa area di pertinenza di cui al foglio 32, mappale 271 come “Insediamenti esistenti in territorio rurale” e “Tessuti dei centri storici e degli insediamenti storici minori” di cui all’art. 3.1.2.

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1 mediante la classificazione dell’area come “Insediamenti edificati sparsi e/o discontinui prevalentemente residenziali” e “Tessuti degli insediamenti storici minori”.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

10. Rebolini Maurizio

Sintesi Località I BRUCIATI. Si chiede di modificare la classificazione dell'area escludendola dal territorio urbanizzato e classificandola come territorio rurale "TR3 - Paesaggio della collina".

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "TR3 - Paesaggio della collina", 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: □ Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 1.799.081 1.796.612 mq, pari a 179,91 179,66 ha □ 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): 53.972 53.898 mq, pari a 5,39 ha" Infine, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.10, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1 e S.2 mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente produttivi di cui all'azione 2.3.2, con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

Votazione

FAVOREVOLI 11

CONTRARI 0

ASTENUTI 0

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si procede con la presentazione delle osservazioni dell'Ufficio di Piano, presentata congiuntamente e successivamente votate singolarmente e accolte all'unanimità con voti favorevoli 11, contrari 0, astenuti 0.

11.1 Ufficio di Piano

Sintesi TAVOLA DEI VINCOLI Nell'elaborato V.2 "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.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.2 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" inserire gli acronimi utilizzati nel testo.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo all'introduzione in capo alle Disposizioni Normative di una lista degli acronimi (e relative

corrispondenze) presenti negli elaborati di PUG.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.3 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 1.2.1, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" modificare il limite massimo di Su per attività ed esplicitare meglio il parametro sull'applicabilità massima per due attività. Inoltre, nel medesimo comma aumentare il limite di Superficie utile lorda per l'alloggio per la custodia dell'attività

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 100160 mq di Su per attività. Il presente comma è applicabile per massimo due attività. - di due alloggi in caso di più attività presenti all'interno dello stesso fabbricato"

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.4 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 2.2.4, comma 6 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" eliminare il comma a) sulle Dotazioni territoriali di progetto

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 2.2.4, comma 6 delle Disposizioni Normative, come segue: "6. Il reperimento di aree per spazi ed attrezzature collettive (U2), può avvenire, in accordo con l'Amministrazione Comunale e attraverso specifico Atto Unilaterale d'Obbligo, esternamente all'area di intervento; a) nelle aree individuate nelle tavole D1 come "Dotazioni Territoriali di progetto"; b) in aree diverse purché all'interno del Territorio Urbanizzato, in cui l'intervento ricade, a seguito del riconoscimento della loro idoneità da parte del Responsabile del SUE."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.5 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 4.3.2, comma 2 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG": rendere più omogeneo il riferimento al 20% della SC edificata con quanto disposto dall'art. 1.2.1, comma 5, che parla del limite non superiore al 30% della Superficie utile lorda dell'attività realizzata - migliorare il testo del periodo "non utilizzabili ai fini produttivi, e che la superficie sia verificata con i parametri urbanistici"

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al

perfezionamento dell'art. 4.3.2, comma 2 delle Disposizioni Normative, come segue: “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.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.6 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell’art. 5.1.1, comma 2 dell’elaborato G.N1 “Disposizioni normative del PUG” correggere la nominazione del paesaggio TR2

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 5.1.1, comma 2 delle Disposizioni Normative, come segue: “2. Nelle tavole D1 è riportata l’articolazione del territorio rurale, in relazione alle specifiche caratteristiche agronomiche, paesaggistiche ed ambientali, ed in ragione degli obiettivi di piano, che prevede: a) Paesaggio fluviale (TR1); b) Paesaggio dell’alta Pianura agricola (TR2); c) Paesaggio della collina (TR3).”

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.7 Ufficio di Piano

Sintesi DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 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 degli elaborati D.1, D.2, D.3.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.8 Ufficio di Piano

Sintesi DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI Negli elaborati cartografici D.1 della Disciplina degli interventi classificare la totalità delle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato come “viabilità veicolare esistente”

Proposta di controdeduzione L’osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell’elaborato D.1.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.9 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI 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 1/3 (un mq di Sa per ogni 3 mq di Su) nei limiti di quanto definito dal Regolamento Edilizio".

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.10 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI 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".

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.11 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell’art. 1.2.2, comma 5 dell’elaborato G.N1 “Disposizioni normative del PUG” esplicitare che la situazione alla data di adozione del PUG deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni sovraordinate.

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."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.12 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell’art. 5.1.2, comma 7 dell’elaborato G.N1 “Disposizioni normative del PUG” rivedere il limite di 70 mq per la dimensione della piscina ad uso dell’attività agrituristica.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.5.1.2, comma 7 delle Disposizioni Normative, come segue: "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 o 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 70mq: - 70 mq per uso privato/familiare; - 120 mq per attività agrituristiche o altro."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.13 Ufficio di Piano

Sintesi ELABORATI GENERALI Nell'art. 4.3.2 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" disciplinare le aree a verde private in tessuto produttivo.

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art.4.3.2 mediante l'inserimento del nuovo comma 9 come segue: "9. Le aree a verde privato in tessuto produttivo, specificamente individuate sulle tavole D.1, sono di norma costituite da superfici pertinentziali 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."

OSSERVAZIONE ACCOLTA

11.14 Ufficio di Piano

Sintesi Nell'elaborato D.1 "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" rappresentare i cimiteri di Torrano e S. Maria del Rivo come attrezzature cimiteriali

Proposta di controdeduzione L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree come "attrezzature cimiteriali".

OSSERVAZIONE ACCOLTA

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Relazioni

QC.R1	Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sistema ambientale
QC.R2	Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sistema territoriale / pianificazione
QC.R3	Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico - Sicurezza territoriale
QC.R3_All.1	Frane Storiche
QC.R3_All.2	Frane Zonate
QC.R3_All.3	Frane Territoriali
QC.R4	Studio idraulico sul Torrente Nure in corrispondenza dell'abitato di Ponte dell'Olio

SF1 – Tutela/Riproducibilità delle risorse naturali

QC_SF1.1	Sistema degli elementi naturali
QC_SF1.2	Elementi per la definizione della rete ecologica - Rete verde e blu
SF2 - Paesaggio	
QC_SF2.1	Analisi paesistico identitaria
SF3 – Agricoltura	
QC_SF3.1	Uso reale del suolo
QC_SF3.2	Capacità d’uso del suolo e potenzialità ai fini agro-forestali
SF4 – Sistema Territoriale	
QC_SF4.1	Carta Geologica
QC_SF4.2	Carta Idrogeologica
QC_SF4.3	Carta del Dissesto
QC_SF4.4	Carta della pericolosità idraulica - Fasce Fluviali PTCP e PAI
QC_SF4.5	Carta della pericolosità idraulica - PGRA
QC_SF4.6	Carta del Rischio Sismico - Art.33 PTCP
QC_SF4.7	Microzonazione Sismica - Carta delle Frequenze
QC_SF4.8	Microzonazione Sismica - Carta delle Vs
QC_SF4.9	Microzonazione Sismica - Carta delle Indagini
QC_SF4.10	Microzonazione Sismica - Carta delle MOPS
QC_SF4.11	Microzonazione Sismica - FA 0.1 - 0.5 s
QC_SF4.12	Microzonazione Sismica - FA 0.4 - 0.8 s
QC_SF4.13	Microzonazione Sismica - FA 0.7 - 1.1 s
QC_SF4.14	Microzonazione Sismica - FH 0.1 - 0.5 s
QC_SF4.15	Microzonazione Sismica - FH 0.5 - 1.0 s
QC_SF4.16	Microzonazione Sismica - FA PGA
QC_SF4.17	Microzonazione Sismica - HSM
QC_SF4.18	Microzonazione Sismica - Carta Geologico Tecnica
QC_SF4.19	Microzonazione Sismica - Sovrapposizione MZS - CLE
• SF5 – Benessere Ambiente psico-fisico	
C_SF5.1- 1/2/3/4	Microclima urbano
SF6 – Sistema Insediativo	
QC_SF6.1	Evoluzione storica dei centri urbani
QC_SF6.2- 1/2/3	Analisi del sistema insediativo sparso
QC_SF6.3	Censimento del sistema insediativo storico
QC_SF6.4A	Analisi dei tessuti urbani - Usi urbani prevalenti, usi e qualità dei fabbricati
QC_SF6.4B	Analisi dei tessuti urbani - Densità fondiaria
QC_SF6.4C	Analisi dei tessuti urbani - Indice di copertura
QC_SF6.4D	Analisi dei tessuti urbani - Indice di permeabilità
QC_SF6.4E	Analisi dei centri storici
QC_SF6.5	Attrezzature e spazi pubblici
QC_SF6.6	Infrastrutture a rete: Fognature e depurazione / Acquedotto
QC_SF6.7	Infrastrutture a rete: Gasdotto / Elettricità
QC_SF6.8	Analisi della pianificazione sovraordinata
QC_SF6.9	Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente
QC_SF6.10	Delimitazione del territorio urbanizzato ai sensi della L.R.24/2017
SF7 – Struttura socio-economica	

QC_SF7.1 | Struttura socio-economica

SF8 – Mobilità e accessibilità

QC_SF8.1 | Infrastrutture per la mobilità

PARTECIPAZIONE

P.1 | Percorso di coinvolgimento della cittadinanza

TAVOLA DEI VINCOLI

V.1-1/2/3/4	Tavola dei vincoli - Vincoli ambientali
V.2 -1/2/3	Tavola dei vincoli - Vincoli paesaggistici e storico-culturali
V.3-1/2/3	Tavola dei vincoli - Vincoli antropici e infrastrutturali
V.4	Scheda dei vincoli
V.5	Aree escluse dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 2 del D.Lgs 42/2004

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

VST.R1	Documento di Valsat
VST.R2	Valsat - Sintesi non tecnica
VST.1a	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema ecologico ambientale
VST.1b	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema storico-paesistico
VST.1c	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema insediativo-infrastrutturale
VST.1d	Sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali - Sistema sicurezza
VST.2	Quadro dei condizionamenti
VST.R3	Valutazione di incidenza

ELABORATI GENERALI

G.R1	Relazione illustrativa del PUG
G.N1	Disposizioni normative del PUG
G.N2	Schedatura delle opere incongrue

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

S.1	Schema di assetto strategico
S.2	Schema di assetto del territorio urbanizzato

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

D.1-1/2/3	Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale
D.1-TU	Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale - Dettaglio
D.2	Disciplina particolareggiata dei Centri storici
D.3	Disciplina delle Infrastrutture verdi e blu - Rete ecologica locale

- 5) **Di prendere atto ed approvare**, altresì, l'allegata Dichiarazione di sintesi redatta ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017, nella quale si dà conto del percorso partecipativo e consultativo effettuato, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 6) **Di prendere atto** della proposta di Regolamento Edilizio, con riserva di approvarne la versione definitiva unitamente alla delibera consiliare di approvazione del PUG;
- 7) **Di ricordare** che, a norma dell'art. 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017, gli effetti

della salvaguardia decorreranno dall'efficacia del dell'adozione del Piano ovvero dall'efficacia del presente atto;

- 8) **Di dare mandato** al Responsabile dell'Ufficio di Piano per tutti gli adempimenti derivanti e conseguenti al presente atto, in particolare di provvedere alla trasmissione dello stesso unitamente alla "DICHIARAZIONE DI SINTESI" e agli elaborati costitutivi della proposta di Piano adottato, come disposto all'art. 46.2 della L.R. n. 24/2017, al Comitato Urbanistico di Area Vasta competente e alla pubblicazione del Piano, adottato a norma art. 46 comma 1, sul sito web del Comune;
- 9) **Di pubblicare** il presente atto nella Sezione Amministrazione Trasparente / Pianificazione e governo del territorio del sito internet del Comune, con rimando alla sezione Piano Urbanistico Generale (PUG), congiuntamente ai relativi allegati tecnici.

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, che ha dato il seguente risultato:

Favorevoli	8
Contrari	0
Astenuti	3

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
CHIESA ALESSANDRO\

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
MURELLI ANNALISA

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

La su estesa deliberazione:

[X] Viene oggi pubblicata all'albo Pretorio fino al 15-08-2026 consecutivamente.

[] è stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U. – D.Lgs.vo 18 agosto 2000 n. 267.

Addì 31-07-2026

Certifica Responsabile Servizi Amministrativi
ANNALISA MURELLI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è diventata esecutiva ai sensi di legge il 28-07-2026.

(X) perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 del T.U. 18.08.2000 n. 267),

Addì 28-07-2026

Certifica Responsabile Servizi Amministrativi
ANNALISA MURELLI