



**Comune di
Calendasco**

Provincia di Piacenza



**Comune di
Rivergaro**



PROPOSTA DI DECISIONE DELLE OSSERVAZIONI

Relazione di controdeduzione - Calendasco

Assunzione Proposta PUG

Adozione Proposta PUG

Approvazione PUG

Del. G.C. n. 15 del 13/02/2026

Del. C.C. n. __ del __/__/__

Del. C.C. n. __ del __/__/__

Sindaco del Comune di Calendasco

Filippo Zangrandi

Sindaco del Comune di Rivergaro

Andrea Gatti

Gruppo di lavoro

PUG Comune di Calendasco

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

PUG Comune di Rivergaro

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

ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI ED ALLE RISERVE, PARERI E
CONSIDERAZIONI DEGLI ENTI RELATIVE AL PUG
ASSUNTO CON DEL.C.C.n.3 DEL 02/02/2026
E DEPOSITATO (Pubblicazione BURER in data 11/02/2026)

01. Pasella Beatrice	3
02. Perrella Antonio	5
03. Rossi Manuela	6
04.1. Ufficio di Piano	7
04.2. Ufficio di Piano	7
04.3. Ufficio di Piano	7
04.4. Ufficio di Piano	8
04.5. Ufficio di Piano	8
04.6. Ufficio di Piano	9
04.7. Ufficio di Piano	9
04.8. Ufficio di Piano	10
04.9. Ufficio di Piano	11
04.10. Ufficio di Piano	12
04.11. Ufficio di Piano	13
04.12. Ufficio di Piano	14
04.13. Ufficio di Piano	14
04.14. Ufficio di Piano	15
04.15. Ufficio di Piano	15
04.16. Ufficio di Piano	16
04.17. Ufficio di Piano	17
04.18. Ufficio di Piano	18
04.19. Ufficio di Piano	19
04.20. Ufficio di Piano	20
04.21. Ufficio di Piano	22
04.22. Ufficio di Piano	23
04.23. Ufficio di Piano	23
04.24. Ufficio di Piano	23
04.25. Ufficio di Piano	24
04.26. Ufficio di Piano	25
04.27. Ufficio di Piano	25
04.28 Ufficio di Piano	25
04.29 Ufficio di Piano	26
04.30. Ufficio di Piano	26
04.31. Ufficio di Piano	27
05. Pozzi Franca	27
06. Baldini Marco (per conto di La Recuperi Snc di Baldini Marco & C.)	28
07. Rebecchi Andrea	29

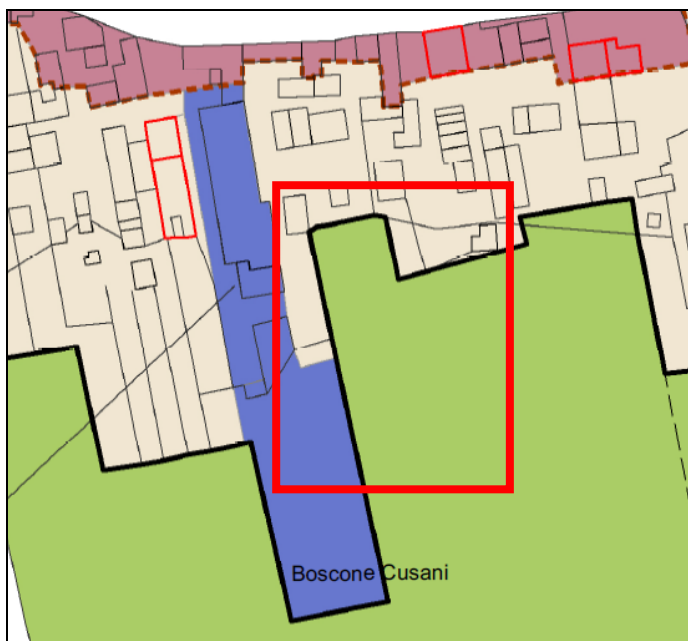
01. Pasella Beatrice

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
03/04/2026	4038	Pasella Beatrice	01

Sintesi

Località BOSCONI CUSANI.

Si chiede di classificare un fabbricato ad uso ricovero attrezzi, attualmente nel territorio rurale, come tessuto produttivo.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

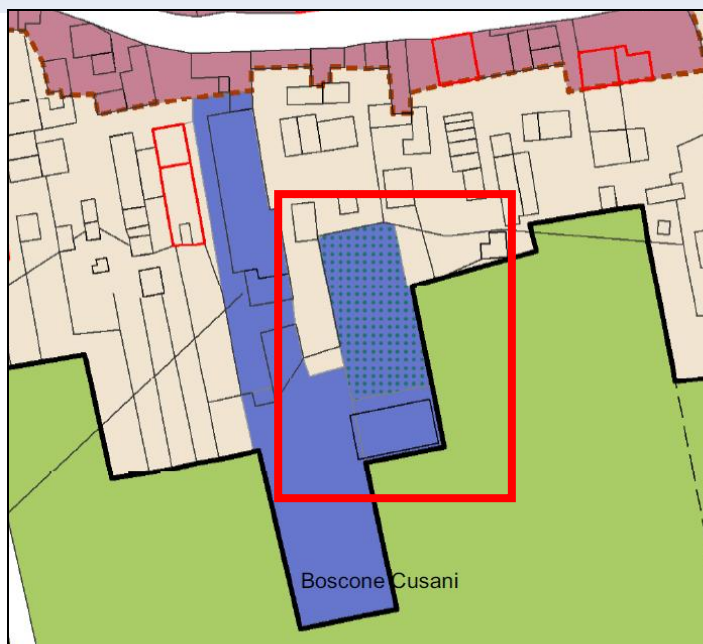
L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_C mediante la classificazione dell'area come "P1 - Tessuti specializzati per attività produttive" e in parte come "aree a verde privato", con la contestuale modifica della delimitazione del territorio urbanizzato. Si provvede 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:

CALENDASCO

- Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~1.419.443~~ **1.420.704** mq, pari a ~~141,94~~ **142,07** ha
- 3% Territorio Urbanizzato LUR (1.01.2018): ~~42.583,29~~ **42.621,12** mq, pari a 4,26 ha

Inoltre, vengono perfezionati gli elaborati QC_R1, QC_SF6.9_C, con la modifica della delimitazione del territorio urbanizzato, e gli elaborati S.1_C e S.2_C 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.



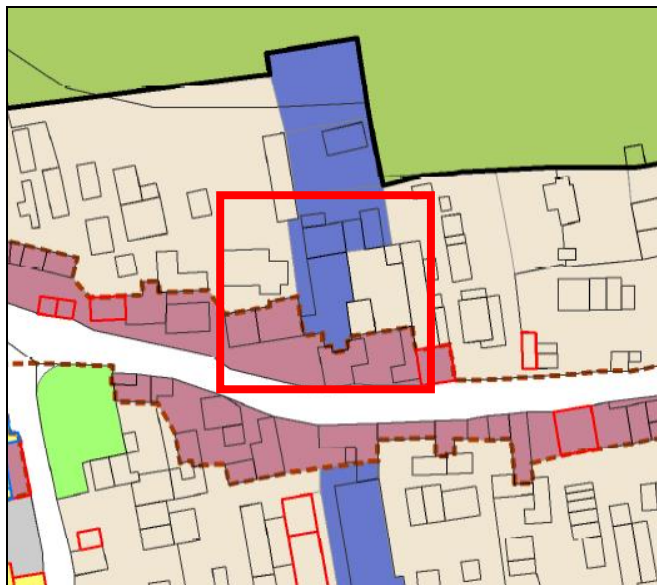
02. Perrella Antonio

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
07/04/2026	4116	Perrella Antonio	02

Sintesi

Località BOSCONI CUSANI.

Si chiede di modificare la classificazione di un fabbricato residenziale, attualmente classificato in parte come produttivo.

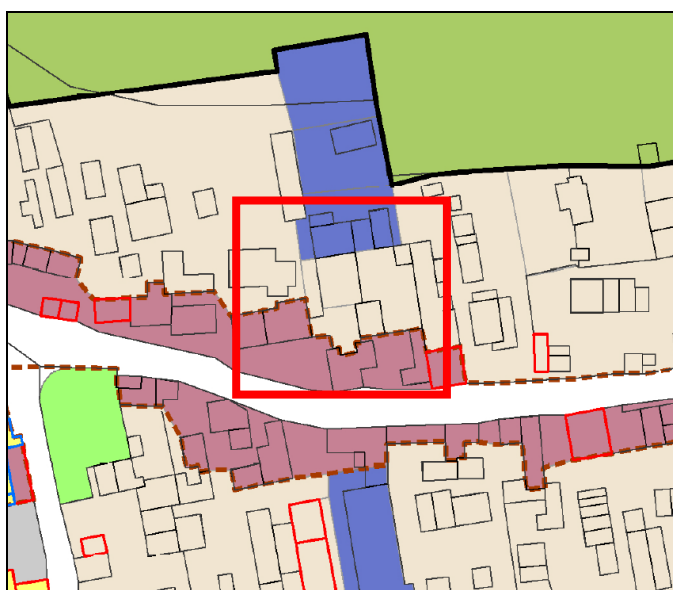


Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

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

Inoltre, vengono perfezionati gli elaborati S.1_C e S.2_C mediante la classificazione dell'area come tessuti prevalentemente residenziali di cui all'azione 2.3.2.



03. Rossi Manuela

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4284	Rossi Manuela	03

Sintesi

Si chiede di prevedere uno spazio di aggregazione giovanile per i ragazzi pre-adolescenti e adolescenti.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è di fatto già accolta, in quanto l'azione strategica 2.1.6 del PUG riguarda interventi mirati sulle aree verdi e sui luoghi di aggregazione, tra cui il potenziamento e la valorizzazione dei parchi gioco e dei punti di aggregazione. Le Disposizioni Normative del PUG declinano tale azione all'interno dei tessuti e degli spazi presenti nel territorio urbanizzato.

04.1. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.1

Sintesi**1. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

1.1. Aggiornare le cartografie che riportano le aree del PGRA alla luce degli aggiornamenti di tale piano sovraordinato

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è [accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento degli elaborati QC.R.3_C (Capitolo 4.1.3) e QC_SF4.2_C.

04.2. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.2

Sintesi**1. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

1.2. Nell'elaborato QC_SF6.1bis_C "Schedatura del sistema insediativo storico" correggere il codice dei riquadri riportati nel Quadro di unione

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è [accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato QC_SF6.1bis_C.

04.3. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.3

Sintesi**1. QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

1.3. Nell'elaborato QC_SF6.5_C "Infrastrutture a rete: Fognatura e depurazione / Acquedotto" correggere i dati sulle reti con quelli effettivamente esistenti

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è [accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato QC_SF6.5_C.

04.4. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.4

Sintesi**2. TAVOLA DEI VINCOLI**

2.1. Nell'elaborato V.1 "Tavola dei vincoli - Vincoli ambientali" aggiornare le aree del PGRA alla luce degli aggiornamenti di tale piano sovraordinato

Proposta di controdeduzione

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

04.5. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.5

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

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

Proposta di controdeduzione

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

04.6. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.6

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

- a) l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo in coerenza con le indicazioni della Strategia, nel caso di opere di urbanizzazione non collaudate e/o in cui non siano stati completamente assolti gli obblighi convenzionali; sono fatti salvi i casi in cui l'Amministrazione decida di sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle Opere di Urbanizzazione attraverso l'escussione della relativa polizza fidejussoria;
- b) è previsto il mantenimento del parametro edificatorio relativo all'Uf degli originari strumenti urbanistici attuativi **e la possibilità di completare gli interventi edilizi**, in caso di completo assolvimento degli obblighi convenzionali di tipo pubblicitico, tra cui ~~il collaudo~~ **la realizzazione** delle opere di urbanizzazione."

04.7. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.7

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

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

04.8. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.8

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

04.9. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.9

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

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

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

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

04.10. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.10

Sintesi**4. ELABORATI GENERALI**

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

Proposta di controdeduzione

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

04.11. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.11

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

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

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

** o preesistenti se inferiori

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

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

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

04.12. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.12

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

04.13. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.13

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

4.8. Nell'art. 4.2.3, comma 3 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" esplicitare che cosa si intende per "usi presenti"

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'art. 4.2.3 comma 3 delle Disposizioni Normative, come segue:

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

04.14. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.14

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

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

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

04.15. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.15

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

04.16. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.16

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

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

a) Unità fondiaria agricola

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

[...]".

04.17. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.17

Sintesi

4. ELABORATI GENERALI

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

Proposta di controdeduzione

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

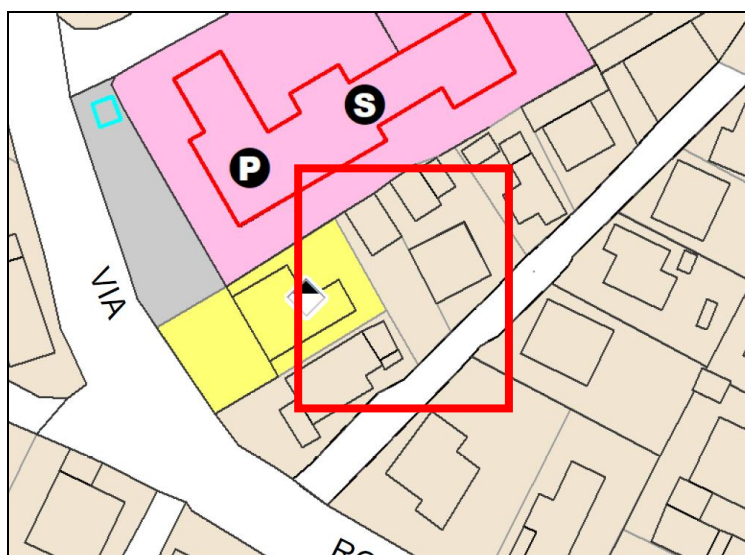
04.18. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.18

Sintesi

5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

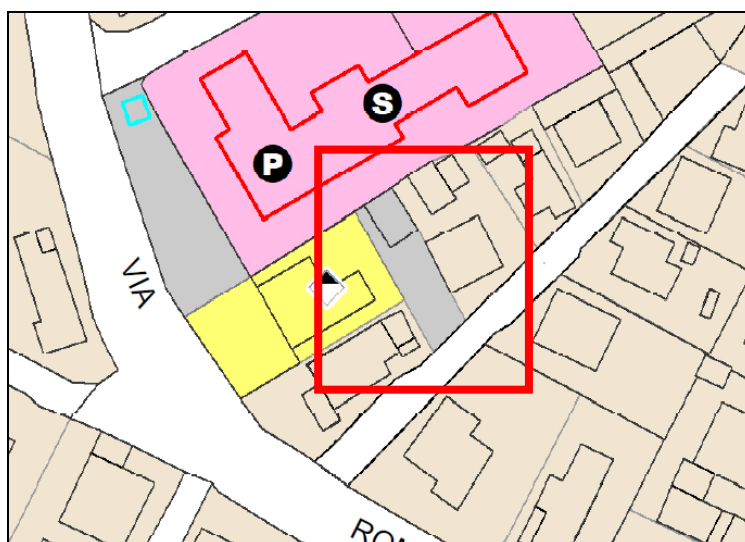
5.1. Nell'elaborato D.1_C "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" modificare l'area di proprietà comunale posta sul retro del centro prelievi in "Parcheggi pubblici"



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_C mediante la classificazione dell'area come "Parcheggi pubblici".



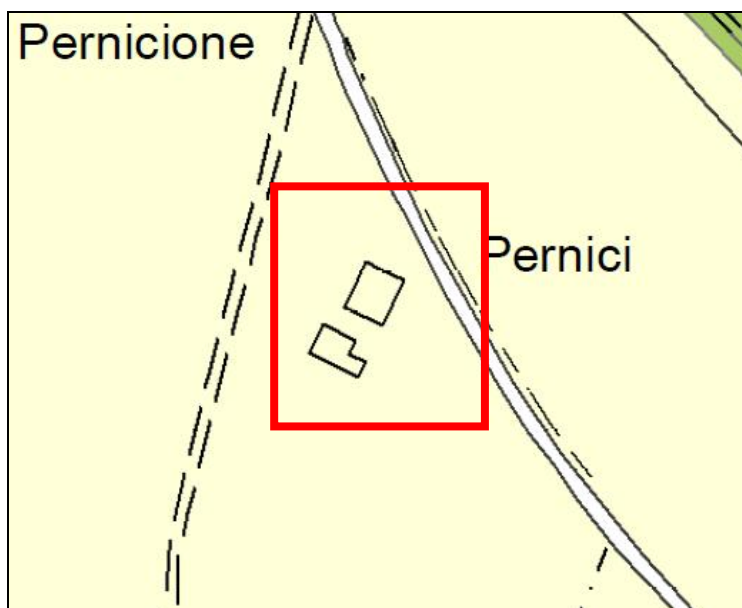
04.19. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.19

Sintesi

5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

5.2. Nell'elaborato D.1_C "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" assoggettare l'edificio in località Pernici a "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale"

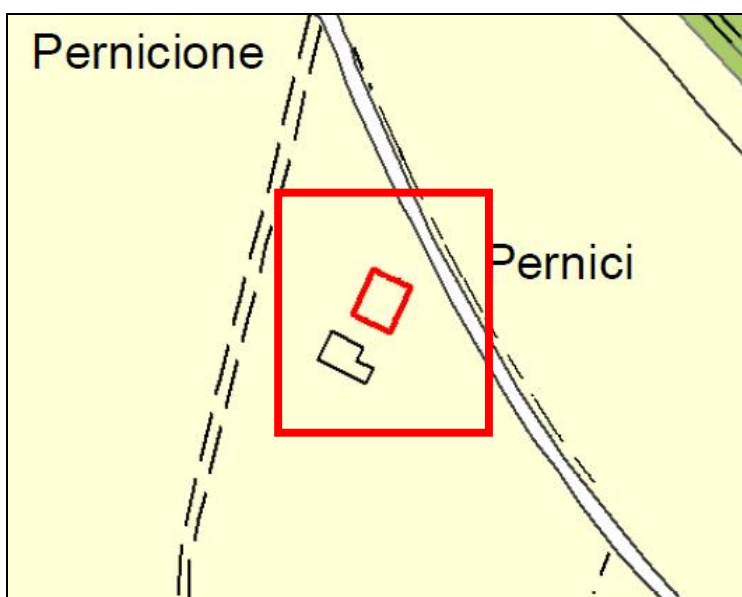


Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_C mediante l'inserimento sul fabbricato della categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale".

Inoltre, viene perfezionato l'elaborato QC_SF6.1_C.



04.20. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.20

Sintesi**6. RACCORDO CON IL PUG DEL COMUNE DI RIVERGARO**

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

Proposta di controdeduzione

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

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

ACRONIMI URBANISTICI E DI PIANIFICAZIONE

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

AMBITI URBANISTICI E TESSUTI

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

TIPI DI INTERVENTO E TITOLI EDILIZI

CILA	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata	RE	Ristrutturazione Edilizia
CD	Cambio d'uso	ReVP	Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Parziale
D	Demolizione	RS	Restauro Scientifico
MO	Manutenzione Ordinaria	RRC	Restauro e Risanamento Conservativo
MS	Manutenzione Straordinaria	SCEA	Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità
NC	Nuova Costruzione	SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

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

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

Modifica dell'art. 1.1.4, comma 2 delle Disposizioni Normative:

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

Modifica dell'art. 1.2.2, comma 5 delle Disposizioni Normative:

"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.**"

Modifica dell'art. 3.1.2, comma 5 delle Disposizioni Normative:

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

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

Modifica dell'art. 4.2.2, comma 4 delle Disposizioni Normative:

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

[...]

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

Introduzione del nuovo comma 7 all'art.4.2.2 delle Disposizioni Normative:

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

Modifica dell'art. 5.1.2, comma 7 delle Disposizioni Normative:

"[...]

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."

Modifica dell'art. 5.2.1, comma 4, lettera a) delle Disposizioni Normative:

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

Modifica dell'art. 5.2.1, comma 4, lettera c) delle Disposizioni Normative:

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

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

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.21

Sintesi

Nell'elaborato V.2_C "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_C.

04.22. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.22

Sintesi

Nell'elaborato V.5_C "Aree escluse dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 2 del D.Lgs 42/2004 - Calendasco" inserire gli estratti cartografici delle aree escluse dal vincolo e non rappresentate lungo la Strada comunale per Boscone Cusani

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato V.5_C.

04.23. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.23

Sintesi

Nell'elaborato D.1_C "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" correggere la grafia dell'edificato sparso e/o discontinuo come da legenda (perimetro arancione).

Proposta di controdeduzione

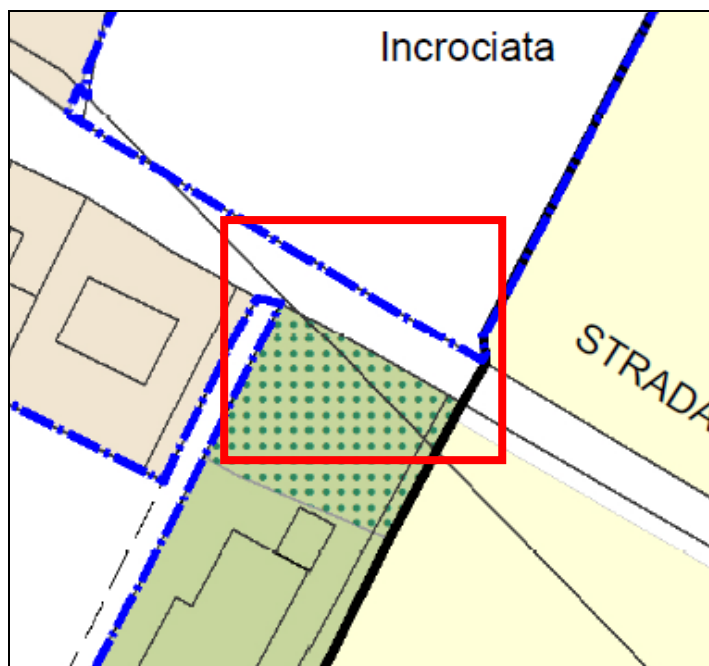
L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_C.

04.24. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.24

Sintesi

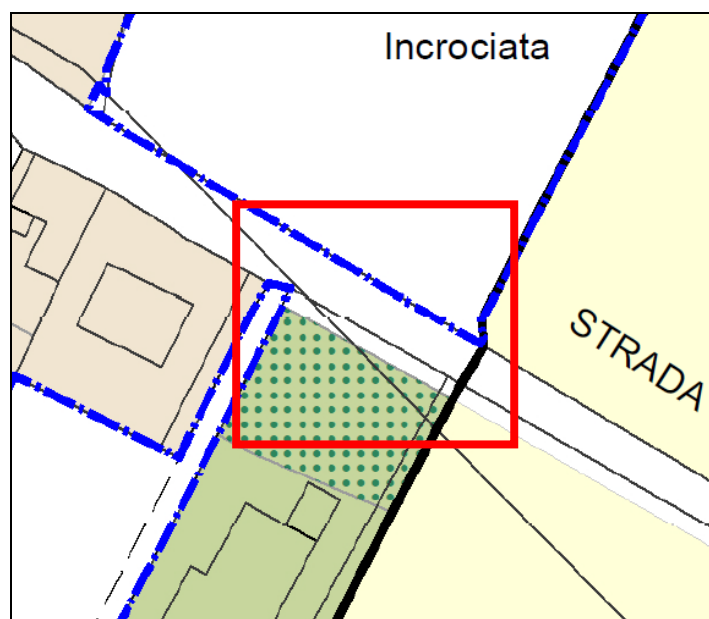
Nell'elaborato D.1_C "Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Urbanizzato e Rurale" riconoscere come "viabilità veicolare esistente" la porzione di pista ciclopedonale interna al centro abitato di Incrociata.



Stralcio Tavola Disciplina PUG

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato D.1_C mediante la classificazione dell'area interessata dalla pista ciclopedonale come "Viabilità veicolare esistente".



Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.25

Sintesi

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

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato QC_SF6.3D_C.

04.26. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.26

Sintesi

Nell'elaborato VST.2_C "Quadro dei condizionamenti" correggere la grafia in legenda del tessuto insediativo di primo impianto.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo al perfezionamento dell'elaborato VST.2_C.

04.27. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.27

Sintesi

Nell' art. 1.2.1, comma 5 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" 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;
- di due alloggi in caso di più attività presenti all'interno dello stesso fabbricato."

04.28 Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.28

Sintesi

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.

[...]"

04.29 Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.29

Sintesi

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".

04.30. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.30

Sintesi

Nell'elaborato D.3_C "Disciplina delle Infrastrutture verdi e blu - Rete ecologica locale" unire la voce dei viali alberati con quella degli elementi di connettività diffusa - formazioni vegetate lineari, ed eliminare l'albero monumentale che, seppur importante a livello storico-ambientale, non costituisce un elemento della rete ecologica.

Proposta di controdeduzione

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

04.31. Ufficio di Piano

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4285	Ufficio di Piano	04.31

Sintesi

Inoltre nell'art. 7.3.3 dell'elaborato G.N1 "Disposizioni normative del PUG" inserire la disciplina per i biotopi umidi riportati nella tavola D.3_C.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione [è accoglibile](#), provvedendo al perfezionamento dell'art. 7.3.3 delle Disposizioni Normative con il nuovo comma 4, come segue:

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

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

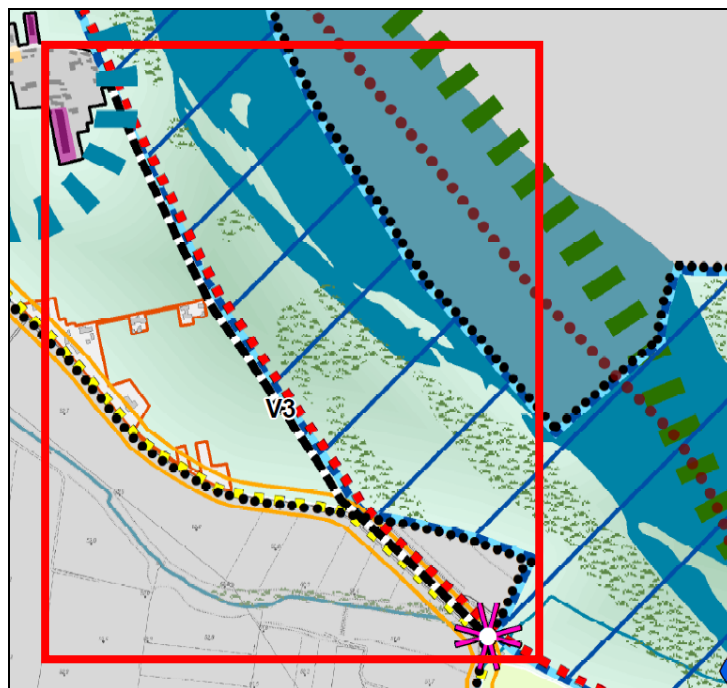
05. Pozzi Franca

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
11/04/2026	4287	Pozzi Franca	05

Sintesi

Località BOSCONI CUSANI / SOPRARIVO.

Si chiede di prevedere la strada camionabile tra Boscone Cusani e Soprarivo (inserita nella SQUEA) ai piedi e a nord dell'argine maestro del Po in terreno golenale.



Stralcio Tavola Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale PUG

Proposta di controdeduzione

Si prende atto del chiarimento, esplicitando che le previsioni strategiche del PUG individuano un tracciato ideogrammatico e non vincolante del nuovo asse stradale, demandando al futuro progetto dell'opera pubblica per l'individuazione esatta degli spazi e delle interferenze. Tale intervento per poter essere realizzato necessita del suo inserimento nello strumento urbanistico comunale, motivo per cui si conferma la scelta pianificatoria della strada camionabile tra Boscone Cusani e Soprarivo.

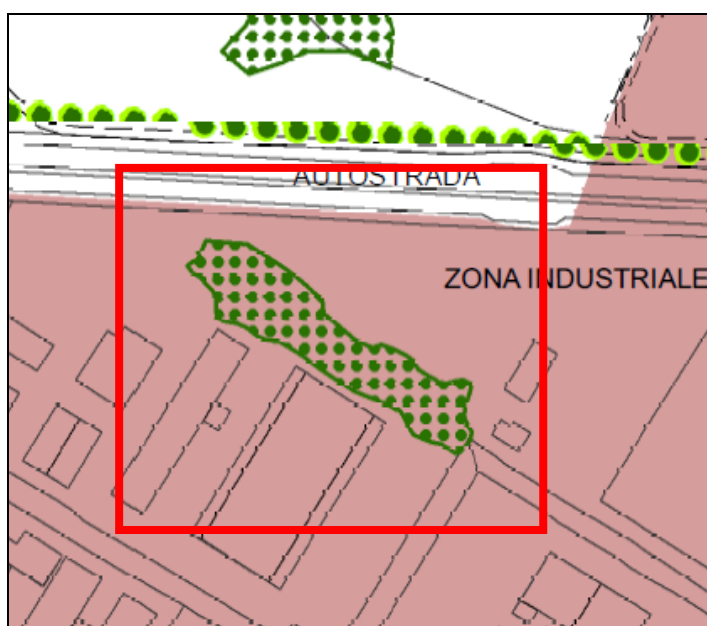
06. Baldini Marco (per conto di La Recuperi Snc di Baldini Marco & C.)

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
13/04/2026	4295	Baldini Marco (per conto di La Recuperi Snc di Baldini Marco & C.)	06

Sintesi

Località PONTE TREBBIA.

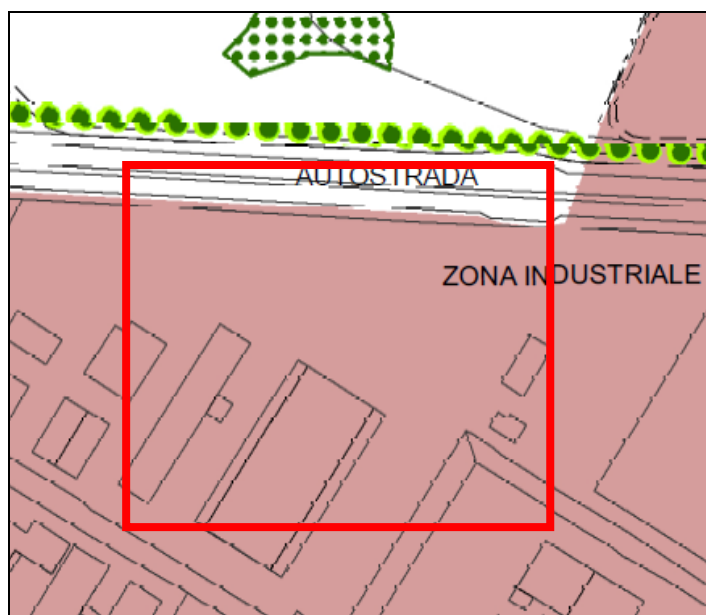
Nell'elaborato V.1_C "Tavola dei vincoli - Vincoli ambientali" si chiede di eliminare l'area boscata individuata sul terreno di cui al Foglio 33, mappale 417, in seguito alla presentazione della perizia agro-forestale.



Stralcio Tavola dei vincoli V.1_C

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a rettificare la tavola dei vincoli V.1_C eliminando il vincolo relativo alle "aree forestali e boschive". Inoltre, viene perfezionato l'elaborato S.1_C.



07. Rebecchi Andrea

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
13/04/2026	4296	Rebecchi Andrea	07

Sintesi

CAPOLUOGO.

Si chiede di eliminare la categoria di intervento a ristrutturazione edilizia con vincolo parziale sul fabbricato sito in Via Mazzini 24, in quanto il fabbricato è stato interamente ristrutturato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, e la parte vincolata è omogenea alla restante parte del fabbricato.



Stralcio Tavola dei vincoli D.2_C

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile, provvedendo a perfezionare gli elaborati D.1_C e D.2_C, mediante la modifica da "Edifici da assoggettare a Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" a "Edifici da assoggettare a Ristrutturazione edilizia".

