



Comune di Ponte dell'Olio

Provincia di Piacenza

P.U.G.

Piano Urbanistico Generale

(L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)



PROPOSTA DI DECISIONE DELLE OSSERVAZIONI

Relazione di controdeduzione

Assunzione Proposta PUG

Adozione Proposta PUG

Approvazione PUG

Del. G.C. n. ___ del ___ / ___ / ___

Del. C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___

Del. C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___



Sindaco

Alessandro Chiesa

Assessore all'urbanistica

Daria Mizzi

Ufficio di Piano

arch. Mario Sozzi
(Responsabile del procedimento)

dott. Giovanni De Feo
(Garante della partecipazione e della comunicazione)

arch. Marco Gandelli

dott.ssa Elena Binelli

Progettisti incaricati

dott. urb. Alex Massari

dott. geol. Emanuele Emani

Collaboratori

dott. urb. Lorenzo Zoppi

dott. geol. Giulio Torri

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.38 DEL 11/04/2026
E DEPOSITATO (Pubblicazione BURER in data 22/04/2026)

01. Debè Marco	3
02. Casazza Alice	4
03. Bignami Domenico	6
04. Baroni Ivano	7
05. Bassi Augusto	8
06. Melani Giampiero (per conto di Casa di Cura privata San Giacomo)	9
07.1. Montanari Piero, Montanari Germano	11
07.2. Montanari Piero, Montanari Germano	12
08. Fogliazza Sabina	14
09. Livelli Marco	15
10. Rebolini Maurizio	16
11.1. Ufficio di Piano	18
11.2. Ufficio di Piano	19
11.3. Ufficio di Piano	20
11.4. Ufficio di Piano	21
11.5. Ufficio di Piano	21
11.6. Ufficio di Piano	22
11.7. Ufficio di Piano	22
11.8. Ufficio di Piano	22
11.9. Ufficio di Piano	23
11.10. Ufficio di Piano	23
11.11. Ufficio di Piano	24
11.12. Ufficio di Piano	24
11.13. Ufficio di Piano	25

01. Debè Marco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
27/05/2026	4727	Debè Marco	01

Sintesi

CAPOLUOGO.

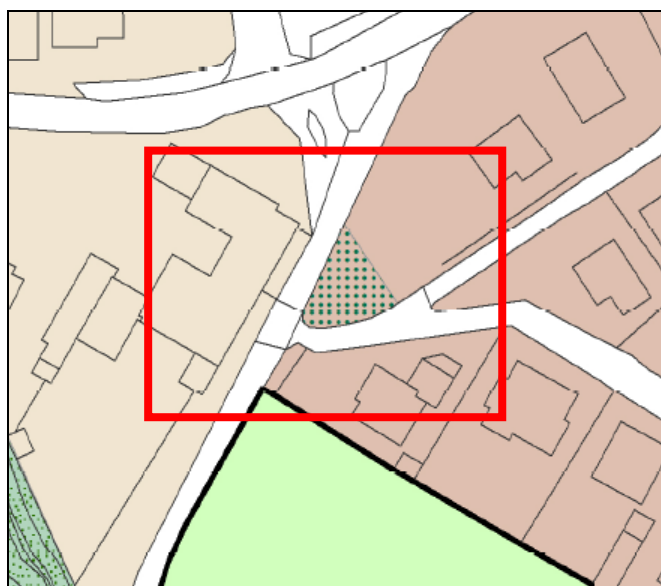
Si chiede di modificare la classificazione dell'area di cui al Foglio 11, mappali 518 e 1933, da "Verde pubblico attrezzato" a "Verde privato", al fine di avere una gestione più razionale della stessa.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

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".



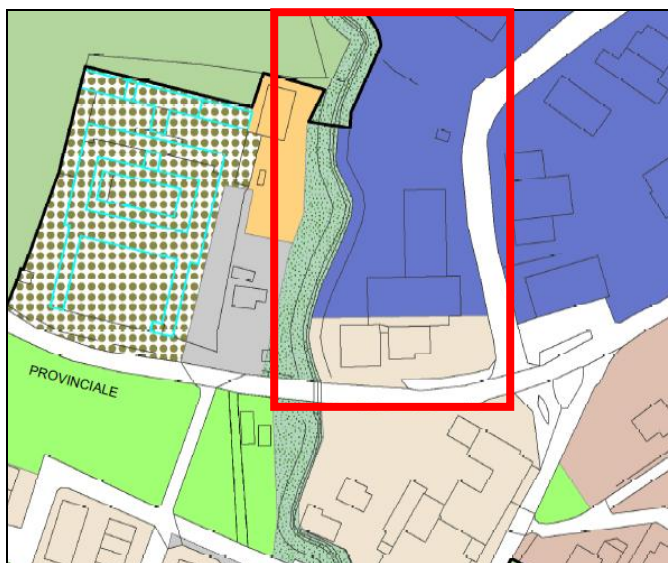
02. Casazza Alice

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
27/05/2026	4728	Casazza Alice	02

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.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

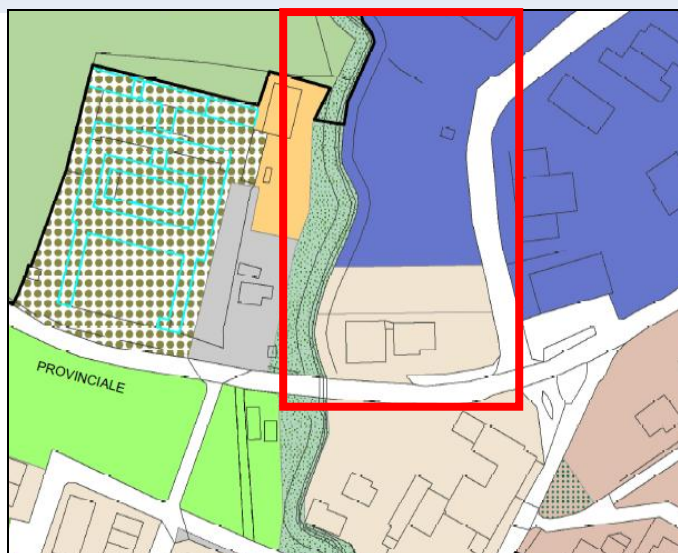
L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione delle aree di cui ai mappali 2028, 2030, 2031 come "R1 - Tessuti consolidati". Inoltre, si provvede ad estendere la classificazione "P1 - Tessuti specializzati per attività produttive" fino al 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.



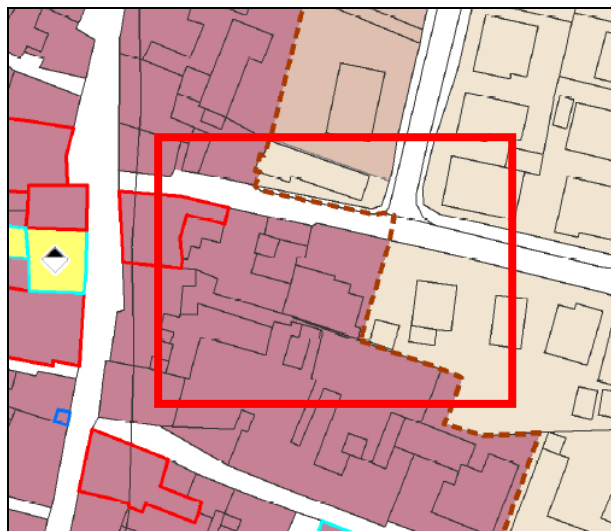
03. Bignami Domenico

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
08/06/2026	5069	Bignami Domenico	03

Sintesi

CAPOLUOGO.

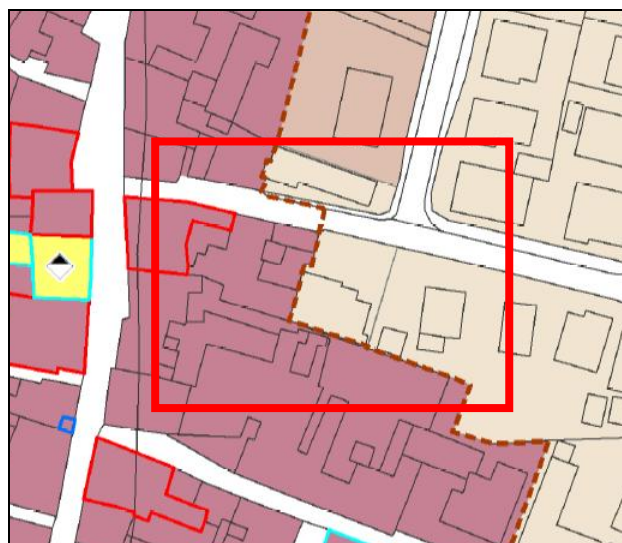
Si chiede di modificare la classificazione dell'immobile di cui al Foglio 10, mappale 702, escludendolo dai Tessuti del Centro storico e classificandolo come "R1 - Tessuti consolidati", in quanto l'edificio non presenta nessun pregio storico.



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.



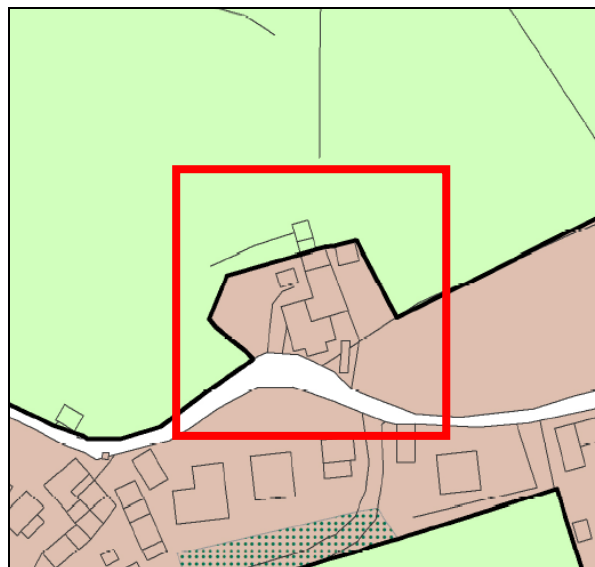
04. Baroni Ivano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/06/2026	5380	Baroni Ivano	04

Sintesi

Località I BRUCIATI.

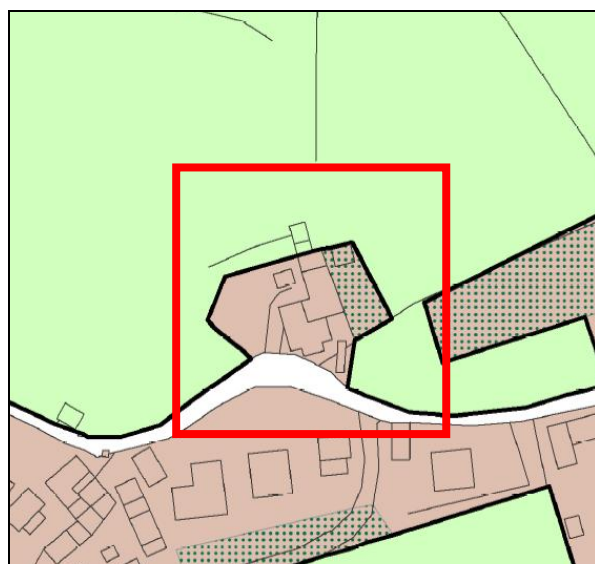
Si chiede di classificare una parte del terreno di cui al Foglio 13, mappale 66 come area a verde privato.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

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



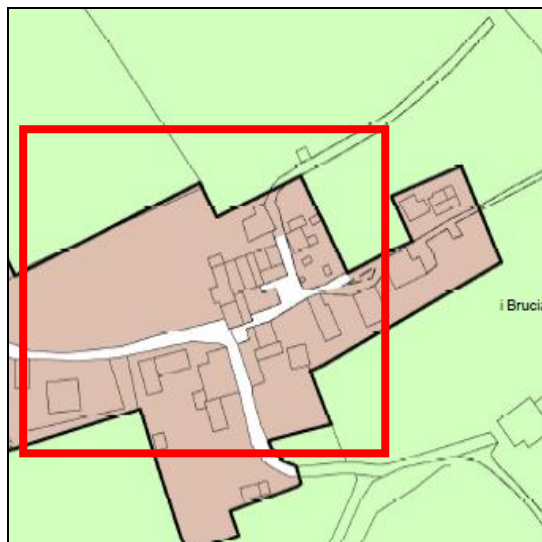
05. Bassi Augusto

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17/06/2026	5379	Bassi Augusto	05

Sintesi

Località I BRUCIATI.

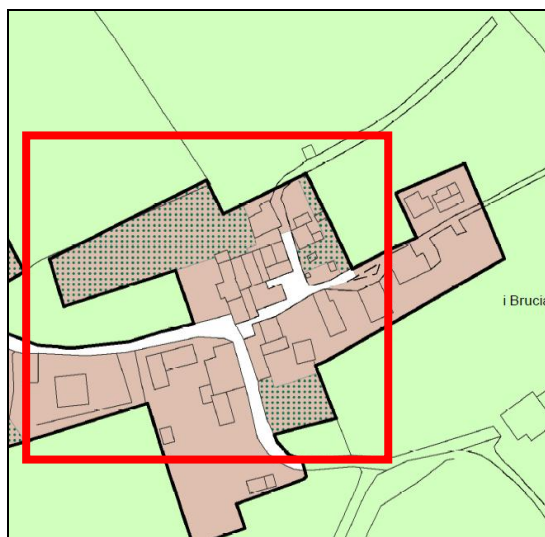
Si chiede di classificare i terreni di cui al Foglio 13, mappali 238, 213, 73, 15, 77, 212 come aree a verde privato.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

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



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

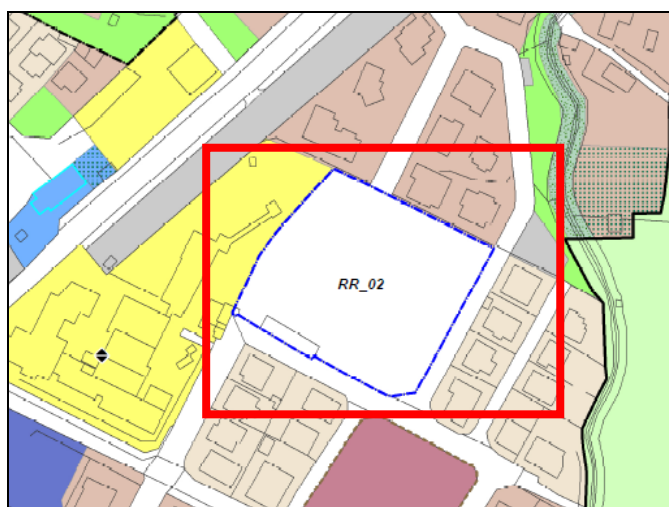
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/06/2026	5417	Melani Giampiero (per conto di Casa di Cura privata San Giacomo)	06

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.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

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:

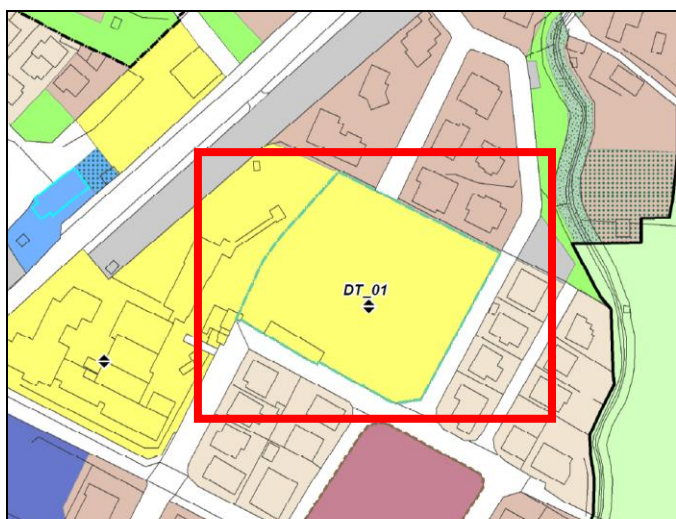
[...]

Intervento	RR_02	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
		Gli obiettivi sono rivolti alla rigenerazione 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: • la cessione di un'area destinata a verde pubblico, almeno pari al 15% dell'area di intervento; • la realizzazione di una superficie almeno pari al 5% dell'area, a parcheggio alberato; • la realizzazione dei marciapiedi, del sistema di spazi per la sosta e delle aree a verde pubblico lungo la viabilità principale. <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	Capoluogo Via Daveri					
Parametri	Superficie di Intervento	Capacità edificatoria (Su)	H (M)	IVL	te	tpf
	7.740mq	1.400mq	7,50	0,5	25%	40%

Altresì, provvede inoltre al perfezionamento dell'art.6.2.1 delle Disposizioni Normative, mediante l'inserimento del nuovo comma 12 come segue:

“12. L'area per “Attrezzature di interesse comune” individuata nelle tavole D.1 con apposita simbologia grafica di “Aree soggette a prescrizione specifica”, si attua attraverso Permesso di Costruire Convenzionato ed è disciplinata secondo i seguenti parametri:

Intervento	DT_01	Obiettivi e Prestazioni specifiche				
		Usi ammessi: b15				
Località	Capoluogo Via Daveri	Gli obiettivi sono rivolti all'ampliamento della contigua struttura assistenziale, con l'integrazione e condivisione dei servizi. L'intervento è finalizzato al rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, attraverso: - la realizzazione di un nuovo percorso ciclopeditonale di collegamento tra Via Fioruzzi, Via San Giacomo e Via Carenzi; - la realizzazione di una connessione viabilistica tra Via San Giacomo e Via Fioruzzi; - la realizzazione dei marciapiedi e del sistema di spazi per la sosta lungo la viabilità principale. <i>Dotazioni territoriali minime</i> Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti = 10 mq/100 mc Parcheggi pertinenziali = Come da art. 2.2.3 <i>Limiti e condizionamenti / Requisiti prestazionali da assolvere:</i> 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	Uf	H (M)	IVL	Ic	Ipf
	7.740 mq	0,80 mq/mq	15,50	0,5	35%	35%



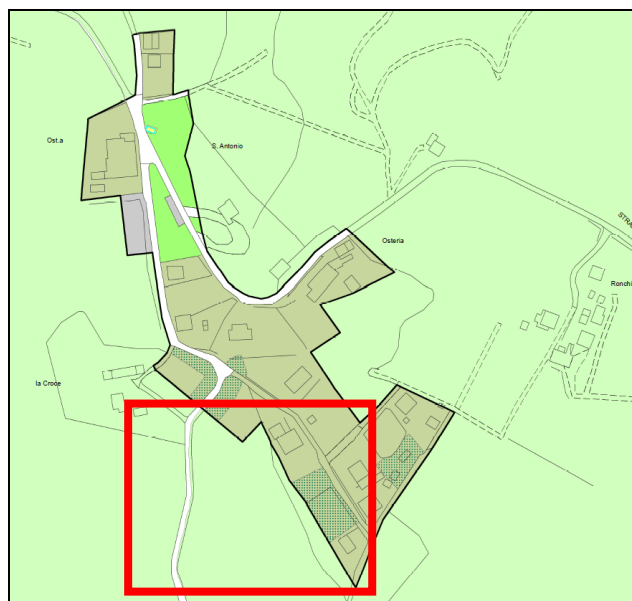
07.1. Montanari Piero, Montanari Germano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/06/2026	5418	Montanari Piero, Montanari Germano	07.1

Sintesi

Località MISTADELLO DI CASTIONE.

Si chiede di inserire una zona turistico-residenziale costituenti un unico comparto.



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 inedificata 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.

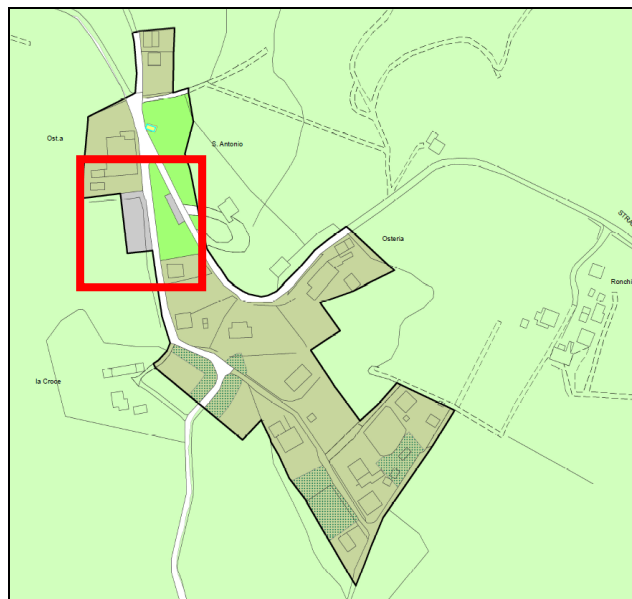
07.2. Montanari Piero, Montanari Germano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/06/2026	5418	Montanari Piero, Montanari Germano	07.2

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.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

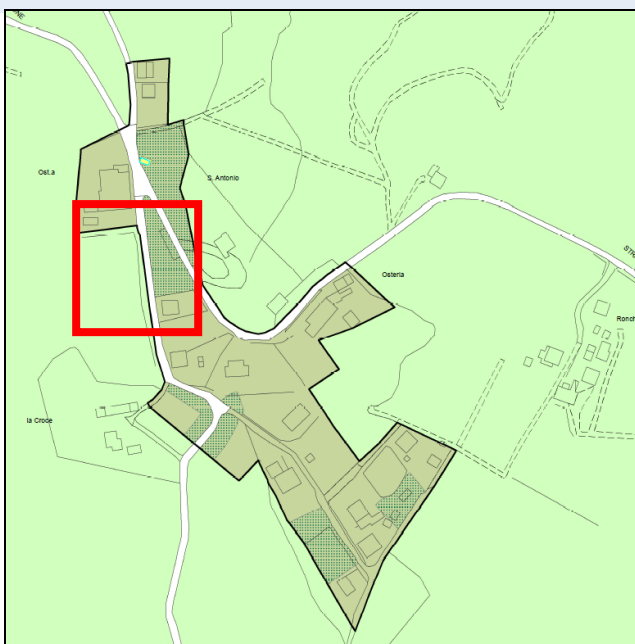
L'osservazione è accoglibile parzialmente, mediante la eliminazione dell'area a parcheggio pubblico e la sua classificazione nel territorio rurale come "TR3 - Paesaggio della collina", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato. Mentre non è ammissibile l'individuazione 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.



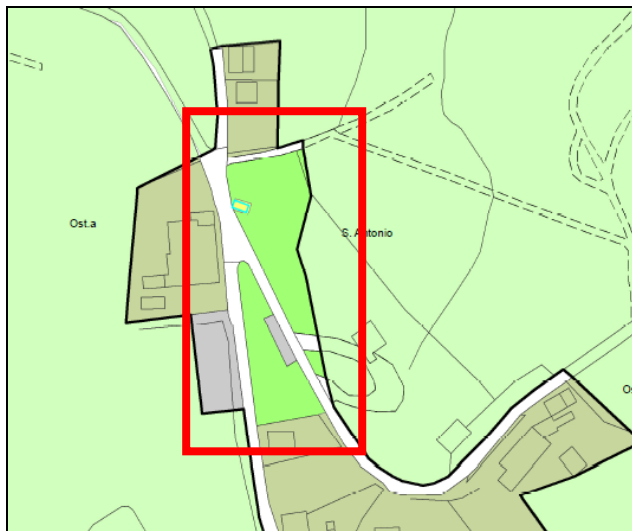
08. Fogliazza Sabina

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/06/2026	5419	Fogliazza Sabina	08

Sintesi

Località MISTADELLO DI CASTIONE.

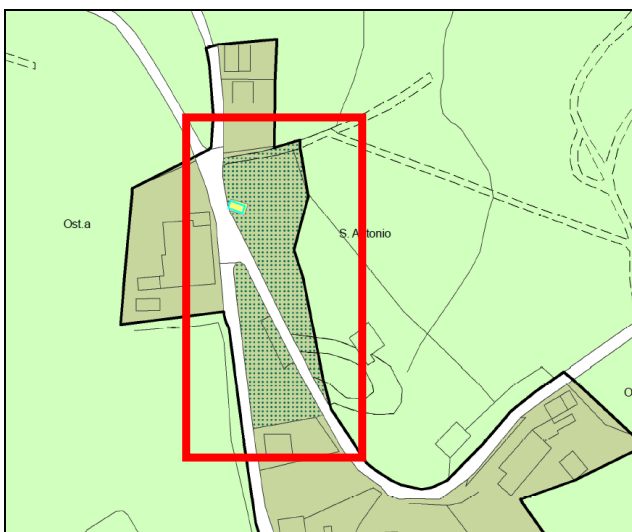
Si chiede di modificare la classificazione da verde pubblico a verde privato delle aree di fronte e a lato della Locanda Cacciatori, in quanto di proprietà privata, attrezzate e mantenute dalla proprietà della Locanda Cacciatori, e fruibili dalla clientela di quest'ultima.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

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".



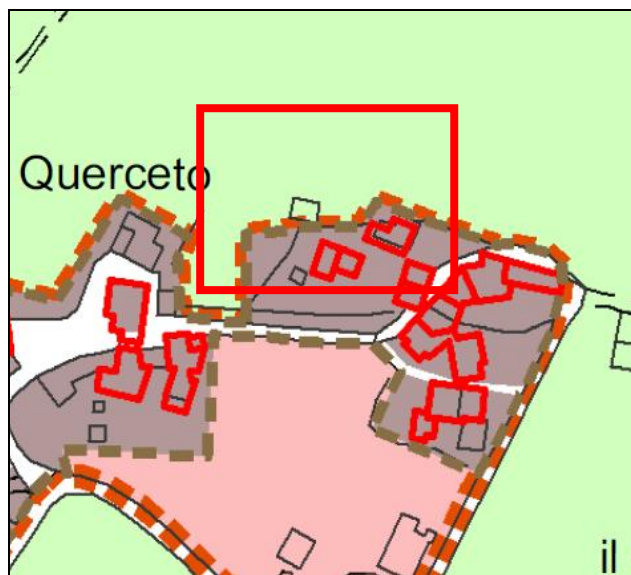
09. Livelli Marco

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
18/06/2026	5420	Livelli Marco	09

Sintesi

Località CASSANO QUERCETO.

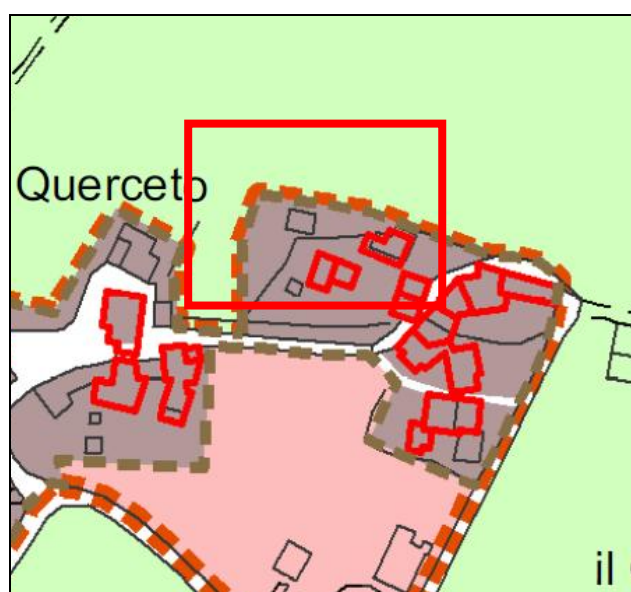
Si chiede di modificare la classificazione dell'edificio con la relativa area di pertinenza di cui al foglio 32, mappale 271 come "Insediamenti esistenti in territorio rurale" e "Tessuti dei centri storici e degli insediamenti storici minori" di cui all'art. 3.1.2.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

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".



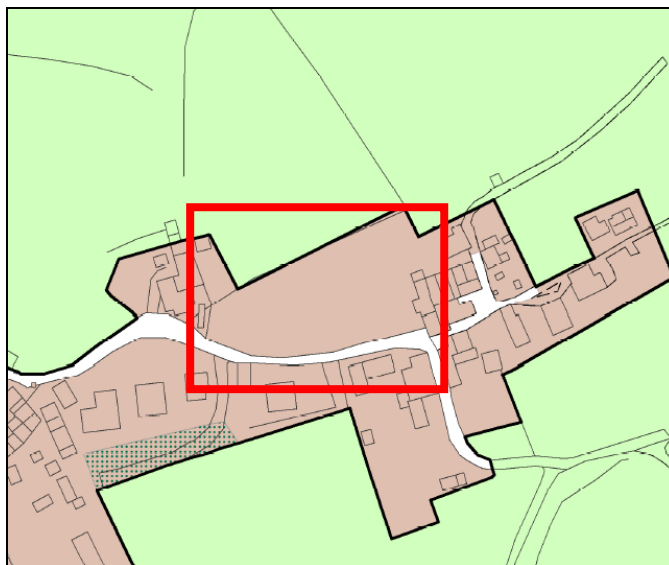
10. Rebolini Maurizio

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	5480	Rebolini Maurizio	10

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".



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

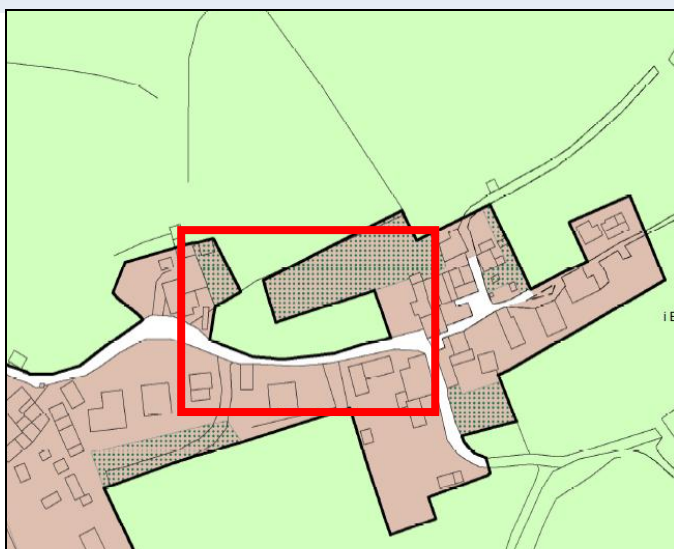
L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1 mediante la classificazione dell'area come "TR3 - Paesaggio della collina", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato.

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.



11.1. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.1

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.

11.2. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.2

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:

ELENCO ABBREVIAZIONI**ACRONIMI LEGISLATIVI**

BURERT	Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico	ss.mm.ii.	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	Leggi/Decreti [...]	
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 dell'alta pianura agricola
		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
IVl	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)

11.3. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.3

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 ~~100~~160 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"

11.4. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.4

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."~~

11.5. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.5

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.*

[...]"

11.6. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.6

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)."

11.7. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.7

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.

11.8. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.8

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.

11.9. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.9

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".

11.10. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.10

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".

11.11. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.11

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.**"

11.12. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.12

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."

11.13. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19/06/2026	54809	Ufficio di Piano	11.13

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."